

**Plats och tid**  
**Närvarande**

AllboHus kontor, Storgatan 15 A. 2018-02-08 kl.13.15-15.00  
**ENLIGT BILAGA A**


**Underskrifter**  
**Sekreterare**



---

Kristina Petersson


**Ordförande**



---

Tommy Mases

**Justerande § 1-10, 12-17**



---

Mikael Johansson

**Justerande § 11**



---

Erik Olofsson

**Paragrafer**

§§ 1-17

### **§ 1 Närvarokontroll**

Närvarokontroll genomfördes, jämför protokollsbilaga.

### **§ 2 Val av justeringsman.**

Till justeringsmän väljs Mikael Johansson för § 1-10, 12- och för § 11 Erik Olofsson.

### **§ 3 Godkännande av dagordning**

Dagordningen godkändes.

### **§ 4 Föregående protokoll**

Föregående protokoll läggs med godkännande till handlingarna.

### **§ 5 Ekonomirapport**

Ekonomichefen informerar om att arbetet med att färdigställa bokslut och årsredovisning för 2017 pågår. Revision kommer genomföras 14-16/2. Ekonomichefen informerar vidare om att resultatprognosen för 2017 kommer att hålla. Årsredovisning för 2017 skrivs under vid nästa styrelsemöte 23/3.

#### **Styrelsen beslutar:**

att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

### **§ 6 Finansrapport**

Ekonomichefen informerar om att två låneomsättningar är genomförda på 65 respektive 30 mkr. Nyupplåning med 50 mkr är planerad inom kort för den pågående om och tillbyggnad av Mohedaskolan.

#### **Styrelsen beslutar:**

att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

### **§ 7 Vakansrapport**

VD rapporterar att vakansgraden är fortsatt mycket låg vad gäller bostäder. Beträffande kommersiella lokaler finns någon enstaka vakans som bolaget arbetar med. VD rapporterar även att arbetet med att hyra ut de 12 lägenheterna i det nyproducerade BasBohuset i Vislanda pågår och att 8 kontrakt är tecknade

och att ytterligare 3 lägenheter är bokade. Det återstår därför endast en (1) vakant lägenhet per den 8/2 2018.

**Styrelsen beslutar:**

att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

**§ 8 Projektrapport**

Fastighetschefen lämnade projektrapport enligt bilaga 1. Slutredovisning lämnades under rubriken Bostäder/lokaler för 16001 Samlingspunkt Rönnedal, 17213 Renovering av Björklövet. Under rubriken Verksamhetslokaler slutredovisades 17512 Haga ventilation mm samt 17518 Vislanda ventilation.

**Styrelsen beslutar:**

att godkänna slutredovisningarna och lämnad projektrapport.

**§ 9 Beslutsärende: Rönnedal efter Migrationsverket, tre alternativ**

VD presenterade en utredning enligt bilaga 2, i enlighet med styrelsebeslut 2017-10-26 § 98, om tre handlingsalternativ efter att Migrationsverket under 2018 lämnar kv. Rönnelund 1 i Alvesta.

1. Rivning.
2. Renovering och uthyrning till sedvanliga hyresrätter.
3. Renovering med möjlighet att ombilda till BRF.

**Styrelsen beslutar:**

att läsa utredning enligt bilaga 2 i lugn och ro för att vid nästa möte den 23/3 ta ett inriktningsbeslut som Alvesta kommunföretag får ta ställning till och avgöra fortsatt beslutsgång för.

**§ 10 Beslutsärende: Spåningslanda och grusplan**

Alvesta Kommun har nu fått klartecken för fortsatt byggnation på Spåningslanda och diskussioner pågår även om en möjlig byggnation på Grusplanen mellan ICA Supermarket och Folkets Hus i Alvesta. Alvesta kommun har ställt frågan om AllboHus kan tänka sig att avvakta med att i nuläget planera för byggnation på dessa platser. Detta för att Alvesta Kommun vill skapa möjlighet för privata intressenter att etablera sig i Alvesta

**Styrelsen beslutar:**

att tillmötesgå Alvesta Kommuns fråga om att avvakta med att i nuläget planera för byggnation i Spåningslanda och på Grusplanen i Alvesta.

**§ 11 Förfrågan om förvärv**

Mikael Johansson meddelar jäv i denna fråga och avviker från styrelserummet under beredning och beslut.

AllboHus har fått en förfrågan om att sälja fastigheten Vislanda 23:14 som ligger i centrala Vislanda med adress Storgatan 9-13 och Fabriksgatan 30.

**Styrelsen beslutar:**

att avslå förfrågan om förvärv av fastigheten Vislanda 23:14 i Vislanda.

**§ 12 Rapport från byggnation av BasBohus**

VD rapporterar om byggnation av BasBohus.

**Vislanda** - Byggnationen fortgår som planerat med inflyttning den 1/6 2018. Se även information under § 7 Vakansrapport.

**Alvesta** - Planering för byggnation av 24 lägenheter fördelat på 4 huskroppar pågår på Taggvägen. Bygglovsansökan är inlämnad.

**Moheda** - För att möjliggöra byggnation pågår försäljning av den gamla bygdegården Vegby 13:40. Se vidare under VD:s rapport från verksamheten.

**Grimslöv** - Planering pågår för byggnation på tomten Grimslöv 10:88 bakom ICA butiken. Tomten är städad av AllboHus och kommunen.

**Styrelsen beslutar:**

att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

**§ 13 Rapport från planeringen av Trygghetsboende**

VD rapporterar att en dialog förs med Alvesta kommuns Omsorgsförvaltning angående byggnation av Trygghetsboende på Furuliden i Moheda, i Alvesta vid Högåsen och i Vislanda vid Björkliden.

**Styrelsen beslutar:**

att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

**§ 14 Hur renovera ca 1000 lägenheter på 10 år?**

Fastighetschefen redovisar ett förslag till underhållsplan i syfte att medvetandegöra styrelsen om underhållsbehovet de kommande 10 åren av bolagets bostadsfastigheter.

**Styrelsen beslutar:**

- att ge Fastighetsavdelningen i uppdrag att arbeta vidare med underhållsplanen internt.
- att lyfta frågan om underhållstakten med Alvesta kommun.

**§ 15 Nytt datum för styrelsemötet i mars**

Styrelsen föreslår att nytt datum för styrelsemötet i mars blir den 23/3 kl. 13.15.

**Styrelsen beslutar:**

att nytt datum för styrelsemötet i mars blir den 23/3 kl. 13.15.

**§ 16 VD:s rapport från verksamheten**

- **Rapport från pågående avtalsdialog med kommunen**  
Vi har ett bra klimat i dialogen och hoppas kunna ha en ny affärsmodell på plats inför 2019.
- **Rapport från pågående försäljning av Vegby 13:40**  
Försäljningen är inte avslutad. En förhoppning inför försäljningen är att fastigheten säljs för bostadsändamål. Köpeskillingen får inte understiga vårt bokförda värde.
- **Rapport från Lokalsamordningsgruppen**  
Fram tills nu har arbetet mest handlat om arbetsätt för gruppen och endast ett fåtal konkreta ärenden har handlagts. Kommunens investeringsprocess har diskuterats vid varje möte.
- **Rapport från pågående försäljning av Avesta 14:3 / Rådmannen 10.**  
Lantmäteriförrättningen är avslutad och om inget oförutsett tillstöter så vinner beslutet laga kraft den 26/2 och tillträde för köparen är planerat till den 1/3 2018.



- **Vår nya Kundchef Caroline Fagerström presenterar sig.**

**§ 17 Avslutning**

Ordförande avslutar mötet och tackar för visat intresse.

# PROTOKOLLSBILAGA

Vid sammanträde 2018-02-08

Klockan 13.15—15.00

Närvarande	Närvarande	Avvikande närvaro Kl	Beslutande		Ersättning			Summa Kr
			Ja	Nej	Inställelse	Smtr	Resor bil Km	
<b>Ordinarie ledamöter</b>								
Tommy Mases	x		x					
Edina Maslac	x		x					
Mats Nilsson	-							
Mikael Johansson	x	§ 11	x					
Tommy Everthsson	x		x					
<b>Suppleanter</b>								
Erik Olofsson	x		x					
Anders Herwin	-		-					
Kent Mandorff	x			x				
Anders Johnsson	-		-					
Ulf Larsson	-		-					
<b>Arbetsstagarrep.</b>								
Inger Henriksson	x			x				
Patrik Rosén	x			x				
<b>Suppleanter</b>								
Miriam Sjöden	-			-				
Lennart Bremark	-			-				
<b>Övriga deltagare</b>								
Magnus Fransson	x			x				
Peter Thörnblad	x			x				
Margareta Nilsson	x § 8, 14			-				
Kristina Petersson	x			x				
Caroline Fagerström	x § 16			x				

## Projektredovisning vid styrelsemöte 2018-02-08

Projnr	Beskrivning	Upparbetad kostnad 2018-02-06 Belopp i tkr	Budget kalkyl	Budget Reviderad	Datum revidering	Kommentar	Beräknat slutdatum	Slutredovisat till styrelse
<b>Bostäder / lokaler</b>								
16001	Samlingspunkt Rönnedahl	3 861	3 000			Bidrag från Boverket 1 531 250 kr (upparbetad kostnad ej minskad med bidraget)	2017-07-01	2018-02-08
17001	BasBo Vislanda	5 780	13 452			Pågående	2018-05-01	
17108	Panncentralen ombyggnad	246	1 000			Pågående	2018-01-31	
17213	Renovering Björklövet	8 743	10 000			Utbetalat bidrag från Boverket 1 450 065 kr (upparbetad kostnad ej minskad med bidraget)	2017-11-01	2018-02-08
17109	Café st Clair, tillbyggnad		800			Budget för ombyggnad av café. Pris på balkong och takbyte lämnas i anbud	2018-09-15	
	Rådmannen/Hallska huset		2 000			Delning av kyla, styr, VA och värme i samband med försäljning av Rådmannen	2018-03-01	
		<b>18 630</b>	<b>30 252</b>					
<b>Verksamhetslokaler</b>								
14161	Mohedaskolan om och tillbyggnad	22 000	92 400			Pågående. Projektering fortlöper. Platta gjuten, väggar monteras på lägstadiebyggnad. Marken påbörjad av bibliotek.	2020-04-01	
17512	Haga ventilation mm	3 102	2 650			Slutredovisas	2017-12-01	2018-02-08
17518	Vislanda ventilation	515	600			Slutredovisas	2017-09-31	2018-02-08
	Kronan, sprinkler		1 750			Projektering ska påbörjas.	2018-05-01	
	Spiran LSS-boende		50			Förstudie skall inledas (kostnadsberäkning)	2018-03-31	
	Grönkullaskolan utermiljö		1 000			Projektering pågår	2018-08-01	
		<b>25 617</b>	<b>98 450</b>					

# Rönnelund 1 efter Migrationsverket.

Styrelsemöte 2018 02 08



SVENSK MILJÖBAS



# Rönnelund 1 efter Migrationsverket.

## Bakgrund

Allbohus Fastighets AB sade den 18 april 2017 upp hyresavtalen avseende 85 lägenheter på Rönnedal som Migrationsverket hyr till upphörande per den 31 juli 2017.

Efter att Migrationsverket initialt bestridit uppsägningen har nu parterna träffat överenskommelse om att Migrationsverket succesivt kommer att tömma de aktuella lägenheterna och återlämna samtliga lägenheter senast den 31 december 2018.

Med anledning av detta har AllboHus VD fått bolagets styrelses i uppdrag att utreda och redovisa tre olika handlingsalternativ för de aktuella bostadshusen inom Rönnelund 1.

De tre alternativen är enligt följande:

Alternativ 1, Renovera och hyra ut i enlighet med bolagets fastställda uthyrningspolicy.

Alternativ 2, Riva de aktuella byggnaderna, vad som eventuellt skall göras på den aktuella ytan efter rivning ingår inte i uppdraget.

Alternativ 3, Alternativa upplåtelseformer, bilda en Bostadsrättsförening, BRF.

VD har för utredningen tagit hjälp av personer med mångårig erfarenhet av såväl renoveringar som av bildande av Bostadsrättsföreningar och försäljning av bostadsrätter. Dessa personers erfarenhet och kunskap har legat till grund för det som på kommande sidor kommer att presenteras.

M

Ab M

# Rönnelund 1 efter Migrationsverket.

## Alternativ 1, Renovera och hyra ut.



Fastigheten Rönnelund 1 omfattar totalt 81st lägenheter med en total yta på ca 5 280kvm. De aktuella husen är i behov av en totalrenovering omfattande i princip allt utom husets stomme.

Enligt AllboHus egna erfarenheter, och enligt SABO:s skrift "Hem för miljoner" från oktober 2017 så ligger en indikativ renoveringskostnad i intervallet 14 000 – 16 000kr/kvm inkl installation av hiss.

Ingående bokfört värde uppgår till ca 4 000 000kr, exkl den maskinhall i anslutning till Panncentralen som nyttjas av AllboHus själva.

Nytt bokfört värde efter genomförd renovering kan beräknas till någonstans i intervallet 80 – 90Mkr, eller 14 500 – 16 500kr/kvm BOA. Sätter vi dessa siffror i en hyresberäkningskalkyl med samma förutsättningar som vi normalt räknar med vid såväl renoveringar som nyproduktion genererar detta en hyreskostnad i intervallet 1050 -- 1200kr/kvm/år, eller en månadskostnad per lägenhetstyp enligt tabellen nedan.

Typ av Lgh	BOA per lgh	Prel hyresintervall kr/månad nyrenoverad hyresrätt
1 rum m kokvrå	25,4	2 250 -- 2 550
1 rok	47,7	4 100 -- 4 800
2 rok	62,4	5 450 -- 6 250
2 rok	63,8	5 580 -- 6 380
2 rok	64,2	5 600 -- 6 400
3 rok	71,9	6 290 -- 7 190
3 rok	72,6	6 350 -- 7 260
3 rok	72,9	6 400 -- 7 300
3 rok	80,1	7 010 -- 8 000

*[Handwritten signature]*

## Rönnelund 1 efter Migrationsverket. Alternativ 1(b), Renovera och hyra ut.



I det fall man slutligen väljer alternativet att renovera för fortsatt uthyrning som hyresrätter öppnar sig en mycket intressant möjlighet.

Inför planeringen av den renovering som pågår i Kv Björkiövet fanns en tanke om att kunna erbjuda tre renoveringsnivåer. Tanken var att hyresgästen själv skulle kunna påverka både sin hyra och den standard som lägenheten skulle renoveras till.

Hyresgästen själv skulle kunna välja antingen basnivån där vi i stort sett inte skulle göra mer än det allra nödvändigaste och detta med en mycket låg hyreshöjning till följd. Eller en mellannivå med en något högre hyreshöjning men där man exempelvis även renoverar alla ytskikt, inkl våtrum men behåller kök och annan inredning. I den tredje nivån som också skulle genererat den högsta hyreshöjningen var tanken att renoveringen skulle göras till en nivå som motsvarar nyproduktionsstandard.

Trots att Hyresgästföreningen var ivriga påhejare i detta och att samverkan skedde i arbetsgrupper med de boende så föll idén på grund av att det till slut visade sig att man inte var villig att betala mer än för basnivån, (men gärna såg att lägenheten renoverades till den högsta nivån). Tyvärr var inte Hyresgästföreningen beredda att engagera sig i detta ytterligare trots att konceptet funnits länge på flera andra orter och där är mycket uppskattat.

Med tre helt tomslådade hus och därmed utan befintliga hyresgäster att förhandla med så öppnar sig möjligheten att låta de som tecknar sig för en lägenhet i dessa hus välja nivå på standard och därmed även hyran.

Inför ett beslut i denna riktning bör man redan vid lanseringen av de nyrenoverade lägenheterna ha beslutat om man skall ha en viss kvot av varje nivå så att man på så sätt eliminerar risken att alla lägenheter hyrs ut till personer som väljer en och samma nivå. På detta sätt kan man redan på förhand garantera att husen, efter renovering kommer bebos av personer med varierande inkomstnivå och betalningsvilja.

M

M

# Rönnelund 1 efter Migrationsverket.

## Alternativ 2, Riva.



Fastigheten Rönnelund 1 omfattar totalt 81 st bostadslägenheter med en total yta på ca 5 280kvm.

Enligt AllboHus egna utredningar och enligt SABO:s skrift "Hem för miljoner" från oktober 2017 så ligger en indikativ rivningskostnad på ca 1 100kr/kvm vilket i vårt fall skulle generera en rivningskostnad på ca 6 000 000kr.

Ingående bokfört värde uppgår till ca 4 000 000kr

Ett beslut om rivning innebär således ett nedskrivningskrav på ca 10 000 000kr.

Till detta kommer kostnad för iordningställande av marken för annan användning.

Inför ett eventuellt beslut om rivning bör man även beakta det kassaflödesbortfall som drabbar bolaget.

MS

# Rönnelund 1 efter Migrationsverket.

Alternativ 3, Renovera och ombilda/sälja.

## Marknaden?

Finns det en marknad för denna typ av bostadsrättslägenheter inom Rönnedal?

Att efter renovering av de tre aktuella husen sälja desamma till en nybildad bostadsrättsförening som därefter marknadsför och säljer lägenheterna som bostadsrätter kan vara ett intressant alternativ.

Inte minst utifrån att detta skulle tillföra en alternativ upplåtelseform i detta område som idag består av 100% hyresrätter omgivna av villakvarter samt en BRF-förening på Gitarrvägen.

Enligt AllboHus uppfattning så finns det sannolikt inom området Rönnedal en grupp personer med både förmåga och vilja att göra "bostadskarriär" utan att behöva lämna stadsdelen. Många av de boende inom området trivs väldigt väl och känner trygghet med såväl plats som med grannar och sin hyresvärd.

Dom som kan och vill göra bostadskarriär inom västra Alvesta är förutom något enstaka BRF alternativ helt hänvisade till villamarknaden. Att gå från att ha bott i en relativt billig hyresrätt till att köpa en egen villa är för de flesta ett väldigt stort steg.

Vilket eventuellt intresse det finns från andra grupper av presumtiva bostadsrättsköpare är mycket svårt att bedöma. Ett sätt som ofta används för att ta reda på marknadsförutsättningar inför olika typer av beslut är att göra en marknadsundersökning. Dilemmat är att en marknadsundersökning av ett slag som skulle kunna ge en indikation om intresset för ett projekt likt detta är både komplicerad och kostsam.

Att fråga ett urval personer inom Alvesta kommun skulle vara relativt enkelt men då får man inte med den stora grupp personer som från andra platser i landet ser Växjö med omnejd som en intressant framtida bostadsort. För personer utan anknytning till Alvesta och därmed utan förutfattade meningar kring olika områdens status torde Rönnelund med sin närhet till Växjö och kommunikationer till andra platser kunna utgöra ett intressant alternativ, förutsatt att kostnadsbilden uppfattas som attraktiv. Inför ett beslut om att renovera och ombilda till bostadsrätter måste man ändå på något sätt göra en grundlig marknadsanalys.



*MS*

# Rönnelund 1 efter Migrationsverket.

Alternativ 3, Renovera och ombilda/sälja.

Tillvägagångssätt.



Hur skulle det gå till att skapa en bostadsrättsförening av fastigheten Rönnelund 1?

Tillvägagångssättet kan kortfattat beskrivas enligt nedan.

- Allbohus genomför renovering av byggnaderna i sin helhet där även den byggnadsnära utemiljön ses över.
- En bostadsrättsförening bildas med en interimsstyrelse som upprättar en ekonomisk plan för föreningen.
- När interimsstyrelsen är överens med AllboHus om samtliga villkor samt har klart med finansieringen så köper bostadsrättsföreningen fastigheten.
- Den nybildade bostadsrättsföreningen sköter marknadsföring och försäljning av de nyskapade bostadsrätterna samtidigt som man svarar för såväl teknisk som ekonomisk förvaltning.

MS

# Rönnelund 1 efter Migrationsverket.

## Alternativ 3, Renovera och ombilda/sälja.



Framgångsfaktorer för att alternativet med en BRF skall vara realistiskt.

- Totalkapital i bostadsrättsföreningen får inte bli högre än att "insatsen" för en lägenhet i föreningen kan sättas till en nivå som känns rimlig samtidigt som månadskostnaden också kan hållas på en skälig nivå.
- När den presumtiva bostadsrättsköparen räknar på sin insats och månadsavgiften till föreningen får totalkostnaden inte vara avsevärt högre än vad hyreskostnaden för en likvärdig hyreslägenhet skulle vara. Helst ska insatsen med ett marknadsmässigt avkastningskrav plus månadskostnaden landa på en nivå som inte överskrider en motsvarande nyrenoverad lägenhet i motsvarande läge. Som referens kan AllboHus egna planerade BasBolägenheter på Taggvägen där hyresnivån för en nyproducerad lägenhet i antingen markplan med egen uteplats eller en trappa upp med balkong kommer hamna runt 1300kr/kvm/år. (Nivån som framförhandlats för motsvarande lägenheter i Vislanda)
- Förutom tryggheten i att äga sitt boende måste det finnas en känsla av att samtidigt på sikt kunna göra en bra affär, i vart fall med liten risk att förlora delar, eller i värsta fall hela sin insats.
- Husen måste efter renovering ha fått den ansiktslyftning som krävs för att dom inte längre skall förknippas med med det anläggningsboende som bedrivits i dessa hus de senaste 30-tal åren.
- Det pris som AllboHus säljer fastigheten till Bostadsrättsföreningen måste dels kunna försvaras utifrån ett marknadsvärdesperspektiv samtidigt som det inte kan understiga det bokförda värdet efter genomförda renoveringar.

AM  
JK

# Rönnelund 1 efter Myrationsverket. Alternativ 3, Renovera och ombilda/sälja.



Indikativa nyckeltal vid renovering och ombildning till Bostadsrättsförening:

- Totalt antal lägenheter samt fördelning per lägenhetstyp.  
- 81 lägenheter varav

Typ av LGH	Antal lgh av typ	BOA per lgh
1 rum m kokvrå	9	25,4
1 rok	9	47,7
2 rok	1	62,4
2 rok	3	63,8
2 rok	11	64,2
3 rok	10	71,9
3 rok	3	72,6
3 rok	11	72,9
3 rok	24	80,1

- Summa BOA 5279 kvm.

MS

# Rönnelund 1 efter Migrationsverket. Alternativ 3, Renovera och ombilda/sälja.



Indikativa nyckeltal vid renovering och ombildning till Bostadsrättsförening:

- Att upprätta en realistisk kalkyl där ingående fastighets/byggnadsvärde ingår samt alla renoverings- och byggherrekostnader skiljer sig inte från att kalkylera andra renoveringsprojekt. Däremot så skiljer det avsevärt i sättet att räkna när det kommer till nuvärdesberäkningar och direktavkastningskrav.

Nedanstående tabell som visar indikativa insatsnivåer och månadsavgifter är hämtad från den projektbok som vi valt att upprätta enligt samma principer, och med samma avkastningskrav och omkostnadsstal som en av landets största bostadsutvecklare. I de kalkyler som ligger till grund för våra beräkningar har vi utgått från en motsvarande totalrenovering som vid alternativet fortsatt uthyrning som hyresrätt men med en något högre standard på vissa materialval. Dock ingår inga inglasade balkonger, diskmaskiner eller andra faciliteter som man sannolikt bör överväga att kunna erbjuda i vart fall som tillval.

Typ av LGH	Antal lgh av typ	BOA per lgh	BOA tot lgh-typ	Insats per lgh	Insats per BOA	Månads avg per lgh (800kr/kvm/år)
1 rum m kokvrå	9	25,4	228,6	299 720	11 800	1 693
1 rok	9	47,7	429,3	496 080	10 400	3 180
2 rok	1	62,4	62,4	624 000	10 000	4 160
2 rok	3	63,8	191,4	638 000	10 000	4 253
2 rok	11	64,2	706,2	642 000	10 000	4 280
3 rok	10	71,9	719,0	683 050	9 500	4 793
3 rok	3	72,6	217,8	689 700	9 500	4 840
3 rok	11	72,9	801,9	692 550	9 500	4 860
3 rok	24	80,1	1 922,4	720 900	9 000	5 340

*MS*

# Rönnelund 1 efter Migrationverket. Alternativ 3, Renovera och ombilda/sälja.



Indikativa nyckeltal vid renovering och ombildning till Bostadsrättsförening:

- Totalt antal lägenheter samt fördelning per lägenhetstyp.  
- 81 lägenheter varav

Typ av Lgh	Antal lgh av typ	BOA per lgh	BOA tot lgh typ	Insats per lgh	Insats per BOA	Månads avg per lgh (800kr/kvmi/år)	Räntekostnad	Total månadskostnad Avgift och ränta EXKL AMORTERING	Total månadskostnad per BOA EXKL AMORTERING
1 rum m kokvrå	9	25,4	228,6	299 720	11 800	1 693	624	2 317	1 095
1 rok	9	47,7	429,3	496 080	10 400	3 180	1 034	4 214	1 060
2 rok	1	62,4	62,4	624 000	10 000	4 160	1 300	5 460	1 050
2 rok	3	63,8	191,4	638 000	10 000	4 253	1 329	5 582	1 073
2 rok	11	64,2	706,2	642 000	10 000	4 280	1 338	5 618	1 050
3 rok	10	71,9	719	683 050	9 500	4 793	1 423	6 216	1 037
3 rok	3	72,6	217,8	689 700	9 500	4 840	1 437	6 277	1 038
3 rok	11	72,9	801,9	692 550	9 500	4 860	1 443	6 303	1 038
3 rok	24	80,1	1 922,40	720 900	9 000	5 340	1 502	6 842	1 025

## Notering.

I detta beräkningsexempel har räntan på de lån bostadsrättköparen tecknar satts till 2,5%, värdet av eventuella räntebidrag har inte beaktats. Ej heller den amortering som numer krävs för bostadslån. Kreditgivaren kommer också kräva runt 30% i eget kapital men beräkningsexemplet utgår från 100% lånefinansiering.

MS  
A

# Rönnelund 1 efter Migrationsverket. Alternativ 3, Renovera och ombilda/sälja.



- Indikativa nyckeltal vid renovering och ombildning till Bostadsrättsförening jämfört med renovering och uthyrning som hyresrätt:

Typ av Lgh	BOA per lgh	Total månadskostnad Avgift och ränta EXKL. AMORTERING	Prel hyresintervall kr/månad nyrenoverad hyresrätt
1 rum m kokvrå	25,4	2 317	2 250 -- 2 550
1 rok	47,7	4 214	4 100 -- 4 800
2 rok	62,4	5 460	5 450 -- 6 250
2 rok	63,8	5 582	5 580 -- 6 380
2 rok	64,2	5 618	5 600 -- 6 400
3 rok	71,9	6 216	6 290 -- 7 190
3 rok	72,6	6 277	6 350 -- 7 260
3 rok	72,9	6 303	6 400 -- 7 300
3 rok	80,1	6 842	7 010 -- 8 000

# Rönnelund 1 efter Migrationsverket. Alternativ 3, Renovera och ombilda/sälja.



Indikativa nyckeltal vid renovering och ombildning till Bostadsrättsförening  
jämfört med renovering och uthyrning som hyresrätt:

Typ av Lgh	BOA per lgh	Total månadskostnad Avgift och ränta EXKL AMORTERING	Prel hyresintervall kr/månad nyrenoverad hyresrätt	BasBo		
				Typ av Lgh	BOA	Hyra per månad
1 rum m kokvrå	25,4	2 317	2 250 -- 2 550			
1 rok	47,7	4 214	4 100 -- 4 800			
2 rok	62,4	5 460	5 450 -- 6 250	2 rok	52,1	5 908
2 rok	63,8	5 582	5 580 -- 6 380			
2 rok	64,2	5 618	5 600 -- 6 400			
3 rok	71,9	6 216	6 290 -- 7 190	3 rok	67,7	7 165
3 rok	72,6	6 277	6 350 -- 7 260			
3 rok	72,9	6 303	6 400 -- 7 300			
3 rok	80,1	6 842	7 010 -- 8 000			

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

# Rönnelund 1 efter Migrationsverket. Reflektioner.



Som de olika tabellerna på de tidigare sidorna visar så är det sannolikt ingen drastiskt stor skillnad i boendekostnad för de olika alternativen.

Det som skiljer och som man inför ett beslut måste beakta är risken att vid en ombildning till Bostadsrätter inte lyckas få samtliga lägenheter sålda. 81 lägenheter i samma område måste med Alvestamått anses som ett mycket stort antal bostäder som samtidigt skall hitta sina köpare.

Om försäljningsprocessen blir alltför utdragen finns en uppenbar risk att de som tecknat sig tidigt då hoppar av. För att ett BRF projekt skall bli framgångsrikt måste de presumtiva köparna uppleva en känsla av att erbjudandet är attraktivt och att det "gäller att slå till" innan chansen går en förbi. Ett utbud större än efterfrågan skapar en tveksamhet även hos dem som upplever erbjudandet som attraktivt.

Det finns inte utrymme i kalkylerna för föreningen att drabbas av att samtliga lägenheter inte säljs.

Även en förhållandevis liten andel osålda lägenheter medför att kalkylerna faller. De kreditgivare som kan bli aktuella ställer tuffa krav på andelen sålda lägenheter innan man beviljar några krediter. Konkret innebär detta att AllboHus kan stå med tre hus innehållande 81 lägenheter renoverade till bostadsrättsstandard som den nybildade bostadsrättsföreningen inte får låna pengar till att köpa. Ett scenario som detta skulle innebära att det lagts mycket resurser som i detta läge blir utan värde och dessutom skulle lägenheterna ha renoverats till en kostnad och standardnivå som sannolikt skulle bli svår att nå en hyresöverenskommelse anpassad till.

Att renovera och hyra ut som sedvanliga hyresrätter innebär också risker men dessa kan hållas på en hanterbar nivå genom att renovera ett hus i taget och hyra ut de nyrenoverade lägenheterna efter hand. Kanske också med möjlighet för hyresgästerna att själva välja nivå på standard och därmed med möjlighet att till viss del kunna påverka sin hyra.

Att i Bostadsrättsform renovera ett hus i taget bedöms inte som realistisk då attraktiviteten på de lägenheter som renoverats och sålts skulle påverkas mycket negativt om det vid sidan om det nyrenoverade huset står ett tomt dito med osålda och därmed orenoverade lägenheter. De som köpt sina lägenheter skulle vid ett sådant scenario tvingas se värdet på sin investering minska mer än obetydligt.

M  
A