



Föreningsstämman 2019

Brf Alströmer
Alingsås

Styrelsens förslag till finansiering av påbyggnad av fjärde våning och installation av hissar

Bakgrund

Styrelsen har sedan beslutet på föreningsstämman 2016 arbetat med målet att få till stånd en påbyggnad av fjärde våning och installation av hissar. Efter muntlig uppgörelse och det som sedan blev en del av stämmobeslutet, var vi överens om att föreningen skulle betala 100 000 kr per hiss, totalt 1,9 milj.kr + moms (2 375 milj.kr).

Serneke skulle bygga 34 lägenheter av varierande storlek, installera hissar samt försälja lägenheterna och stå för hela risken med projektet. Det var för föreningen ett oerhört bra erbjudande.

Sedan dess har ärendet dragit ut på tiden på grund av bland annat överklaganden och beslut i hyresnämnden och olika skeenden i arbetet med att ta fram och få godkänt en ny detaljplan. Från föreningens sida har vi också lagt ner mycket tid på att komma fram till ett bra avtal utan risker och obehagliga överraskningar.

Utveckling

Serneke meddelade i mitten av februari 2019 att den hittills framarbetade överenskommelsen med föreningens tillskott om 1,9 milj.kr + moms inte längre är realistisk för projektet.

För att genomföra projektet vill Serneke att föreningen betalar ytterligare **8,2 milj.kr** förutom det tidigare överenskomna beloppet på **2,3 milj.kr**. Totalt rör det sig om **10,5 milj.kr**.

Varför?

- **1. Byggekostnaderna** 2016-2018 har ökat med cirka **7 %**.
Med en tidigare kalkylerad byggekostnad på cirka 93.5 milj. kr innebär det ökade kostnader motsvarande drygt **6,5 milj. kr**.
Serneke har idag beräknat byggekostnaderna till 102 milj.kr.
- **2. Kommunen** begär enligt gällande **VA-taxa 1,19 milj.kr** för att ansluta de tillkommande lägenheterna till befintligt VA-system, vilket var en överraskning för oss.
- **3. Takomläggning och tilläggsisolering**
Om vi inte genomför påbyggnaden måste taken läggas om, vilket är beräknat till ca **2,5 milj.kr**. Även vindarna behöver tilläggsisoleras till en offererad kostnad på **375 000 kr**. Även takluckor och avloppsluftarna måste bytas till en beräknad kostnad av **130 000 kr**.
Dessa kostnader undviks och är alltså ren besparing om påbyggnad kan genomföras.

Vad vinner föreningen? Vad får vi för pengarna?

1. Föreningen får hissar installerade till en kostnad av 10,5 milj. kr, vilket motsvarar 50 % av vad en installation av 19 hissar kostar.
2. Fastigheten ökar i värde genom ett tillskott av lägenheter och hissar.
3. Lägenheterna ökar i värde genom ökad tillgänglighet.
4. Föreningen får ökade årliga avgiftsintäkter, vilket medverkar till en fortsatt god ekonomi.
5. Ökad tillgänglighet för alla genom installation av hissar.
6. Serneke tar på sig kostnaden för föreningens hittills nedlagda detaljplane-kostnader motsvarande ca 600 000 kr.

Styrelsens förslag

Med ovanstående information om kostnadsutvecklingen föreslår styrelsen föreningsstämman att besluta om ett fortsatt samarbete med Serneke för påbyggnad av en fjärde våning samt installation av hissar.

Med ovanstående information om kostnadsutvecklingen föreslår styrelsen följande:

1. Föreningsstämman beslutar att stämman beviljar ett fortsatt samarbete med Serneke för påbyggnad av en fjärde våning och installation av hissar,
2. Föreningsstämman beslutar godkänna ett ytterligare tillskott på cirka 8,2 milj.kr.