



Brf Fållbänken





Presentation ang. hyresrätter BRF Fållbänken 1

2019-12-05

Vi reserverar oss för eventuella felskrivningar

 Brf Fållbänken

Agenda

Introduktion av allabrf

Ombildning av hyresrätter

Framtidsutsikter

Frågestund & diskussion

Agenda

Introduktion av allabrf

Ombildning av hyresrätter

Framtidsutsikter

Frågestund & diskussion



Sveriges största BRF-databas

ekonomisk information, fastigheter, lägenheter, slutpriser och mäklardata



Sveriges ledande BRF- och boendesajt

fler än 150 000 unika besökare per månad



Sveriges ledande styrelsesida

fler än 3000 BRF-styrelser är medlemmar



Ekonomiskt ratingsystem

över 80 % av landets alla föreningar är betygsatta enligt ratingsystem,
reviderat av oberoende BRF-expert



allabrf publicerar frekvent analyser och insikter i massmedia



Agenda

Introduktion av allabrf

Ombildning av hyresrätter

Framtidsutsikter

Frågestund & diskussion

Korta fakta om föreningen idag

Fällbänken 1 har varit aktiv sedan nov. 2015.

Fastigheterna består av

- 395 lägenheter
- 318 bostadsrätter med 433 medlemmar
- 77 hyresrätter varav 34 innehas av kommun
- 15 lokaler varav ICA Nära är den största kommersiella lokalhyresgästen
- Ett större antal p-platser och förråd

Fastigheterna är byggda 1986

- Underhållsplan finns på 15 år
- Underhåll utöver plan är stambyte och tak

Total skuld
(räntebärande)

Ca 379
MSEK

Skuld per bostadsyta
(kvm)

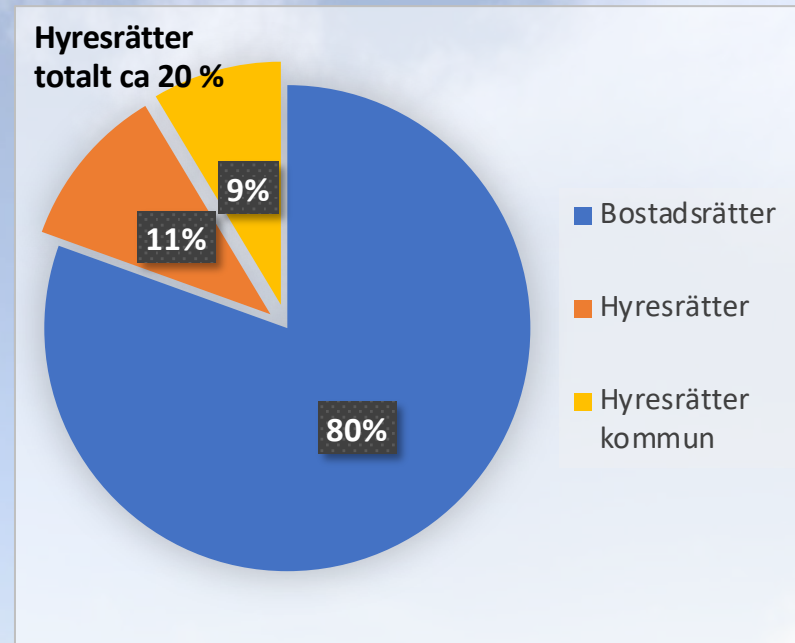
Ca 14 500
SEK

Anslutningsgrad
bostadsrätter

Ca 80 %

Ombilda hyresrätter till bostadsrätter

- Föreningen har idag 77 hyreslägenheter motsvarande ett marknadsvärde om ca 165 MSEK*
- Befintligt hyresbestånd beräknas ha ett underhållsbehov om ca 25,4 MSEK
- Underhållet för hyresrätterna är föreningens och medlemmarnas ansvar
- Vid ombildning övergår en stor del av underhållsansvaret till bostadsrättshavaren



* Uppdatering 2019-12-06: I ursprungliga versionen av presentationen indikerades att marknadsvärdet skulle vara 65 MSEK. Detta beror på ett skrivfel där siffran 1 saknades i talet "165". 165 MSEK är den korrekta ungefärliga uppskattningen av marknadsvärdet på hyresbeståndet som bostadsrätt. Uppskattningen av marknadsvärdet är baserat på ca 4710 kvm hyresrättsyta multiplicerat med ca 35 000 kr/kvm (Källa: Booli, Valueguard). Felskrivningen har ingen påverkan på någon av de beräkningar som ligger till grund för presentationen.

Vad är nyttan av ombildning för befintliga medlemmar?



Lägre avgiftshöjning

- Lägre räntekostnader förbättrar kassaflödet
- Med ett kassaflöde i balans minskar behovet av kapitaltillskott från medlemmarna



Enklare förvaltning

- Underhållsansvaret och underhållskostnader är väsentligt lägre för bostadsrätter
- Förvaltningen blir enklare och billigare

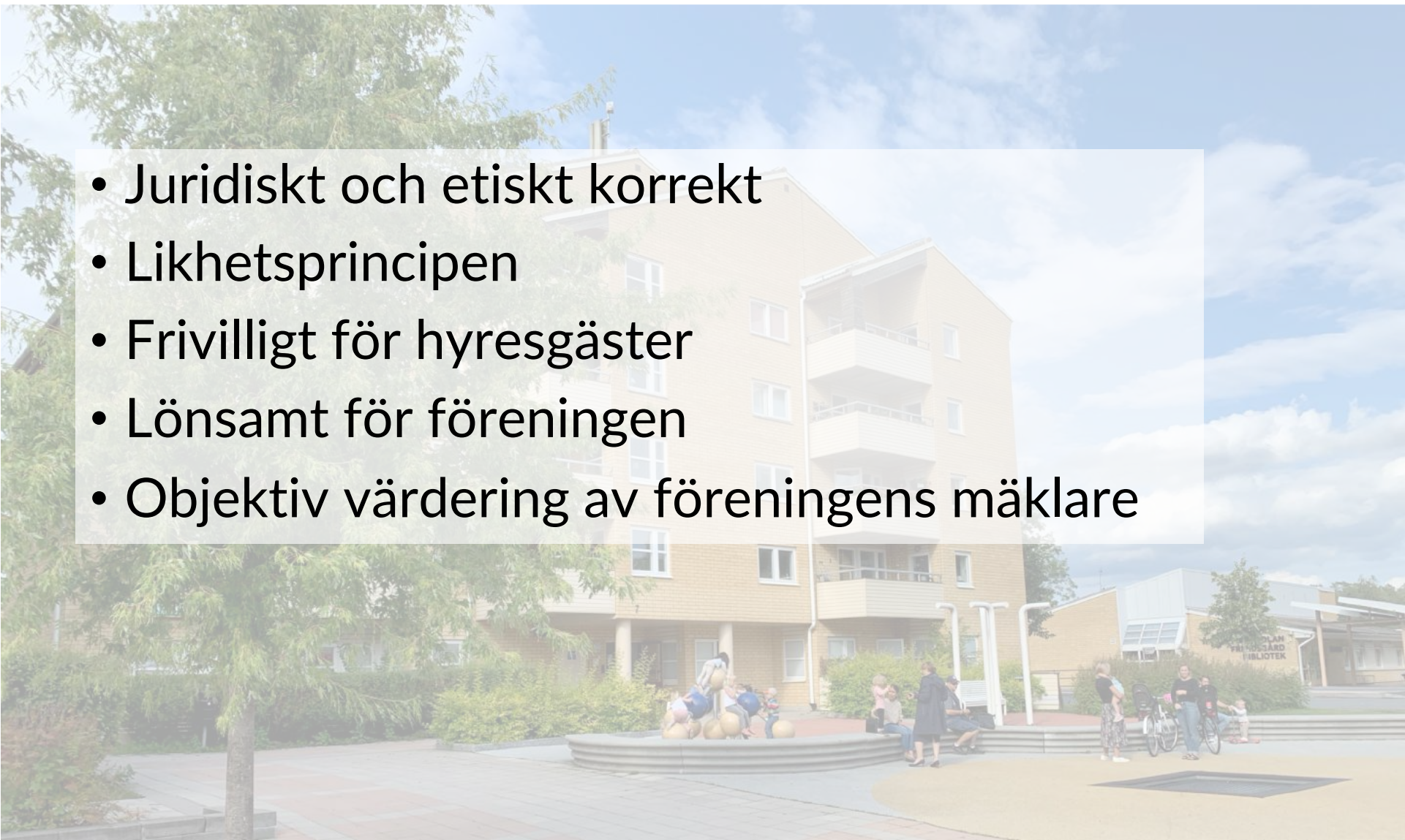


Ökad stabilitet

- Skuldsättningen sjunker både i absoluta och relativa tal
- Finansiering till större underhållsprojekt
- Mindre beroende av bostadsmarknaden
- Föreningens attraktionskraft ökar

Principer vid ombildning

- Juridiskt och etiskt korrekt
- Likhetsprincipen
- Frivilligt för hyresgäster
- Lönsamt för föreningen
- Objektiv värdering av föreningens mäklare



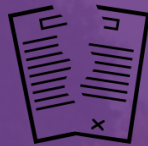
Styrelsen föreslår:

Två typer av incitament för skyndsam ombildning*



Rabatter

Befintliga hyresgäster får köpa loss sin lägenhet mot en rabatt på 10 - 30 % av marknadsvärdet



Avflyttningsersättning

Befintliga hyresgäster får en kontant ersättning mot att säga upp hyreskontraktet

*Inga incitament får marknadsföras eller utformas så att de i sin natur kan uppfattas som påtvingande eller innefatta andra aspekter som gör de otillbörliga.
Det är upp till varje hyresgäst att själv skaffa sig en uppfattning om incitamentens attraktivitet och i övrigt överensstämmande med hyresgästens befintliga levnadssituation



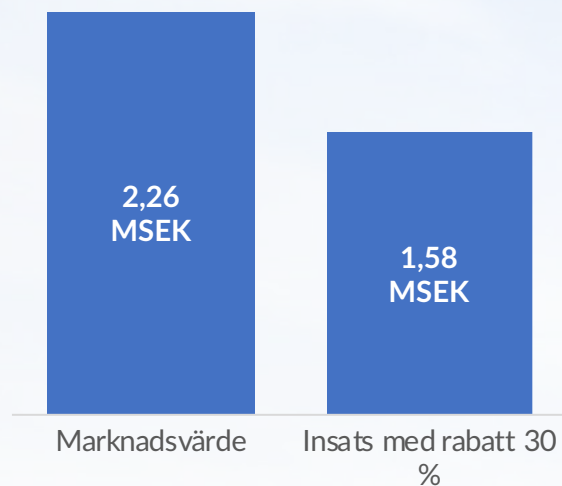
Rabatt för att köpa loss sin lägenhet

Erbjudande för hyresgäster att köpa loss sin lägenhet

Rabatter är vanligt vid ombildning för att få hyresgäster att kunna/vilja köpa loss lägenheten

Exempel

Hyresrätt om 66 kvm
Marknadsvärde ca 34 200 SEK per kvm



30 % är vanligt vid ombildning

De hårdare amorteringskraven har gjort det svårare att få lånelöfte sedan ursprunglig ombildning 2015

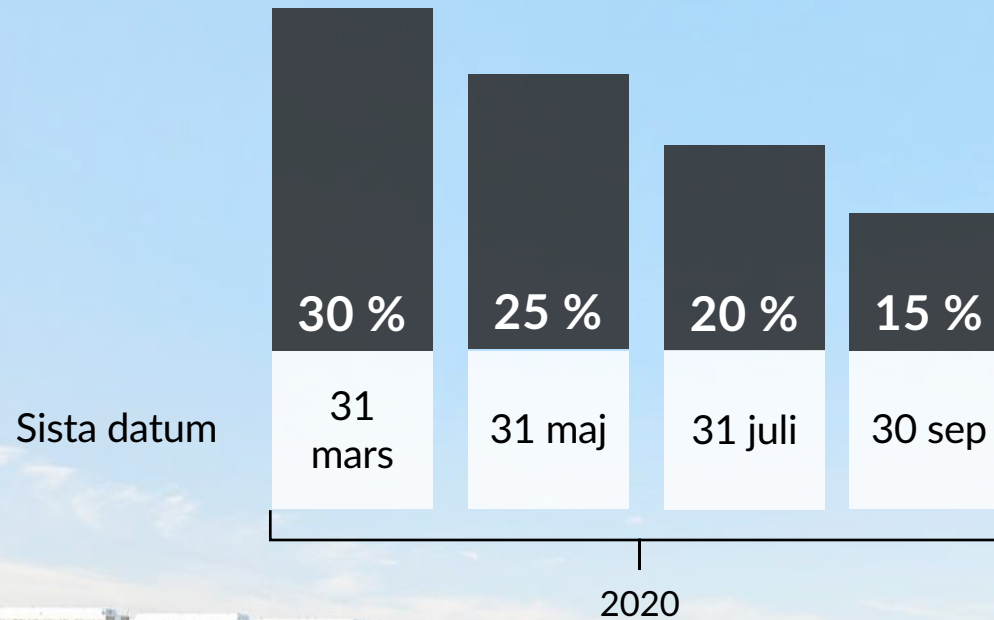
Många hyresgäster saknar möjlighet till full egen finansiering, varför rabatter krävs för att ta steget in på bostadsrättsmarknaden

Är rabatten tillräckligt stor undantas i vissa fall kravet på kontantinsats - långivaren fokuserar istället på lägenhetsinnehavarens arbetsinkomst som ska klara eventuell räntehöjning

Erbjudandet är mer förmånligt ju tidigare avtalet skrivs

Preliminärt förslag:

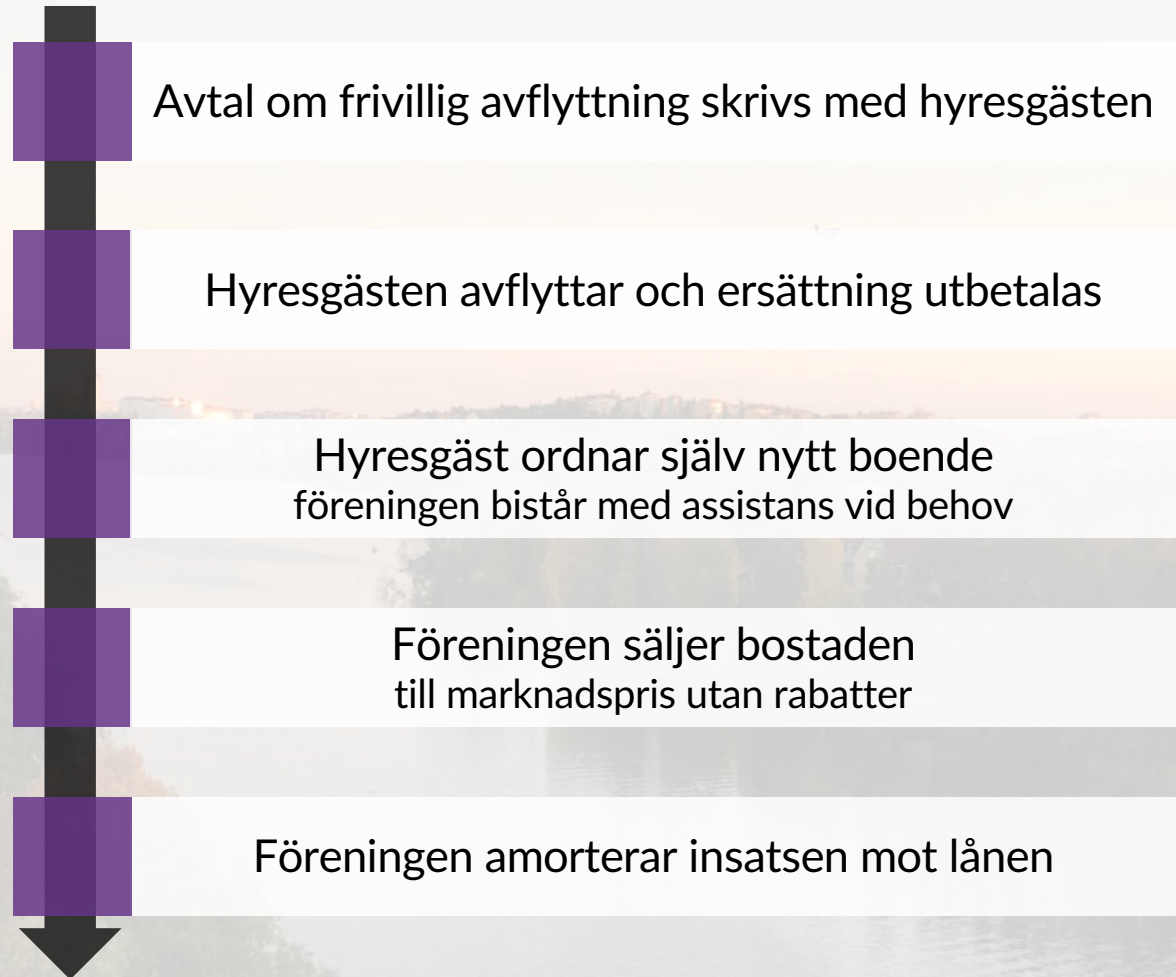
Maximalt 30 % rabatt på marknadsvärdet (professionell mäklarvärdering)
Rabatten minskar med 5 %-enheter för varje deadline





Avflyttningsersättning

Avflyttningersättning

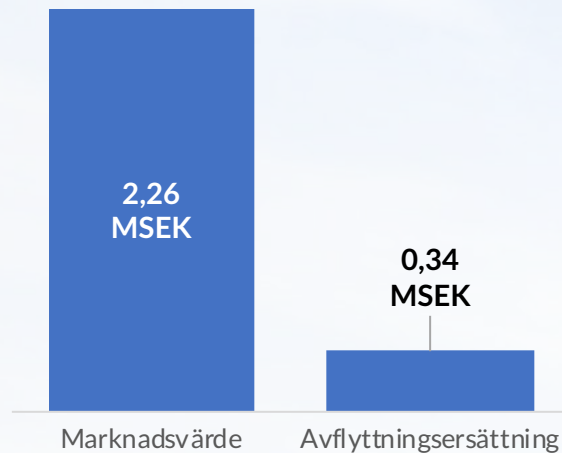


Erbjudande om avflyttningsersättning

Flyttersättning är vanligt för att frigöra lägenheter, helt lagligt förutsatt att likhetsprincipen tillämpas

Exempel

Hyresrätt om 66 kvm
Marknadsvärde ca 34 200 SEK per kvm



Max 15 % av marknadsvärdet i avflyttningsersättning

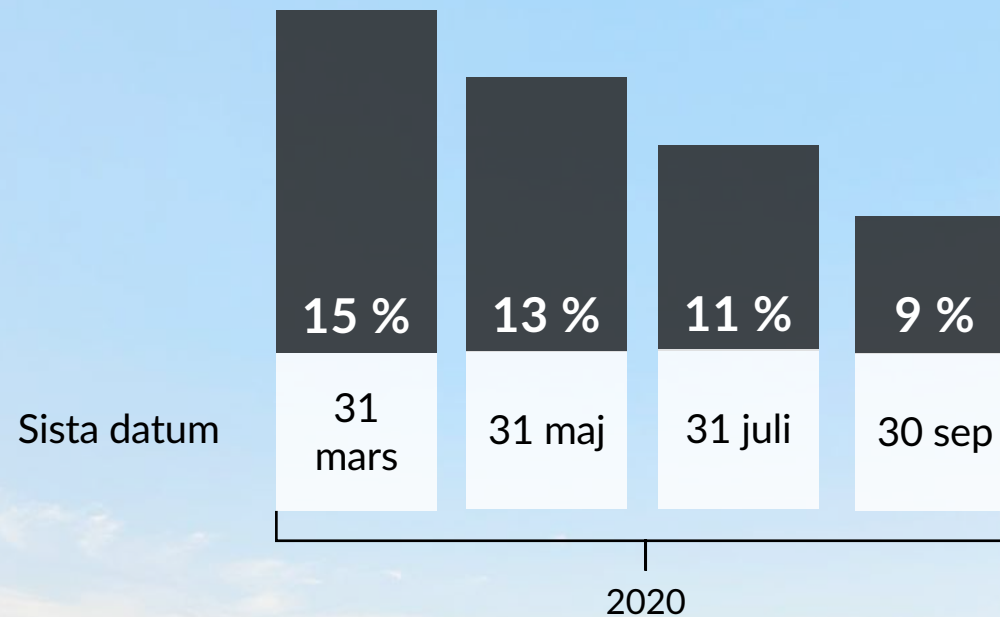
Ett erbjudande riktat till de hyresgäster som antingen inte vill eller kan köpa sin egen lägenhet.

Avflyttningsersättning är en vanlig metod för att skapa incitament till flytt. Det innebär att föreningen ger en ersättning till de personer som väljer självmant att flytta och återlämna hyreskontraktet till föreningen.

Erbjudandet är mer förmånligt ju tidigare avtalet skrivs

Preliminärt förslag:

Maximalt 15 % avflyttningersättning på marknadsvärdet
Rabatten minskar med 2 %-enheter för varje deadline



Agenda

Introduktion av allabrf

Ombildning av hyresrätter

Framtidsutsikter

Frågestund & diskussion

Andra åtgärder som styrelsen arbetar med

Kontraktsgenomgång

- Föreningen hyr i dagsläget ut alla lokaler.
- Pågående förhandling med kommunen gällande dess hyresrätter.

Omvandla / avyttra lokaler

- Föreningen ska fortsätta med att undersöka möjligheten att omvandla lokaler till bostadsrätter för att öka medlemsantalet samt amortera.

Hjälpa till med externa byten

Allabrf hjälper föreningen mäkla ihop externa lägenhetsbyten för att öka antalet ombildningar.

Föreningen har god potential

- ✓ Stora “dolda tillgångar”
- ✓ Ovanligt stort bestånd av hyresrätter, 77 st, som har ett marknadsvärde på ca 165 MSEK*.
- ✓ Ovanligt stort bestånd av lokaler, 15 st
- ✓ Stor potential till sänkta räntekostnader

* Uppdatering 2019-12-06: I ursprungliga versionen av presentationen indikerades att marknadsvärdet skulle vara 65 MSEK. Detta beror på ett skrivfel där siffran 1 saknades i talet ”165”. 165 MSEK är den korrekta ungefärliga uppskattningen av marknadsvärdet på hyresbeståndet som bostadsrätt. Uppskattningen av marknadsvärdet är baserat på ca 4710 kvm hyresrättsyta multiplicerat med ca 35 000 kr/kvm (Källa: Booli, Valueguard). Felskrivningen har ingen påverkan på någon av de beräkningar som ligger till grund för presentationen.

Frågor?