



BOSTADSBOLAGET
Förstudie ombildningsmöjligheter Norra Biskopsgården
Juni 2019

Bakgrund och innehåll

Bakgrund

Enligt kommunfullmäktiges budget (Göteborgs stad) 2019 finns ett särskilt uppdrag till Förvaltnings AB Framtiden och dess dotterbolag att arbeta med ombildningar av hyresrätter i utanförskapsområden samt ta fram en modell för att stimulera ombildningar.

Detta innebär att delar av de kommunala bostadsbolagens bestånd kan omvandlas till bostadsrätter i områden där hyresrätten är dominerande. Allmännyttan ska bidra till att öka intresset för ombildningar bland de boende. Den enskilde ska alltid ha rätt att bo kvar som hyresgäst i en ombildad bostadsrättsfastighet alternativt erbjudas en ny bostad inom allmännyttans bestånd. De resurser (vinsten) som frigörs genom ombildningar ska återinvesteras lokalt i området, men även möjliggöra nybyggnation av hyresrätter vilket ger ett ökat antal bostäder i Göteborg.

Ett av Förvaltnings AB Framtidens dotterbolag, Göteborgs stads bostadsaktiebolag ("Bostadsbolaget" alternativt "Fastighetsägaren"), äger ett stort bostadsområde i Norra Biskopsgården ("Området").

Fastighetsägaren har beslutat sig för att undersöka möjligheterna att ombilda delar av Området. REAL Value Management Nordic ("RVM") har av Fastighetsägaren erhållit uppdraget att genomföra en förstudie avseende förutsättningarna för en eller flera ombildningar ("Förstudien").

RVM har under våren genomfört platsbesök, träffat anställda hos Bostadsbolaget, analyserat hyresgäststruktur och tekniska förutsättningar samt haft möten med lokal privatbostadsmäklare.

I denna presentation redovisas det arbete som har utförts och de slutsatser som har framkommit under Förstudien.

Innehåll

- A. Sammanfattning
- B. Ombildningsdiskussion
- C. Fastigheterna
- D. Mäklaranalys
- E. Områdesanalys
- F. Lämpliga delar att ombilda
- G. Värdebedömning utvalda objekt
- H. Ombildningsstrategi/Handlingsplan
- I. Finansieringsmöjligheter
- J. Slutsatser och rekommendationer

- A. Sammanfattning**
- B. Ombildningsdiskussion**
- C. Fastigheterna**
- D. Mäklaranalys**
- E. Områdesanalys**
- F. Lämpliga delar att ombilda**
- G. Värdebedömning utvalda objekt**
- H. Ombildningsstrategi/Handlingsplan**
- I. Finansieringsmöjligheter**
- J. Slutsatser och rekommendationer**

Sammanfattning

- RVM har under våren 2019 genomfört en förstudie i syfte att bedöma utbildningsmöjligheterna för delar av Bostadsbolagets lägenhetsbestånd i Norra Biskopsgården.
- I Förstudien har tolv fastigheter analyserats utifrån ett utbildningsperspektiv.
- Faktorer som har studerats är läge, storlek, åldersstruktur på kontraktssinnehavare, lägenhetstyper och hyresbetalningshistorik. Vidare har utvald statistik från SCB analyserats avseende arbetssituation och inkomst. Data har också inhämtats avseende bostadsrättsmarknaden i närområdet och ett antal lägenheter i Fastigheterna värderats såsom bostadsrätter.
- Baserat på denna analys och jämförelse har fem fastigheter valts ut som lämpliga utbildningsobjekt.
- Baserat på gjorda antaganden om anslutningsgrad, insatsnivåer, föreningslån med mera, uppgår bedömda värden på utvalda objekt till mellan 12 000 och 13 000 kr/kvm. Om Bostadsbolaget åtar sig att ombesörja och bekosta större underhållsbehov, exempelvis stambyte, ökar givetvis värdet på fastigheterna.
- För att uppnå tillfredsställande värden vid en utbildning kan även andra verktyg användas såsom alternativa finansieringslösningar, tomställande av lägenheter och flyttmöjligheter för hyresgäster som inte vill eller kan delta i en utbildning.
- Föreslagen utbildningsstrategi är att kalla hyresgästerna i en eller flera av de utvalda fastigheterna till informationsmöten för att fånga upp var intresset för utbildning är störst och sedan välja ut en eller flera av dessa fastigheter för ett skarpt erbjudande avseende utbildning.
- Innan utbildningsarbetet påbörjas är det viktigt att vald strategi är väl förankrad i Bostadsbolagets styrelse.
- En utbildning, inklusive förberedelser och framtagande av tydligt beslutsunderlag, beräknas ta mellan 14 och 19 månader från det att arbetet påbörjas.
- Fastighetsbildningsåtgärder och frågan om parkeringsbehov kan komma att aktualiseras beroende av vilken eller vilka fastigheter Bostadsbolaget väljer ut för utbildning.
- Finansieringen av såväl medlems- som föreningslån kommer att vara en stor utmaning i utbildningsarbetet, varför det är viktigt att detta arbete påbörjas tidigt i processen.
- Utbildningsprocessens framgång kommer emellertid slutligen att vara beroende av politiska beslut samt faktiskt intresse bland de boende.

- A. Sammanfattning
- B. Ombildningsdiskussion**
- C. Fastigheterna
- D. Mäklaranalys
- E. Områdesanalys
- F. Lämpliga delar att ombilda
- G. Värdebedömning utvalda objekt
- H. Ombildningsstrategi/Handlingsplan
- I. Finansieringsmöjligheter
- J. Slutsatser och rekommendationer

Ombildning till bostadsrätt i korthet

- En bostadsrätt är en ägarandel i en ekonomisk förening. Bostadsrätten ger innehavaren nyttjanderätt till en specifik lägenhet utan begränsning i tid.
- Bostadsrättsföreningen äger fastigheten och lägenheterna upplåts antingen med bostads- eller hyresrätt.
- En bostadsrättsförening måste följa gällande hyreslagstiftning som vilken annan fastighetsägare som helst.
- När en fastighet ombildas övergår den från en reglerad marknad till en marknad med fri prissättning på lägenheter...
- ...och övertäkten skapas genom att betalningsviljan för boendet (månadsavgift och räntekostnad) i attraktiva lägen överstiger bruksvärdeshyran eller genom att det finns möjlighet att tillgodogöra sig den värdeökning på bostadsrätten som historiskt sett sker över tid.
- Föreningens förvärv finansieras dels genom medlemmarnas insatser, dels genom bostadsrättsföreningens upptagna lån alternativt annan finansieringsform.
- En förutsättning för en ombildning är normalt sett att medlemmarnas insatser är 100 procent belåningsbara. Därav brukar insatsnivån uppgå till maximalt 70 procent av marknadsvärdet på bostadsrätten, detta för att insatsen ska amorteras med en procent årligen istället för två procent, vilket är fallet om insatsen överstiger 70 procent av det bedömda marknadsvärdet.
- Utöver ovan beskrivet amorteringskrav krävs ytterligare en procents årlig amortering för det fallet att lånebeloppet överstiger 4,5 gånger hushållets bruttointkomst.
- Föreningens belåningsmöjligheter baseras normalt sett på fastighetens värde som förvaltningsobjekt, vilket vanligtvis ger en maximal belåningsgrad om 65-70 procent av bedömt marknadsvärde. Denna princip gäller emellertid inte för fastigheter i attraktiva storstadslägen där marknadsvärdet på fastigheter generellt sett är högre. Taket för belåningsgraden i sådana lägen uppgår normalt sett till 12 000-18 000 kr/kvm.
- Det är frivilligt att förvärva bostadsrätten till sin lägenhet och möjligheten finns alltid att fortsätta hyra sitt boende.
- Det är möjligt att rösta ja till bostadsrättsföreningens köp utan att själv förvärva bostadsrätten till sin lägenhet.
- Hyresrättsinnehavaren har rätten att förvärva bostadsrätten till sin lägenhet, men kan låta annan person köpa istället.
- Som fortsatt hyresgäst är såväl rättigheter som skyldigheter oförändrade.
- För de hyresgäster som väljer att inte delta i ombildningen finns en ångertid om 6 månader från det att bostadsrättsföreningens erbjudande om att förvärva sin bostadsrätt lämnades (vanligtvis sker detta vid köpstämman). Under den tidsperioden har hyresgästerna möjlighet att förvärva bostadsrätten till sin lägenhet på samma villkor som övriga bostadsrättsinnehavare.

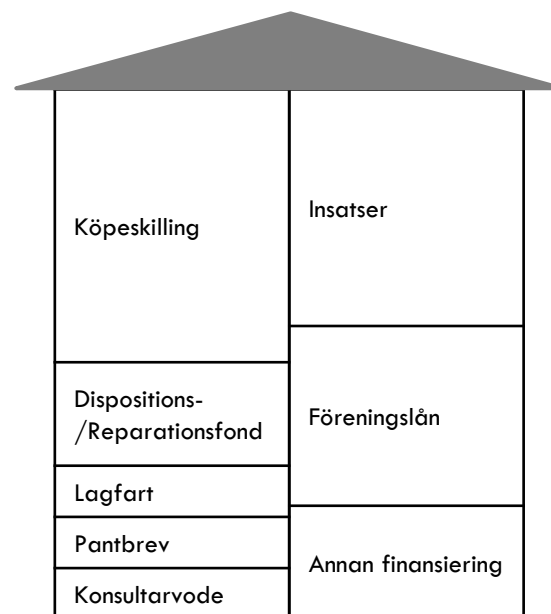
Bostadsrättsföreningens totala förvärvskostnad

Utöver den köpeskilling som säljaren erhåller för fastigheten ska bostadsrättsföreningen även finansiera dispositions-/reparationsfond, lagfart, pantbrev och konsultarvode. Detta blir den totala förvärvskostnaden:

- **Köpeskilling** – Den köpeskilling som säljaren erhåller i samband med försäljningen.
- **Dispositionsfond** – Även kallad reparationsfond. Bostadsrättsföreningen ska i den ekonomiska planen budgetera för tio års kommande reparationer av byggnaden. Här ingår större åtgärder såsom stambyte, elstigare, fasader, tak, dränering, tvättstuga, hissar, etc. Här ingår inte sådant som faller på enskilda bostadsrättsinnehavares ansvar såsom vitvaror, badrumsarmaturer och invändigt ytskikt.
- **Lagfart** – Oavsett om bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten direkt eller indirekt genom ett bolag (fastigheten transporteras då vidare till bostadsrättsföreningen), utgår en stämpelskatt om 1,5 procent. Vid fastighetsförsäljning beräknas stämpelskatt på köpeskillingen för fastigheten och vid bolagsförsäljning beräknas den på det högsta av taxeringsvärdet och skattemässigt värde.
- **Pantbrev** – Banken kräver pantbrev som säkerhet för föreningslånet. Kostnaden för att ta ut nya pantbrev (i det fall tillräcklig mängd inte finns) uppgår till 2 procent av beloppet.
- **Konsultarvode** – Bostadsrättsföreningens ombud arbetar normalt med en prestationsbaserad ersättningsmodell, det vill säga att arvode endast utgår i det fall ett förvärv genomförs. Arvodet ingår i bostadsrättsföreningens totala förvärvskostnad.

Den totala förvärvskostnaden ska finansieras genom **insatser, föreningslån och/eller annan finansiering.**

Förvärvs-
kostnaden... ...ska
finansieras
genom



Köpeskilling	Insatser
Dispositions- /Reparationsfond	Föreningslån
Lagfart	
Pantbrev	Annan finansiering
Konsultarvode	

Ombildningsdiskussion

Formella krav för en ombildning

För att en bostadsrättsföreningen ska kunna förvärva en fastighet krävs att tillräckligt många hyresgäster röstar ja vid en så kallad köpstämman. Inför köpstämman genomförs bland annat en teknisk besiktning av fastigheten och en ekonomisk plan upprättas. Detta är lagkrav för att beslut ska tas på så rättvisande grunder som möjligt.

Köpstämman/föreningsstämma

- För ett förvärv krävs 2/3 majoritet vid köpstämman, så kallad kvalificerad majoritet.
- Röstberättigad är den som är medlem i bostadsrättsföreningen, folkbokförd på adressen samt innehavare av förstahandskontrakt (om flera personer på ett kontrakt krävs samtliga röster).
- Omröstning baseras på framtagna ekonomiska planer.

Ekonomisk plan

- Den ekonomiska planen ska upprättas enligt Bostadsrättslagens regler och innehåller följande:
 - En textdel som beskriver fastigheten.
 - Protokoll från teknisk besiktning (se nedan).
 - Kalkyldel som beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi under innevarande + 10 år.
- Intygsgivning om den ekonomiska planens hållbarhet krävs av två av varandra oberoende intygsgivare som är av Boverket förklarade behöriga.

Teknisk besiktning

- För att bedöma det renoveringsbehov som en bostadsrättsförening står inför genomförs en teknisk besiktning.
- Besiktningsmannen noterar sådana åtgärder som faller under bostadsrättsföreningens ansvar såsom tak, fasad, stammar, elstigare, tvättstuga etc. Sådant som bostadsrättsinnehavaren själv ansvarar för omfattas inte av besiktningsutlåtandet. Här ingår bland annat vitvaror, ytskikt, köks- och badrumsinredning.
- Det som besiktningsmannen bedömer behöver åtgärdas under den kommande 10-årsperioden beskrivs och åsätts en kostnadsuppskattning.
- Bostadsrättsföreningen måste i sina kalkyler budgetera för bedömt underhållsbehov.

Vilka parametrar styr ombildningen

- **Läge** – Fastighetens läge påverkar i stor grad vilket intresse som kan förväntas från de boende och vilken prisstrategi som sannolikt lämpar sig bäst. I attraktiva lägen med höga bostadsrättspriser i närområdet är det oftast det övervärde som skapas i respektive lägenhet efter en ombildning det som lockar de boende. Då kan de boende oftast acceptera en boendekostnadsökning som följd av ombildningen i och med att de erhåller en större vinstmöjlighet på sin bostadsrätt vid en eventuell försäljning. För mindre mogna/attraktiva lägen med lägre bostadsrättspriser krävs det oftast en boendekostnadssänkning eller endast en marginell boendekostnadsökning för att uppnå tillräckligt intresse bland de boende.
- **Hyresgäststruktur** – Ålder, inkomst, tillgångar/skulder, familj- och arbetssituation, med mera är faktorer som vanligtvis påverkar vilken inställning de boende har till en ombildning.
- **Anslutningsgrad** – De traditionella bankerna brukar generellt ha en 70-procentig anslutningsgrad som riktlinje för att de ska ställa upp med finansiering. Det finns emellertid exempel på banker som accepterar en lägre anslutningsgrad, men som istället tar ut en högre ersättning för finansieringen genom uppläggningsavgifter eller högre räntesatser. Samtidigt innebär lägre totala insatsbelopp att det krävs högre föreningslån (givet samma köpeskilling) och här sätter normalt bankernas bedömning av marknadsvärdet på fastigheten som förvaltningsobjekt begränsningar i hur mycket bostadsrättsföreningen kan låna.
- **Insatser** – Som tidigare diskuterats bygger en ombildning på att medlemmarnas insatser är 100 procent belåningsbara. Det gör att insatserna normalt sett inte kan överstiga 70 procent av det bedömda marknadsvärdet på lägenheten som bostadsrätt med anledning av rådande amorteringskrav.
- **Finansieringsmöjligheter** – Banker och andra kreditinstitut gör en bedömning från fall till fall utifrån bland annat anslutningsgrad, insatsbelopp, storlek på föreningslån, föreningens långsiktighet, fastighetens läge och tekniska status, antal lägenheter samt hyresgästernas kreditvärdighet.
- **Räntenivåer** – Dagens ränteläge är historiskt sett mycket lågt. I den ekonomiska planen måste emellertid höjd tas för en mer långsiktig räntenivå. I de ekonomiska planer som upprättas per idag (juni 2019) är räntor om 2,25-2,75 procent vanliga.
- **Kringliggande bostadsrättsmarknad** – Vad motsvarande lägenheter i närområdet säljs för påverkar dels vilket intresse hyresgästerna har för en ombildning, dels vilka insatsnivåer som är möjliga. I en ombildning, och framför allt i lägen där det är brist på liknande objekt, är det vanligt att en privatbostadsmäklare anlitas för bedömning av sannolikt marknadsvärde på lägenheterna som bostadsrätter.
- **Tekniskt skick** – Det underhållsbehov som fastigheten har påverkar direkt hur mycket medel som måste reserveras och planeras för i den ekonomiska planen. Därmed påverkar det också föreningens totala förvärvskostnad.
- **Förståelse** – Vissa hyresgäster är mer insatta i vad en ombildning innebär än andra. Ombildningar på mindre mogna marknader kräver oftast en större utbildningsinsats än innerstadsombildningar.
- **Säljarens flexibilitet** – De senaste årens förändringar avseende marknads-/prisläge, amorteringskrav samt generellt sett bankernas inställning till ombildningar har gjort det svårare att ombilda. Säljarens möjligheter till alternativa finansieringslösningar, tomställande av lägenheter, stöd till bostadsrättsföreningen efter ombildningen (finansiering, administration och teknik), med mera påverkar förutsättningarna, och är ibland avgörande, för en lyckad ombildning.

Vad kan göras för att öka ombildningsmöjligheterna

- **Flyttmöjligheter** – Rätt hyresgästsammansättning är mycket viktig för att en ombildning ska vara genomförbar. Finns det möjlighet att erbjuda personer som är intresserade av att delta i en ombildning lägenheter i utvalt objekt, samtidigt som personer som inte är intresserade av eller har förutsättningarna för en ombildning istället erbjuds att flytta till annat boende, ökar sannolikheten för en lyckad försäljning.
- **Informationsmöte med de boende** – Ett informationsmöte som startskott för ombildningen ökar möjligheterna för en lyckad ombildningsprocess. De boende får översiktlig information om ombildningsprocessen och vad ett förvärv innebär för dem samt ges möjligheten att ställa frågor etc. Samtidigt minskar ett informationsmöte risken för negativ ryktesspridning.
- **Rätt hyresgästombud** – Det är av yttersta vikt att bostadsrättsföreningen anlitar ett ombud som har tillräcklig kunskap och erfarenhet av ombildningar, är proaktiv, lösningsorienterad, motiverad och har tillräckliga resurser för att på ett framgångsrikt sätt representera bostadsrättsföreningen i ombildningen. Här är det viktigt att de boende ges stöd i upphandling av ombud för att säkerställa kvaliteten på deras rådgivning och stöd i ombildningsprocessen.
- **Börja i rätt anda** – Ska flera enheter ombildas brukar en god strategi vara att börja med att ombilda den del där sannolikheten är störst att lyckas. En lyckad ombildning med efterföljande bostadsrättsför-säljningar brukar oftast väcka intresset för denna upplåtelseform hos övriga hyresgäster inom beståndet.
- **Renovering** – Om säljaren åtar sig att, före eller efter ombildningen, genomföra vissa nödvändiga renoveringar (till exempel stam- och fönsterrenovering), kan bostadsrättsföreningens reparationsfond hållas nere (vilket också gynnar köpeskillingen) samtidigt som ombildningen kommer att upplevas som enklare jämfört med om styrelsen i bostadsrättsföreningen direkt måste påbörja större underhållsarbeten.
- **Inre fond** – Ett sätt att öka intresset bland de boende för att delta i en ombildning är att tillse att det upprättas en inre fond med medel avsatta för respektive medlems renovering som inte faller på bostadsrättsföreningens ansvar. I de fall inre fond används är den vanligtvis vigd åt ytskiktsrenovering av badrum i första hand och kök i andra hand.
- **Reverser** – Ofta är bankernas erbjudna belåningsgrad en begränsning för den köpeskilling som säljaren kan få ut för fastigheten. Genom att erbjuda bostadsrättsföreningen en reverslösning möjliggörs ofta en högre köpeskilling. Under senare år har emellertid flertalet banker blivit mer restriktiva i sin utlåning i de fall en reverslösning föreligger.
- **Tilläggsköpeskillingar** – Tilläggsköpeskilling kan vara ett alternativ till en reverslösning. En tilläggsköpeskilling kan exempelvis vara kopplad till framtida tomställda hyreslägenheter som av bostadsrättsföreningen säljs på den öppna marknaden. Även här har flertalet banker under senare år blivit mer negativt inställda till tilläggsköpeskillingar och likställer det oftast med en reverslösning.
- **Säljaren förvärvar lägenheter som ej deltar i ombildningen** – För att detta ska vara möjligt krävs hyresgästens godkännande. Säljaren förvärvar bostadsrätten till lägenheten, vilket ökar det totala insatsbeloppet, och hyresgästen hyr därefter lägenheten av den föregående fastighetsägaren, det vill säga säljaren. Den dag som lägenheten tomställs avyttras bostadsrätten på den öppna marknaden och övervärdet i bostadsrätten frigörs därmed och kommer säljaren tillgodo.
- **Säljaren förvärvar vakanta lägenheter** – Ett annat sätt att öka insatserna i ombildningen är att säljaren förvärvar bostadsrätten till vakanta lägenheter för i den ekonomiska planen åsätta insatsbelopp. Härigenom uppnås också en högre total köpeskilling för säljaren genom att bostadsrätterna därefter avyttras på den öppna marknaden. En variant är också att bostadsrättsföreningen avyttrar dessa lägenheter istället, men att hela eller del av förtjänsten från försäljningarna utgår som tilläggsköpeskilling.
- **Säljaren erbjuder finansieringslösning** – Om säljaren under en övergångsperiod efter ombildningen finansierar föreningslånet, ges bostadsrättsföreningen möjlighet att exempelvis få upp anslutningsgraden och presentera en årsredovisning vilket ökar möjligheterna till en attraktiv bankfinansiering. Finansiering kan även ske genom lån till enskilda medlemmars insatser.

- A. Sammanfattning
- B. Ombildningsdiskussion
- C. Fastigheterna**
- D. Mäklaranalys
- E. Områdesanalys
- F. Lämpliga delar att ombilda
- G. Värdebedömning utvalda objekt
- H. Ombildningsstrategi/Handlingsplan
- I. Finansieringsmöjligheter
- J. Slutsatser och rekommendationer

Fastigheterna Studerat område

12

Det studerade området utgörs av tolv samlade fastigheter med ett större bostadskvarter uppfört på vardera fastighet. Totalt antal lägenheter uppgår till 1 730 (varav 26 hyrs av juridiska personer) och antalet lokaler uppgår till 26.

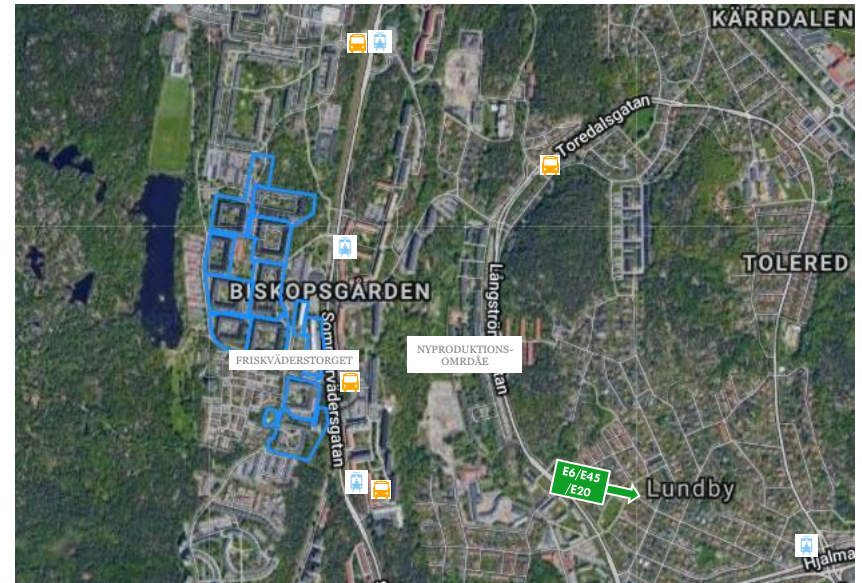
Nr Fastighet	Adress	Byggn.år	Värdeår	Ombyggn. år	Tax.värde, tkr	Antal lgh, st	Uthyrbar area, kvm	Varav bostäder, %
1 Biskopsgården 51:10	Dimvädersgatan 19-34, 56	1958-1961	1958-1961	-	63 169	131	9 704	94%
2 Biskopsgården 51:11	Godvädersgatan 25-46	1959	1968	2005	88 216	186	13 099	98%
3 Biskopsgården 51:14	Friskväderstorget 9-12	1960	1986		44 045	98	5 335	100%
4 Biskopsgården 51:16	Friskväderstorget 2-8	1960	1991	1991	109 704	144	12 154	100%
5 Biskopsgården 51:17	Flygvädersgatan 5, Godvädersgatan 47-68	1959	1959	2005	77 455	173	11 601	96%
6 Biskopsgården 51:18	Dimvädersgatan 1-18, Flygvädersgatan 11	1958	1958	1990	62 694	131	8 601	100%
7 Biskopsgården 51:2	Dimvädersgatan 57-82	1958	1958	2002	88 834	196	13 052	98%
8 Biskopsgården 51:3	Dimvädersgatan 36-55	1958	1958	2002	73 494	162	10 557	99%
9 Biskopsgården 51:6	Flygvädersgatan 7, Godvädersgatan 1-14	1959	1959	2006	56 815	121	8 391	98%
10 Biskopsgården 51:7	Flygvädersgatan 9, Godvädersgatan 15-24	1959	1959	2002	65 770	152	9 958	95%
11 Biskopsgården 60:2	Flygvädersgatan 2, Klarvädersgatan 1-15	1959	1979	1989	52 991	106	7 858	98%
12 Biskopsgården 61:6	Byvädersgången 11, Klarvädersgatan 16-33	1979	1969-1979	-	62 943	130	9 738	96%
SUMMA/SNITT					846 130	1 730	120 048	98%



Fastigheterna

Läge och närområde

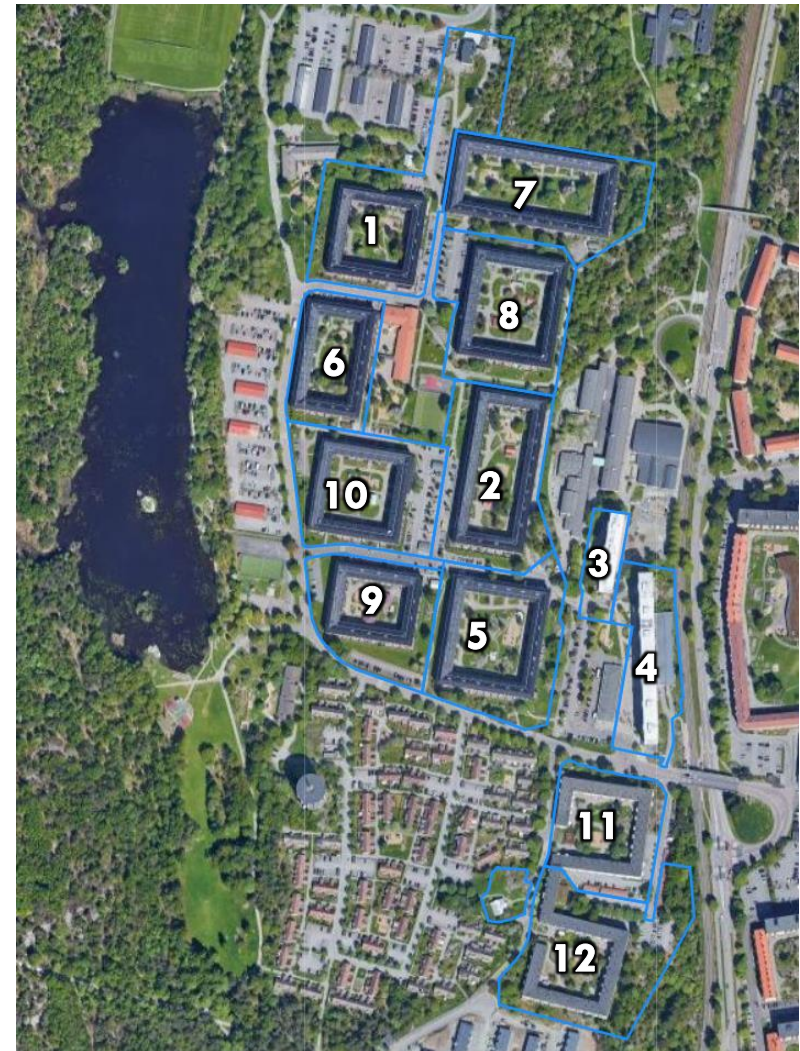
- Norra Biskopsgården är en citynära förort på södra Hisingen väster om centrala Göteborg.
- En betydande andel av bebyggelsen uppfördes under 1950- och 1960-talen och i princip alla gatunamn i Biskopsgården har med väder att göra.
- Fastigheterna är belägna kring Friskvåderstorget där det bl.a. finns en Willysbutik, restaurang/kafé, vård- och barnvårdscentral, kommunkontor, skola samt förskola.
- I närområdet finns också sporthall, flera andra skolor samt förskolor.
- Precis väster om Fastigheterna är Svarte Mosse naturområde beläget. Det är ett vackert rekreationsområde med löpspår och naturstigar.
- Allmänna kommunikationer tillgodoses genom spårvagn samt flera busslinjer. Några kilometer öster om Fastigheterna passerar E6, E45 och E60. Till centrala Göteborg är avståndet drygt 7 kilometer med bil och med spårvagnen tar det drygt 15 minuter.
- Fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar återfinns idag framförallt direkt söder och öster om Fastigheterna.
- Nyproduktion av bostadsrätter i form av lägenheter och radhus pågår idag strax öster om Fastigheterna.



Fastigheterna

Byggnadsbeskrivning

- På Fastigheterna uppfördes nuvarande bebyggelse huvudsakligen under åren 1958-1961 .
- Bebyggelsen på fastighet nr 3 och 4, vid Friskvåderstorget, har 8-9 våningsplan och saknar egen innergård.
- Övrig bebyggelse är enhetlig där det på varje fastighet är uppfört ett kvarter i 3-4 våningsplan som omsluter en bilfri innergård. De flesta lägenheterna har egen balkong eller uteplats.
- Samtliga fastigheter har utomhusparkeringar och fastighet nr 4 har även ett garage innehållande 111 platser.
- Bostadsbolaget har lämnat information om underhållsstatus för fastigheterna på Godvådersgatan och Dimvådersgatan, dvs. fastighet nr 1-2 samt 5-10. Teknisk besiktning för övriga fastigheter är beställd av Bostadsbolaget. Det större underhållsbehov som noterats för kommande 10-årsperiod omfattar; avloppsstammar, ytskikt badrum, ytskikt fasader, tvättstugor samt viss el.



Fastigheterna

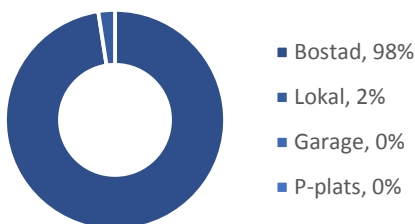
Uthyrbar area och parkering

15

- Fastigheternas totala uthyrbara area uppgår till drygt 120 000 kvadratmeter, varav 98 procent utgörs av bostäder.
- Övrig uthyrbar area utgörs av lokaler.
- De 1 730 lägenheterna har en genomsnittlig lägenhetsarea om cirka 68 kvadratmeter.
- Merparten av lägenheterna, cirka 90 procent, utgörs av 1-3,5 rum och kök. Störst andel lägenheter utgörs av 3 rum och kök.
- Det totala antalet parkeringsplatser på Fastigheterna uppgår till 748 st, fördelat på 111 garageplatser och 637 utomhusliggande p-platser. Per mars/april 2019 var totalt 46 parkeringsplatser vakanta.
- Hur parkeringsbehovet för såväl Bostadsbolaget som en blivande bostadsrättsförening ska lösas kommer att behöva diskuteras. Normalt sett löses behovet av parkeringsplatser genom nyttjanderättsavtal, vilket är en enklare och mindre tidskrävande lösning jämfört med exempelvis fastighetsbildningsåtgärder.

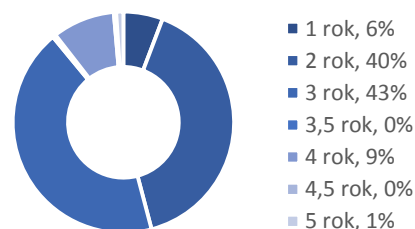
Lokaltyp	Antal	Uthyrbar area	
		Kvm	Andel
Bostad	1 730	117 117	98%
Lokal	26	2 931	2%
Garage	111	0	0%
P-plats	637	0	0%
Total	2 504	120 048	100%

Lokaltyp, kvm



Lägenhetsfördelning	Antal	Andel
1 rok	100	6%
2 rok	694	40%
3 rok	746	43%
3,5 rok	8	0%
4 rok	158	9%
4,5 rok	6	0%
5 rok	18	1%
Total	1 730	100%

Lägenhetsfördelning, antal



Fastigheterna

Finansiell information

16

Intäkter

- Hyresvärdet hänförligt till Fastigheterna uppgår till cirka 113,2 miljoner kronor, motsvarande 943 kr/kvm total uthyrbar area.
- Genomsnittlig bostadshyra är 914 kr/kvm.
- Av de 1 730 lägenheterna hyrs 26 st av juridiska personer (främst Göteborgs kommun).

Vakanssituation

- Per mars/april 2019 var åtta lägenheter avställda för reparationer. I övrigt förekommer inga outhyrda lägenheter.
- Per mars/april 2019 var 46 av de totalt 748 p-platserna vakanta, motsvarande drygt 6 procent.

Lokaltyp	Antal	Uthyrbar area Kvm	Hyresvärde		Not
			Tkr	Kr/kvm	
Bostad	1 730	117 117	107 038	914	1
Lokal	26	2 931	2 887	985	
Garage	48	0	694	E/T	
P-plats	24	0	2 562	E/T	
Total	1 828	120 048	113 181	943	

Not 1. Hyresvärde (exkl. verksamhetsmedel samt hyressättningsavgift)

BOSTADSHYRA					
Nr	Fastighet	Adress	Uthyrbar bostadsarea Kvm	Hyresvärde	
				Tkr	Kr/kvm
1	Biskopsgården 51:10	Dimvädersgatan 19-34, 56	9 140	8 292	907
2	Biskopsgården 51:11	Godvädersgatan 25-46	12 814	11 628	907
3	Biskopsgården 51:14	Friskväderstorget 9-12	5 330	4 603	864
4	Biskopsgården 51:16	Friskväderstorget 2-8	12 154	12 506	1 029
5	Biskopsgården 51:17	Flygvädersgatan 5, Godvädersgatan 47-68	11 170	10 291	921
6	Biskopsgården 51:18	Dimvädersgatan 1-18, Flygvädersgatan 11	8 570	7 836	914
7	Biskopsgården 51:2	Dimvädersgatan 57-82	12 794	11 798	922
8	Biskopsgården 51:3	Dimvädersgatan 36-55	10 409	9 599	922
9	Biskopsgården 51:6	Flygvädersgatan 7, Godvädersgatan 1-14	8 231	7 520	914
10	Biskopsgården 51:7	Flygvädersgatan 9, Godvädersgatan 15-24	9 442	8 930	946
11	Biskopsgården 60:2	Flygvädersgatan 2, Klarvädersgatan 1-15	7 713	6 349	823
12	Biskopsgården 61:6	Byvädersgången 11, Klarvädersgatan 16-33	9 350	7 686	822
Total			117 117	107 038	914

- A. Sammanfattning
- B. Ombildningsdiskussion
- C. Fastigheterna
- D. Mäklaranalys**
- E. Områdesanalys
- F. Lämpliga delar att ombilda
- G. Värdebedömning utvalda objekt
- H. Ombildningsstrategi/Handlingsplan
- I. Finansieringsmöjligheter
- J. Slutsatser och rekommendationer

Bostadsrättsförsäljningar i närområdet

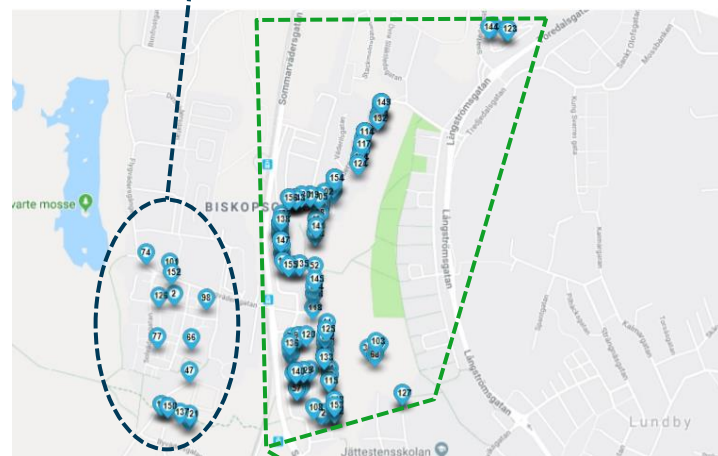
18

- Idag återfinns bostadsrättsföreningar direkt söder och öster om Fastigheterna.
- En genomgång av genomförda bostadsrättsförsäljningar visar på 150 försäljningar sedan juni 2018 (Källa: Värderingsdata).
- Från referensförsäljningarna har exkluderats sex försäljningar av nyproduktion på Hakefjordsgatan. Vidare har referensförsäljningarna delats upp i två delområden; området väster om Sommarvädersgatan (dvs "VM-byn" som utgörs av radhus/parhus) samt området öster om Sommarvädersgatan.
- Medelpriset för de analyserade försäljningarna i VM-byn uppgår till drygt 23 000 kr/kvm för en fyrrummare om 93 kvadratmeter med en månadsavgift om cirka 4 900 kronor (637 kr/kvm/år).
- Medelpriset för de analyserade försäljningarna öster om Sommarvädersgatan uppgår till drygt 26 000 kr/kvm för en trerummare om 63 kvadratmeter med en månadsavgift om drygt 3 500 kronor (684 kr/kvm/år).



MEDELVÄRDEN REFERENSFÖRSÄLJNINGAR VÄSTER OM SOMMARVÄDERSGATAN (VM-BYN)

Antal	Avslutspris		Boarea, kvm	Rum	Våning	Medlemsavgift	
	Kr	Kr/kvm				Kr/mån	Kr/kvm/år
16	2 115 563	23 207	93	4	-	4 893	637



MEDELVÄRDEN REFERENSFÖRSÄLJNINGAR ÖSTER OM SOMMARVÄDERSGATAN

Antal	Avslutspris		Boarea, kvm	Rum	Våning	Medlemsavgift	
	Kr	Kr/kvm				Kr/mån	Kr/kvm/år
128	1 610 172	26 311	63	3	3	3 544	684

Referensförsäljningarna visar att det finns en god likviditet för och efterfrågan på bostadsrätter i Norra Biskopsgården.

Mäklaranalys

Värdebedömning lägenheter

19

- Länsförsäkringar Fastighetsförmedling har besökt nio lägenheter i Området och gjort en preliminär värdebedömning av dessa.
- Länsförsäkringars bedömning är att samtliga besökta lägenheter har goda förutsättningar som bostadsrätter. Dock bedöms Klarvädsgatan vara mest attraktivt som bostadsrätter baserat på läge och skick.
- I värdebedömningen har antagits avgifter om mellan 600-650 kr/kvm.
- Bedömda bostadsrättsvärden bedöms till mellan 18 000 -25 000 kr/kvm. Skulle lägenheterna istället ha varit orenoverade bedöms värdet av Länsförsäkringar till cirka 100 000 kronor lägre, oavsett storlek på lägenhet.
- Det ska noteras att samtliga besökta lägenheter på Klarvädsgatan och Friskvädsgatan utmärkte sig positivt vad gäller skick. Enligt Länsförsäkringar efterfrågas i Biskopsgården bostadsrätter som är renoverade och har låg månadsavgift.

Adress	Rok	Kvm	Bedömt skick	Värde, kr		Värde kr/kvm	
				Från	Till	Från	Till
Dimvädsgatan 43	3 rok	77,5	Tillfredsställande skick och attraktiv planlösning	1 550 000	1 650 000	20 000	21 300
Dimvädsgatan 58	3 rok	66,8	Tillfredsställande skick och attraktiv planlösning	1 400 000	1 500 000	21 000	22 500
Dimvädsgatan 78	3 rok	66,8	Tillfredsställande skick och attraktiv planlösning	1 400 000	1 500 000	21 000	22 500
Klarvädsgatan 24	3 rok	71,1	Gott skick och attraktiv planlösning	1 500 000	1 600 000	21 100	22 500
Klarvädsgatan 26	2 rok	69	Ateljélägenhet med gott skick och attraktiv planlösning	1 400 000	1 500 000	20 300	21 700
Klarvädsgatan 26	4 rok	100	Ateljélägenhet med gott skick och attraktiv planlösning	1 800 000	2 000 000	18 000	20 000
Klarvädsgatan 27	2 rok	59,7	Gott skick och attraktiv planlösning	1 400 000	1 500 000	23 500	25 100
Friskvädsgatan 11	2 rok	61	Gott skick och attraktiv planlösning	1 400 000	1 500 000	23 000	24 600
Friskvädsgatan 12	2 rok	63	Gott skick och attraktiv planlösning	1 400 000	1 500 000	22 200	23 800

Biskopsgården är redan idag ett område med många bostadsrätter.

De värderade lägenheterna har samtliga en attraktiv planlösning, är i tillfredsställande till gott skick och kommer sannolikt att vara efterfrågade på andrahandsmarknaden. Lägenheterna på Klarvädsgatan bedöms som mest attraktiva såsom bostadsrätter.

Värdet såsom bostadsrätter för besökta lägenheter bedöms till mellan 18 000-25 000 kr/kvm.



- A. Sammanfattning
- B. Ombildningsdiskussion
- C. Fastigheterna
- D. Mäklaranalys
- E. Områdesanalys**
- F. Lämpliga delar att ombilda
- G. Värdebedömning utvalda objekt
- H. Ombildningsstrategi/Handlingsplan
- I. Finansieringsmöjligheter
- J. Slutsatser och rekommendationer

Områdesanalys

Beskrivning

21

- Baserat på erfarenhet har ett antal faktorer/attribut valts ut och studerats närmare under Förstudien i syfte att bedöma vilka av Fastigheterna som lämpar sig bäst för utbildning. Dessa faktorer är:
 1. Läge
 2. Storlek på huskropp/antal lägenheter
 3. Åldersstruktur på hyresgäster
 4. Lägenhetstyp (antal rum och kök)
 5. Betalningshistorik
- Utöver ovan parametrar har genomgång gjorts av statistik (på områdesnivå) från Statistiska Centralbyrån ("SCB") avseende arbetslöshet och disponibel inkomst.
- I Förstudien har inte analyserats kreditvärdighet eller inkomstsuppgifter på individnivå, vilka är ytterligare parametrar som till stor del påverkar utbildningsmöjligheterna.
- Med anledning av ofullständiga uppgifter avseende Fastigheternas tekniska skick, har denna parameter heller inte analyserats specifikt i Förstudien.



Områdesanalys

Läge och storlek

22

Lägets och husstorlekens påverkan:

- Mikroläge och storlek på hus spelar stor roll i en ombildning.
- En fördel vid ombildning av delar av ett större område är att börja med de hus som är mest attraktivt belägna och har mest fördelaktiga storlekar sett till antal lägenheter.
- Det gäller att "slå hål" på ett område som idag saknar bostadsrätter för att underlätta för nästkommande ombildningar.
- Genom att börja med de delar där sannolikheten är stor för en hög köpeskilling för lägenheterna sätts också nivån för området utifrån ett prisperspektiv.
- Går det att finna lämpliga enheter att ombilda utan att det krävs för stora tekniska ingrepp (brandavskiljande väggar, gemensamhetsanläggningar, servitut, med mera) är detta att föredra både ur ett tids- och kostnadsperspektiv.
- Ombildningsarbetet gynnas av att det inte är för många lägenheter i utvalda objekt. I mindre ombildningar blir det lättare att kontrollera processen samt informera och nå ut till hyresgästerna. Samtidigt är de flesta banker mer restriktiva i sin utlåning om det är en för stor bostadsrättsförening då de anser att det blir för komplext att driva/förvalta fastigheten.
- Det får heller inte vara för små objekt som ombildas. Är det för få lägenheter anser bankerna att bostadsrättsföreningen blir för sårbar och beroende av enskilda hyresgäster/bostadsrättsinnehavare.

Hur ser situationen ut för området:

- I intervjuer med anställda hos Bostadsbolaget har framkommit att ingen av Fastigheterna anses vara mer attraktiv att bo i jämfört med övriga studerade.
- Länsförsäkringar Fastighetsförmedling är av uppfattningen att Fastigheterna med nr 11 och 12 skulle ha det mest attraktiva bostadsrättsläget, mot bakgrund av den direkta närheten till befintliga bostadsrätter.
- Utifrån ett förvaltningsperspektiv (Bostadsbolagets) finns det fördelar att hålla ihop de fastigheter som ej ombildas. Baserat på detta perspektiv skulle också Fastighet 11 och 12 lämpa sig väl för ombildning.
- Generellt sett kan sägas att samtliga fastigheter omfattar ett stort antal lägenheter. Bedömningen är att den eller de fastigheter som väljs ut för ombildning inte bör omfatta fler än 140 lägenheter. En bostadsrättsförening med för stort antal lägenheter tenderar att bli en för komplicerad förvaltningsenhet.
- Drygt hälften av Fastigheterna har fler än 140 lägenheter och anses därför vara något för stora för en optimal förvaltningsenhet utifrån ett bostadsrättsföreningsperspektiv.

Rekommendationen är att exkludera fastigheter med 140 lägenheter och uppåt vid urval av lämpliga ombildningsobjekt.

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling anser att fastigheterna på Klarvadersgatan (nr 11 och 12) skulle ha det mest attraktiva bostadsrättsläget.

Områdesanalys

Läge och storlek

Det studerade området utgörs av tolv samlade fastigheter med ett bostadskvarter uppfört på vardera fastighet. Totalt antal lägenheter uppgår till 1 730.

Nr	Fastighet	Adress	Antal lgt, st	Läge
1	Biskopsgården 51:10	Dimvädersgatan 19-34, 56	131	Normalt
2	Biskopsgården 51:11	Godvädersgatan 25-46	186	Normalt
3	Biskopsgården 51:14	Friskväderstorget 9-12	98	Normalt
4	Biskopsgården 51:16	Friskväderstorget 2-8	144	Normalt
5	Biskopsgården 51:17	Flygvädersgatan 5, Godvädersgatan 47-68	173	Normalt
6	Biskopsgården 51:18	Dimvädersgatan 1-18, Flygvädersgatan 11	131	Normalt
7	Biskopsgården 51:2	Dimvädersgatan 57-82	196	Normalt
8	Biskopsgården 51:3	Dimvädersgatan 36-55	162	Normalt
9	Biskopsgården 51:6	Flygvädersgatan 7, Godvädersgatan 1-14	121	Normalt
10	Biskopsgården 51:7	Flygvädersgatan 9, Godvädersgatan 15-24	152	Normalt
11	Biskopsgården 60:2	Flygvädersgatan 2, Klarvädersgatan 1-15	106	Bra
12	Biskopsgården 61:6	Byvädersgången 11, Klarvädersgatan 16-33	130	Bra
Total			1 730	



Områdesanalys

Åldersstruktur

Hur hyresgästernas ålder påverkar utbildningsarbetet:

- Åldersstrukturen på de boende kan vara avgörande för en lyckad utbildning.
- Yngre och medelålders hyresgäster är erfarenhetsmässigt mest positivt inställda till utbildning.
- Dessa hyresgäster har generellt större grundkunskap om utbildningar och en mer positiv inställning till förändring. Samtidigt har dock yngre hyresgäster ofta svårare att få finansiering på grund av anställningsform, studier eller brist på arbete och kan därför vara beroende av hjälp från föräldrar eller andra släktingar.
- Äldre hyresgäster har ibland svårare att acceptera en förändring av sin boendesituation och är ofta mer misstänksamma och därmed mer negativt inställda. Det finns en större ovilja till att upptaga lån, dels på grund av okunskap men även på grund av en mer konservativ inställning till skuldsättning.
- Pensionärer är överlag svårare att få med i en utbildning, även här till stor del på grund av brist på förståelse samt ovilja till förändring, men framför allt på grund av att deras pension ofta inte är tillräckligt hög för att de ska bedömas som kreditvärdiga. För de fall de har barn eller barnbarn som ser fördelar med en utbildning och har ekonomiska förutsättningar och viljan att hjälpa till kan det underlätta.
- Hyresgäster som aldrig har ägt sitt boende har svårare att acceptera förändring och känner osäkerhet kring att ta lån och överta ansvaret för det inre underhållet av lägenheten.

Hur ser situationen ut för området:

- Medelåldern för bostadshyresgästerna (kontraktsinnehavarna) i samtliga fastigheter uppgår till drygt 46 år.
- Fastighet nr 3 utgörs av ett seniorboende och anses därför inte lämpa sig väl för utbildning.
- Fastighet nr 11 har relativt låg andel hyresgäster mellan 18-54 år (62 procent).
- Fastighet 2, 7 och 8 har minst 35 procent hyresgäster i åldersspannet 18-29 år.
- Fastighet 2, 5, 6, 7 och 8 har minst 75 procent hyresgäster mellan 18-54 år.

Hyresgäster vars ålder understiger 55 år är troligen mest positivt inställda till utbildning.

Samtidigt har unga personer idag ofta svårare att få tillräckligt stort banklån för att kunna köpa en bostadsrätt.

Hyresgäster i pensionsålder saknar vanligtvis ekonomin för en utbildning.

Områdesanalys

Åldersstruktur

25

ÅLDERSSTRUKTUR		Antal kontraktssinnehavare lägenheter											Andel					
		18-29	30-39	40-49	50-54	55-59	60-64	65<	Juridisk person	Vakant/ Avställd	Total	18-54	55-64	65<				
Nr	Fastighet	Adress	1	Biskopsgården 51:10	Dimvädersgatan 19-34, 56	19	36	26	12	14	4	20	0	0	131	71%	14%	15%
2	Biskopsgården 51:11	Godvädersgatan 25-46	36	55	44	10	12	12	17	1	1	188	77%	13%	9%			
3	Biskopsgården 51:14	Friskväderstorget 9-12	0	0	0	0	9	15	73	0	1	98	0%	24%	74%			
4	Biskopsgården 51:16	Friskväderstorget 2-8	23	47	28	15	12	8	13	6	0	152	74%	13%	9%			
5	Biskopsgården 51:17	Flygvädersgatan 5,																
		Godvädersgatan 47-68	26	52	46	16	8	13	12	0	0	173	81%	12%	7%			
6	Biskopsgården 51:18	Dimvädersgatan 1-18, Flygvädersgatan 11	18	46	28	12	11	7	12	1	0	135	77%	13%	9%			
7	Biskopsgården 51:2	Dimvädersgatan 57-82	35	59	36	18	10	10	23	4	3	198	75%	10%	12%			
8	Biskopsgården 51:3	Dimvädersgatan 36-55	35	45	34	12	8	5	21	1	1	162	78%	8%	13%			
9	Biskopsgården 51:6	Flygvädersgatan 7,																
		Godvädersgatan 1-14	14	45	20	9	5	7	20	1	0	121	73%	10%	17%			
10	Biskopsgården 51:7	Flygvädersgatan 9,																
		Godvädersgatan 15-24	16	51	38	8	17	5	14	7	0	156	72%	14%	9%			
11	Biskopsgården 60:2	Flygvädersgatan 2,																
		Klarvädersgatan 1-15	9	23	20	15	12	10	16	3	0	108	62%	20%	15%			
12	Biskopsgården 61:6	Byvädersgången 11,																
		Klarvädersgatan 16-33	12	42	30	11	10	11	14	2	2	134	71%	16%	10%			
SUMMA			243	501	350	138	128	107	255	26	8	1 756	62%	13%	15%			
ANDEL			14%	29%	20%	8%	7%	6%	15%	1%	0%	100%						



Områdesanalys

Lägenhetstyp

26

Erfarenhet avseende lägenhetstypens/-storlekens betydelse:

- Större lägenheter har högre hyra och därmed bör hyresgästernas betalningsförmåga vara bättre.
- Samtidigt innebär större lägenheter oftast ett större försörjningskrav i form av barn och föräldrar.
- Större lägenheter har sannolikt fler förvärvsarbetsande personer som kan dela på lånebördan. Samtidigt leder för stora lägenheter till att det blir svårare att finansiera insatsen.
- Mindre lägenheter betingar ett högre marknadsvärde per kvadratmeter som bostadsrätt.
- En mindre lägenhets insats är generellt sett lättare att finansiera.
- I mindre lägenheter bor ofta yngre hyresgäster vilka ser störst fördelar med en ombildning.
- Risken för olovlig andrahandsuthyrning ökar när det är mindre lägenheter.

Hur ser situationen ut för området:

- Området består av 100 st 1 rok, 694 st 2 rok, 754 st 3-3,5 rok, 164 st 4-4,5 rok samt 18 st 5 rok.
- Fastighet nr 3 har endast 1 rok.
- Fastighet nr 4 har en stor andel större lägenheter, nästan 60 procent 4-5 rok.
- Majoriteten av fastigheterna har i princip endast 1-3 rok.

En mix av lägenhetsstorlekar utan för stor andel större lägenheter är normalt fördelaktigt vid en ombildning.

Områdesanalys

Lägenhetstyp

27

LÄGENHETSFÖRDELNING			Antal								Andel			
Nr	Fastighet	Adress	1 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	4,5 rok	5 rok	Total	1-2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	Biskopsgården 51:10	Dimvädersgatan 19-34, 56	1	40	87	0	2	0	1	131	31%	66%	2%	1%
2	Biskopsgården 51:11	Godvädersgatan 25-46	1	57	127	0	1	0	0	186	31%	68%	1%	0%
3	Biskopsgården 51:14	Friskväderstorget 9-12	39	59	0	0	0	0	0	98	100%	0%	0%	0%
4	Biskopsgården 51:16	Friskväderstorget 2-8	0	46	15	0	69	0	14	144	32%	10%	48%	10%
5	Biskopsgården 51:17	Flygvädersgatan 5, Godvädersgatan 47-68	9	83	80	1	0	0	0	173	53%	47%	0%	0%
6	Biskopsgården 51:18	Dimvädersgatan 1-18, Flygvädersgatan 11	4	53	74	0	0	0	0	131	44%	56%	0%	0%
7	Biskopsgården 51:2	Dimvädersgatan 57-82	10	78	102	0	0	6	0	196	45%	52%	3%	0%
8	Biskopsgården 51:3	Dimvädersgatan 36-55	10	70	75	6	0	0	1	162	49%	50%	0%	1%
9	Biskopsgården 51:6	Flygvädersgatan 7, Godvädersgatan 1-14	4	40	74	1	2	0	0	121	36%	62%	2%	0%
10	Biskopsgården 51:7	Flygvädersgatan 9, Godvädersgatan 15-24	9	82	38	0	23	0	0	152	60%	25%	15%	0%
11	Biskopsgården 60:2	Klarvädersgatan 1-15	5	35	31	0	35	0	0	106	38%	29%	33%	0%
12	Biskopsgården 61:6	Byvädersgången 11, Klarvädersgatan 16-33	8	51	43	0	26	0	2	130	45%	33%	20%	2%
SUMMA			100	694	746	8	158	6	18	1 730				
ANDEL			5,8%	40,1%	43,1%	0,5%	9,1%	0,3%	1,0%	100,0%				



Områdesanalys

Betalningshistorik

28

Hur påverkar betalningshistoriken:

- En fastighet med många sent inbetalda hyror kan antas ha fler hyresgäster som har svårt att hantera sin privatekonomi.
- Hyresgäster som har svårt att hantera hyresinbetalningar, oavsett om det beror på ekonomiska eller organisatoriska problem har ofta svårt att hantera låneansökningar.
- Betalningsarmärkningar påverkar bankernas kreditbedömning negativt.
- Hyresgäster med sämre kreditvärdighet är beroende av alternativa kreditinstitut med högre räntor pga den större risken.

Hur ser situationen ut för området:

- Totalt har nästan 40 procent av hyresgästerna registrerats för sena hyresinbetalningar sedan inflyttningsdagen.
- Ingen fastighet utmärker sig med väldigt låg andel sena betalningar.
- Fastighet 3, 4, 11 och 12 är de enda fastigheter där andelen lägenheter med sena betalningar understiger 30 procent.
- Ingen uppgift har erhållits om hur många av de sena hyresinbetalningarna som har gått vidare till inkasso eller föranlett registrerad betalningsanmärkning.

I samtliga analyserade fastigheter finns flertalet hyresgäster som uppvisar mindre bra betalningshistorik.

Områdesanalys

Betalningshistorik

29

SENA BETALNINGAR, ST

Nr	Fastighet	Tot antal lägenheter	Antal sena betalningar	Fördelat på antal lägenheter	Andel lght med sena betalningar
1	Biskopsgården 51:10	131	338	54	41%
2	Biskopsgården 51:11	186	336	73	39%
3	Biskopsgården 51:14	98	52	22	22%
4	Biskopsgården 51:16	144	121	37	26%
5	Biskopsgården 51:17	173	382	68	39%
6	Biskopsgården 51:18	131	366	60	46%
7	Biskopsgården 51:2	196	518	79	40%
8	Biskopsgården 51:3	162	301	63	39%
9	Biskopsgården 51:6	121	273	52	43%
10	Biskopsgården 51:7	152	487	67	44%
11	Biskopsgården 60:2	106	176	30	28%
12	Biskopsgården 61:6	130	136	38	29%
Total		1 730	3 486	643	37%



SCB-statistik om hyresgästerna i Området

Bostadsbolaget har från SCB beställt statistik över hyresgästerna/hushållen i sitt fastighetsbestånd. Nedan presenteras ett urval av erhållen statistik för Norra Biskopsgården.

Sysselsättning

- Cirka 56 procent av befolkningen i Norra Biskopsgården i åldern 20-64 år förvärvsarbetade år 2017.

SYSSELSÄTTNING BEFOLKNING 20-64 ÅR	Förvärvs- arbetande, st	Ej förvärvs- arbetande, st	Total befolkning 20-64 år, st	Andel förvärvs- arbetande, %
N:a Biskopsgården	1 629	1 281	2 910	56,0%

Arbetssökande

- Drygt 18 procent av befolkningen i åldern 18-64 var registrerade som arbetssökande hos Arbetsförmedlingen per den 31 mars 2019. Andelen arbetssökande utan arbete uppgick vid samma tidpunkt till 8,5 procent.

ARBETSSÖKANDE 18-64 ÅR	Arbetssökande totalt, st	Hela befolkningen 18-64 år, st	Andel arbetssökande utan arbete, %	Andel arbetssökande totalt, %
N:a Biskopsgården	562	3 095	8,5%	18,2%

Inkomst

- För hushåll 20+ år uppgick år 2017 medelinkomsten (disponibel inkomst) till cirka 327 000 kronor per hushåll. Medianinkomsten uppgick till cirka 277 000 kronor per hushåll.
- Drygt 45 procent av hushållen hade en disponibel inkomst om minst 300 000 kronor per år.
- Jämfört med snittet i riket uppgår andelen hushåll med låg alternativt medellåg inkomst till cirka 67 procent.
- Sett till den ekonomiska standarden (köpkraft) är det emellertid cirka 82 procent som har låg alternativt medellåg köpkraft. Detta beror sannolikt på att antalet personer i hushållen generellt sett överstiger snittet för riket, vilket påverkar den realitativa köpkraften negativt.

DISPONIBEL INKOMST HUSHÅLL 20+	Disponibel inkomst per hushåll medel, tkr	Andel hushåll i olika inkomstklasser				
		0-99,9 tkr	100,0- 199,9 tkr	200,0- 299,9 tkr	300,0- 399,9 tkr	400,0< tkr
N:a Biskopsgården	327	2,2%	30,6%	21,9%	16,8%	28,5%

Statistiken ovan ger en indikation om hushållens ekonomiska möjligheter att vara med i en utbildning.

En stor del av befolkningen förvärvsarbetar inte och köpkraften i Området är lägre än för riket i stort. Dock indikerar hushållens disponibla inkomst att det finns en tillräcklig betalningsförmåga så länge insatsen hålls så pass låg att extra amorteringskrav (utöver 1 procent amortering vid belåningsgrad 50-70 procent) inte aktualiseras. Således bör insatsnivåer sannolikt inte överstiga 1-1,2 miljoner kronor i snitt per lägenhet.



- A. Sammanfattning
- B. Ombildningsdiskussion
- C. Fastigheterna
- D. Mäklaranalys
- E. Områdesanalys
- F. Lämpliga delar att ombilda**
- G. Värdebedömning utvalda objekt
- H. Ombildningsstrategi/Handlingsplan
- I. Finansieringsmöjligheter
- J. Slutsatser och rekommendationer

Lämpliga delar att ombilda

Förslag

33

Baserat på den genomgång av Området som har gjorts är bedömningen att det är fem fastigheter som lämpar sig bäst för ombildning. För dessa fem fastigheter har det i nästkommande avsnitt simulerats ombildningskalkyler.

- De fastigheter som har valts ut är nr 1, 6, 9, 11 och 12.
- Samtliga fastigheter har, baserat på Länsförsäkringars utlåtande, ett läge som lämpar sig väl för bostadsrätter. Fastighet nr 11 och 12 (Klarvädersgatan) utmärker sig med det mest attraktiva bostadsrättsläget.
- Utvalda fastigheter har färre än 140 lägenheter, vilket bedöms som en hanterbar storlek för en bostadsrättsförening utifrån ett förvaltningsperspektiv. Fastighet nr 3 har, trots lämplig storlek, exkluderats från urvalet med anledning av att den inrymmer seniorlägenheter.
- Med undantag för fastighet nr 3 så utmärker sig inte någon fastighet med för stor andel äldre hyresgäster. Av utvalda fastigheter har fastighet nr 11 relativt sett låg andel hyresgäster i åldersspannet 18-54 år. Detta kompenseras emellertid av det attraktiva läget, antal lägenheter och en relativt sett låg andel sena betalningar.
- Fastighet nr 1, 6 och 9 utmärker sig med störst andel mindre lägenheter. Fastighet nr 11 och 12 har relativt många 4 rok, däremot inga lägenheter större än så.
- Fastighet nr 11 och 12 utmärker sig med den bästa betalningshistoriken bland urvalet. Dock bör noteras att andelen lägenheter med sena betalningar i dessa två fastigheter ändå nästan är 30 procent.
- Vidare bör det noteras att fastighet nr 1 inkluderar Bostadsbolagets lokalkontor. I samband med en ombildning av denna fastighet sker lämpligen en avstyckning så att dessa lokaler exkluderas.
- Parkeringsbehovet och nödvändiga åtgärder för att tillgodose detta för Bostadsbolaget och blivande bostadsrättsföreningar måste också diskuteras närmare.
- Sannolikt bör insatsnivåer i snitt inte överstiga 1-1,2 miljoner kronor per lägenhet.

Utvalda fastigheter har egenskaper som initialt visar på en god ombildningspotential.

De fastigheter som har exkluderats från urvalet bedöms främst ha för stort antal lägenheter för att lämpa sig för ombildning. Undantaget är fastighet nr 3 som har en bra storlek, men ändå har exkluderats med anledning av att den inrymmer seniorlägenheter.



Lämpliga delar att ombilda

Analyssammanställning

34

SAMMANSTÄLLNING							Betalnings- historik/ Lght med sena betalningar
Nr	Fastighet	Adress	Läge Kategori	Antal Lägenheter	Ålders- struktur 18-54 år	Lägenhets- typ 1-3 rok	
1	Biskopsgården 51:10	Dimvädersgatan 19-34, 56	Normalt	131	71%	98%	41%
2	Biskopsgården 51:11	Godvädersgatan 25-46	Normalt	186	77%	99%	39%
3	Biskopsgården 51:14	Friskväderstorget 9-12	Normalt	98	0%	100%	22%
4	Biskopsgården 51:16	Friskväderstorget 2-8	Normalt	144	74%	42%	26%
5	Biskopsgården 51:17	Flygvädersgatan 5, Godvädersgatan 47-68	Normalt	173	81%	100%	39%
6	Biskopsgården 51:18	Dimvädersgatan 1-18, Flygvädersgatan 11	Normalt	131	77%	100%	46%
7	Biskopsgården 51:2	Dimvädersgatan 57-82	Normalt	196	75%	97%	40%
8	Biskopsgården 51:3	Dimvädersgatan 36-55	Normalt	162	78%	99%	39%
9	Biskopsgården 51:6	Flygvädersgatan 7, Godvädersgatan 1-14	Normalt	121	73%	98%	43%
10	Biskopsgården 51:7	Flygvädersgatan 9, Godvädersgatan 15-24	Normalt	152	72%	85%	44%
11	Biskopsgården 60:2	Flygvädersgatan 2, Klarvädersgatan 1-15	Bra	106	62%	67%	28%
12	Biskopsgården 61:6	Byvädersgängen 11, Klarvädersgatan 16-33	Bra	130	71%	78%	29%



- A. Sammanfattning
- B. Ombildningsdiskussion
- C. Fastigheterna
- D. Mäklaranalys
- E. Områdesanalys
- F. Lämpliga delar att ombilda
- G. Värdebedömning utvalda objekt**
- H. Ombildningsstrategi/Handlingsplan
- I. Finansieringsmöjligheter
- J. Slutsatser och rekommendationer

Värdebedömning utvalda objekt

Beskrivning

36

- Värdebedömning av fastighet nr 1, 6, 9, 11 och 12 har gjorts utifrån ett ombildningsperspektiv.
- I samtliga värdebedömningar har antagits en anslutningsgrad om 70 procent, det vill säga hur stor andel av lägenheterna som blir bostadsrätter i samband med ombildningen.
- Antaget att belåningsgraden för föreningslånet är maximerat leder en minskning i anslutningsgrad (och därmed lägre totalt insatsbelopp) till att köpeskillingen måste justeras ned i motsvarande utsträckning.
- Som tidigare diskuterats finns emellertid alternativa lösningar för att kompensera för en lägre anslutningsgrad, exempelvis genom säljarreverser, tilläggsköpeskillning och flytterbudanden. Ett alternativ är att Bostadsbolaget får hyresgästernas tillåtelse att förvärva bostadsrätten till lägenheter som ej deltar i ombildningen och därmed kan tillgodogöra sig framtida övervärden den dag hyresgästen flyttar. Merparten av bankerna brukar emellertid vara restriktiva med att tillåta sådana lösningar i samband med ombildningar. Detta då de anser att behovet av sådana lösningar indikerar att köpeskillingen är för hög.
- Värdebedömningarna är baserade på den information och hyreslista som har erhållits av Bostadsbolaget, prisstatistik för bostadsrättsförsäljningar i närområdet, värdering av lägenheter samt i Förstudien gjorda antaganden gällande finansierings- och räntenivåer, insatser, tekniskt skick, etc.
- Nödvändig reparationsfond har antagits inkludera stambyte om 125 000 kr/lägenhet samt ytterligare 1 500 kr/kvm för täckande av övrigt behov. Som tidigare nämnts bör Bostadsbolaget överväga att åta sig att genomföra större underhåll, exempelvis stambyte. Om så görs, kommer priset på dessa fastigheter att öka i och med att respektive bostadsrättsförening inte behöver reservera pengar för sådana åtgärder i den ekonomiska planen.
- Bostadsbolaget bör närmare undersöka möjligheten till att finansiera föreningslånet. Därmed skulle bostadsrättsföreningen kunna tillträda med en lägre anslutning än vad bankerna normalt sett idag kräver och därmed ha tid på sig att öka anslutningsgraden, genom exempelvis efterköpare och avflyttning (där tomställda lägenheter kan säljas på öppna marknaden). Samtidigt får bostadsrättsföreningen möjlighet att upprätta en årsredovisning, vilket normalt sett ökar möjligheterna till refinansiering hos någon av affärsbankerna.

För att maximera köpeskillingen kan en låg anslutningsgrad bland annat kompenseras med alternativa finansieringslösningar, inklusive att Bostadsbolaget under en övergångsperiod finansierar föreningslånet.



Värdebedömning utvalda objekt

Fastighet 1 – Dimvädersgatan 19-34 (exkl. 56)

Biskopsgården 51:10		Gjorda antaganden	
Antal lägenheter, st	131	Taxeringsvärde, tkr	63 169
Uthyrbar area, kvm	9 183	Antagen bostadshyra efter stamreovering, kr/kvm	1 079
-varav bostäder	9 140	Anslutningsgrad (andel hyresgäster som förvärvar bostadsrätten till sin lägenhet)	70%
Byggår/Värdeår	1958-1961	Marknadsvärde bostadsrätter, kr/kvm	20 500
Bostadshyra innan stamreovering, kr/kvm	907	Ränta föreningslån	2,75%
		Ränta medlemslån	2,50%
		Föreningens drift- & underhållskostnader (inkl. fastighetsavgift/-skatt), kr/kvm	496
		Amortering föreningslån (1%), kr/kvm	69
		Fondavsättning (0,20% av taxeringsvärde), kr/kvm	14

Förvärvskostnad	Kvm	Tkr	Kr/kvm
Köpeskilling/försäljningspris	9 183	118 000	12 850
Reparationsfond	9 183	34 243	3 729
Lagfart, pantbrev, föreningsbildning	9 183	3 118	340
Total förvärvskostnad	9 183	155 361	16 919

Finansiering	Kvm	Tkr	Kr/kvm
Föreningslån	9 183	63 548	6 920
Insatser (70% av bedömt marknadsvärde)	6 398	91 813	14 350
Summa finansiering	9 183	155 361	16 919

Konsekvensstudie genomsnittslägenhet	
Årsavgift, kr/kvm	615
Orealiserad vinst bostadsrätt, tkr	429
Boendekostnadsförändring med amorteringskrav 1%	11%
Boendekostnadsförändring utan amorteringskrav	-5%

Troligt belåningsvärde (bankens bedömning)		Tkr	Kr/kvm
Intäkter		8 464	922
Kostnader		-4 149	-452
Driftnetto		4 315	470

Bedömd initial yield	4,50%	-	4,75%
Indikativt värde, tkr	96 000	-	91 000
Indikativt värde, kr/kvm	10 400	-	9 900
Troligt föreningslån (70%), kr/kvm	7 300	-	6 900



Baserat på gjorda antaganden bedöms värdet vid försäljning till en bostadsrättsförening till **cirka 118 mkr** vid en anslutningsgrad om 70 procent.

I värdebedömningen har inte antagits att Bostadsbolaget bekostar stamreovering eller liknande, utan att bostadsrättsföreningen reserverar medel för detta i sin reparationsfond.

Area och intäkter från Bostadsbolaget lokalkontor har exkluderats i värdebedömningen.

Värdebedömning utvalda objekt

Fastighet 6 – Dimvädersgatan 1-18, Flygvädersgatan 11

38

Biskopsgården 51:18		Gjorda antaganden	
Antal lägenheter, st	131	Taxeringsvärde, tkr	62 694
Uthyrbar area, kvm	8 601	Antagen bostadshyra efter stamreovering, kr/kvm	1 098
-varav bostäder	8 570	Anslutningsgrad (andel hyresgäster som förvärvar bostadsrätten till sin lägenhet)	70%
Byggår/Värdeår	1958	Marknadsvärde bostadsrätter, kr/kvm	20 500
Bostadshyra innan stamreovering, kr/kvm	914	Ränta föreningslån	2,75%
		Ränta medlemslån	2,50%
		Föreningens drift- & underhållskostnader (inkl. fastighetsavgift/-skatt), kr/kvm	500
		Amortering föreningslån (1%), kr/kvm	69
		Fondavsättning (0,20% av taxeringsvärde), kr/kvm	15

Förvärvskostnad	Kvm	Tkr	Kr/kvm
Köpeskilling/försäljningspris	8 601	109 000	12 673
Reparationsfond	8 601	33 370	3 880
Lagfart, pantbrev, föreningsbildning	8 601	3 027	352
Total förvärvskostnad	8 601	145 397	16 905

Finansiering	Kvm	Tkr	Kr/kvm
Föreningslån	8 601	59 311	6 896
Insatser (70% av bedömt marknadsvärde)	5 999	86 086	14 350
Summa finansiering	8 601	145 397	16 905

Konsekvensstudie genomsnittslägenhet	
Årsavgift, kr/kvm	622
Orealiserad vinst bostadsrätt, tkr	402
Boendekostnadsförändring med amorteringskrav 1%	11%
Boendekostnadsförändring utan amorteringskrav	-5%

Troligt belåningsvärde (bankens bedömning)		Tkr	Kr/kvm
Intäkter		7 936	923
Kostnader		-3 921	-456
Driftnetto		4 015	467

Bedömd initial yield	4,50%	-	4,75%
Indikativt värde, tkr	89 000	-	85 000
Indikativt värde, kr/kvm	10 400	-	9 800
Troligt föreningslån (70%), kr/kvm	7 300	-	6 900



Baserat på gjorda antaganden bedöms värdet vid försäljning till en bostadsrättsförening till **cirka 109 mkr** vid en anslutningsgrad om 70 procent.

I värdebedömningen har inte antagits att Bostadsbolaget bekostar stamreovering eller liknande, utan att bostadsrättsföreningen reserverar medel för detta i sin reparationsfond.

Värdebedömning utvalda objekt

Fastighet 9 – Flygvädersgatan 7, Godvädersgatan 1-14

Biskopsgården 51:6		Gjorda antaganden	
Antal lägenheter, st	121	Taxeringsvärde, tkr	56 815
Uthyrbar area, kvm	8 391	Antagen bostadshyra efter stamreovering, kr/kvm	1 090
-varav bostäder	8 231	Anslutningsgrad (andel hyresgäster som förvärvat bostadsrätten till sin lägenhet)	70%
Byggår/Värdeår	1959	Marknadsvärde bostadsrätter, kr/kvm	20 500
Bostadshyra innan stamreovering, kr/kvm	914	Ränta föreningslån	2,75%
		Ränta medlemslån	2,50%
		Föreningens drift- & underhållskostnader (inkl. fastighetsavgift/-skatt), kr/kvm	492
		Amortering föreningslån (1%), kr/kvm	71
		Fondavsättning (0,20% av taxeringsvärde), kr/kvm	14

Förvärvskostnad	Kvm	Tkr	Kr/kvm
Köpeskilling/försäljningspris	8 391	108 000	12 871
Reparationsfond	8 391	31 493	3 753
Lagfart, pantbrev, föreningsbildning	8 391	2 947	351
Total förvärvskostnad	8 391	142 440	16 975

Finansiering	Kvm	Tkr	Kr/kvm
Föreningslån	8 391	59 758	7 122
Insatser (70% av bedömt marknadsvärde)	5 762	82 682	14 350
Summa finansiering	8 391	142 440	16 975

Konsekvensstudie genomsnittslägenhet	
Årsavgift, kr/kvm	604
Orealiserad vinst bostadsrätt, tkr	418
Boendekostnadsförändring med amorteringskrav 1%	9%
Boendekostnadsförändring utan amorteringskrav	-6%

Troligt belåningsvärde (bankens bedömning)		Tkr	Kr/kvm
Intäkter		7 835	934
Kostnader		-3 771	-449
Driftnetto		4 064	484

Bedömd initial yield	4,50%	-	4,75%
Indikativt värde, tkr	90 000	-	86 000
Indikativt värde, kr/kvm	10 800	-	10 200
Troligt föreningslån (70%), kr/kvm	7 500	-	7 100



Baserat på gjorda antaganden bedöms värdet vid försäljning till en bostadsrättsförening till **cirka 108 mkr** vid en anslutningsgrad om 70 procent.

I värdebedömningen har inte antagits att Bostadsbolaget bekostar stamreovering eller liknande, utan att bostadsrättsföreningen reserverar medel för detta i sin reparationsfond.

Värdebedömning utvalda objekt

Fastighet 11 – Flygvädersgatan 2, Klarvådersgatan 1-15

40

Biskopsgården 60:2		Gjorda antaganden	
Antal lägenheter, st	106	Taxeringsvärde, tkr	52 991
Uthyrbar area, kvm	7 858	Antagen bostadshyra efter stamreovering, kr/kvm	988
-varav bostäder	7 713	Anslutningsgrad (andel hyresgäster som förvärvar bostadsrätten till sin lägenhet)	70%
Byggår/Vårdeår	1959	Marknadsvärde bostadsrätter, kr/kvm	22 000
Bostadshyra innan stamreovering, kr/kvm	823	Ränta föreningslån	2,75%
		Ränta medlemslån	2,50%
		Föreningens drift- & underhållskostnader (inkl. fastighetsavgift/-skatt), kr/kvm	493
		Amortering föreningslån (1%), kr/kvm	58
		Fondavsättning (0,20% av taxeringsvärde), kr/kvm	13

Förvärvskostnad	Kvm	Tkr	Kr/kvm
Köpeskilling/försäljningspris	7 858	98 000	12 471
Reparationsfond	7 858	28 350	3 608
Lagfart, pantbrev, föreningsbildning	7 858	2 611	332
Total förvärvskostnad	7 858	128 961	16 411

Finansiering	Kvm	Tkr	Kr/kvm
Föreningslån	7 858	45 811	5 830
Insatser (70% av bedömt marknadsvärde)	5 399	83 150	15 400
Summa finansiering	7 858	128 961	16 411

Konsekvensstudie genomsnittslägenhet	
Årsavgift, kr/kvm	582
Orealiserad vinst bostadsrätt, tkr	480
Boendekostnadsförändring med amorteringskrav 1%	22%
Boendekostnadsförändring utan amorteringskrav	3%

Troligt belåningsvärde (bankens bedömning)	Tkr	Kr/kvm
Intäkter	6 618	842
Kostnader	-3 537	-450
Driftnetto	3 081	392

Bedömd initial yield	4,50%	-	4,75%
Indikativt värde, tkr	68 000	-	65 000
Indikativt värde, kr/kvm	8 700	-	8 300
Troligt föreningslån (70%), kr/kvm	6 100	-	5 800



Baserat på gjorda antaganden bedöms värdet vid försäljning till en bostadsrättsförening till **cirka 98 mkr** vid en anslutningsgrad om 70 procent.

I värdebedömningen har inte antagits att Bostadsbolaget bekostar stamreovering eller liknande, utan att bostadsrättsföreningen reserverar medel för detta i sin reparationsfond.

Värdebedömning utvalda objekt

Fastighet 12 – Byvädersgången 11, Klarvädsgatan 16-33

41

Biskopsgården 61:6		Gjorda antaganden	
Antal lägenheter, st	130	Taxeringsvärde, tkr	62 943
Uthyrbar area, kvm	9 738	Antagen bostadshyra efter stamreovering, kr/kvm	989
-varav bostäder	9 350	Anslutningsgrad (andel hyresgäster som förvärvar bostadsrätten till sin lägenhet)	70%
Byggår/Värdeår	1979	Marknadsvärde bostadsrätter, kr/kvm	22 000
Bostadshyra innan stamreovering, kr/kvm	822	Ränta föreningslån	2,75%
		Ränta medlemslån	2,50%
		Föreningens drift- & underhållskostnader (inkl. fastighetsavgift/-skatt), kr/kvm	491
		Amortering föreningslån (1%), kr/kvm	59
		Fondavsättning (0,20% av taxeringsvärde), kr/kvm	13

Förvärvskostnad	Kvm	Tkr	Kr/kvm
Köpeskilling/försäljningspris	9 738	120 000	12 323
Reparationsfond	9 738	34 919	3 586
Lagfart, pantbrev, föreningsbildning	9 738	2 986	307
Total förvärvskostnad	9 738	157 905	16 216

Finansiering	Kvm	Tkr	Kr/kvm
Föreningslån	9 738	57 113	5 865
Insatser (70% av bedömt marknadsvärde)	6 545	100 792	15 400
Summa finansiering	9 738	157 905	16 216

Konsekvensstudie genomsnittslägenhet	
Årsavgift, kr/kvm	573
Orealiserad vinst bostadsrätt, tkr	475
Boendekostnadsförändring med amorteringskrav 1%	21%
Boendekostnadsförändring utan amorteringskrav	3%

Troligt belåningsvärde (bankens bedömning)	Tkr	Kr/kvm
Intäkter	8 208	843
Kostnader	-4 387	-450
Driftnetto	3 821	392

Bedömd initial yield	4,50%	-	4,75%
Indikativt värde, tkr	85 000	-	80 000
Indikativt värde, kr/kvm	8 700	-	8 300
Troligt föreningslån (70%), kr/kvm	6 100	-	5 800



Baserat på gjorda antaganden bedöms värdet vid försäljning till en bostadsrättsförening till **cirka 120 mkr** vid en anslutningsgrad om 70 procent.

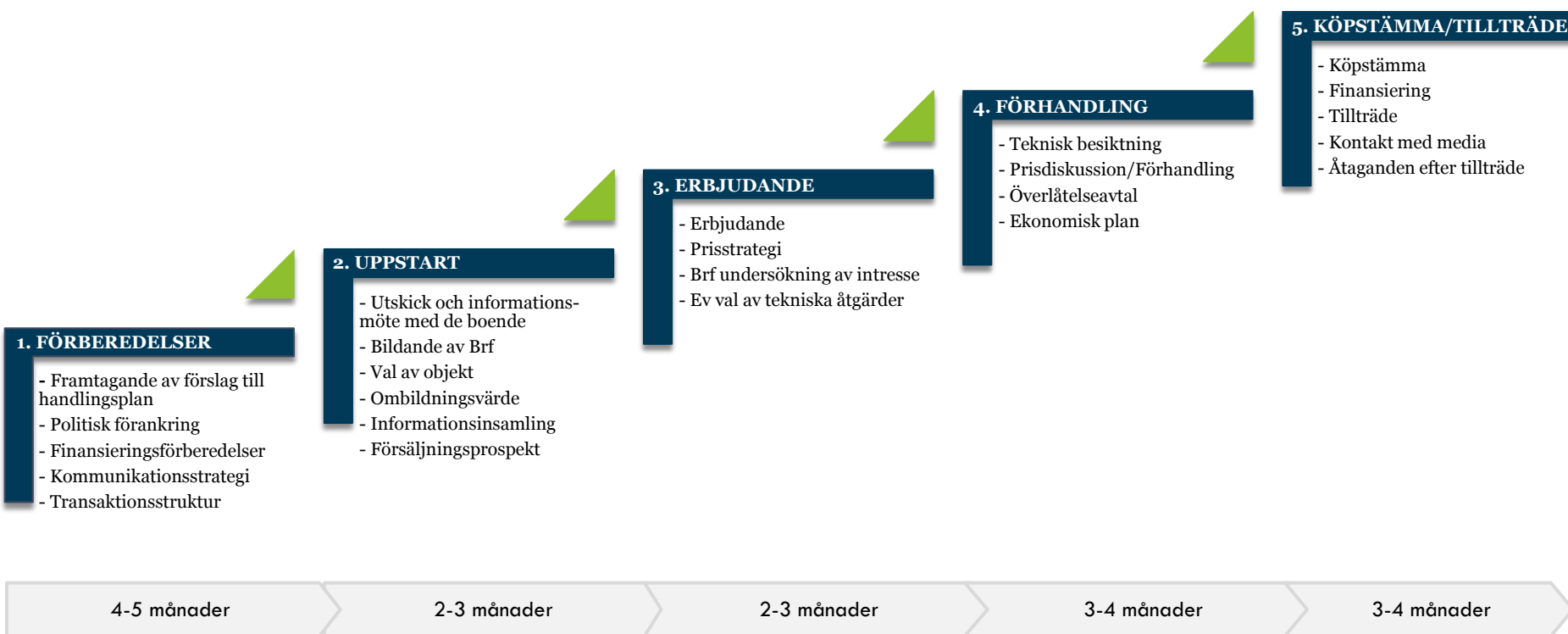
I värdebedömningen har inte antagits att Bostadsbolaget bekostar stamreovering eller liknande, utan att bostadsrättsföreningen reserverar medel för detta i sin reparationsfond.

- A. Sammanfattning
- B. Ombildningsdiskussion
- C. Fastigheterna
- D. Mäklaranalys
- E. Områdesanalys
- F. Lämpliga delar att ombilda
- G. Värdebedömning utvalda objekt
- H. Ombildningsstrategi/Handlingsplan**
- I. Finansieringsmöjligheter
- J. Slutsatser och rekommendationer

Ombildningsstrategi/Handlingsplan

Övergripande moment och tidsplan

43



En ombildning tar uppskattningsvis mellan 14-19 månader från det att förberedelsearbetet påbörjas

Ombildningsstrategi/Handlingsplan

1. Förberedelser

44

- **Framtagande av beslutsunderlag** – En handlingsplan och rekommendation avseende det fortsatta ombildningsarbetet tas fram.
- **Politisk förankring** – Beslutsunderlaget presenteras för Bostadsbolagets styrelse så att det fortsatta ombildningsarbetet är väl förankrat innan påbörjande.
- **Finansieringsförberedelser** – Vilka finansieringsmöjligheter/-villkor som bostadsrättsföreningen har och erbjuds från banker alternativt andra aktörer (såsom Bostadsbolaget) påverkar vilket pris de kommer att kunna erlagga för fastigheten. Finansieringslösningen kommer att utgöra en betydande del i ombildningen och det är därför viktigt att påbörja detta arbete tidigt.
- **Kommunikationsstrategi** – Bostadsbolaget bör ha en tydlig kommunikationsstrategi kring ombildningsarbetet både för internt och externt bruk. Om Bostadsbolaget så önskar är RVM behjälplig vid framtagandet av en sådan.
- **Transaktionsstruktur** – En genomgång av transaktionsstrukturen görs i syfte att hitta det för Bostadsbolaget mest fördelaktiga sättet att avyttra utvalt objekt. Normalt ökar handelsfriheten vid en bolagsförsäljning eftersom de boende då inte har så kallad hembuds rätt samtidigt som en vinst hänförlig till försäljning av näringsbetingade andelar i dagsläget inte är föremål för beskattning.



2. Uppstart

- **Utskick till hyresgäster** – Hyresgästerna i ett eller flera av de potentiella ombildningsobjekten får en kallelse till informationsmöte. I utskicket beskrivs lämpligen på ett övergripande sätt vilka ombildningsplaner Bostadsbolaget har för området. Vilket eller vilka fastigheter/hus som slutligen väljs ut kommer att bero på det intresse som visas av hyresgästerna.
- **Informationsmöte med de boende** – Två till tre veckor efter utskicket hålls informationsmöten med de boende. Informationsmöte fungerar som startskott för ombildningen. De boende får översiktlig information om vad som är planerat, vad ett förvärv innebär för dem, med mera. Samtidigt minskar ett informationsmöte risken för negativ ryktesspridning.
- **Bildande av Brf** – De boende får hjälp att mobilisera sig genom bildande av en arbetsgrupp/blivande styrelse. Inledningsvis bistår arbetsgruppen vid insamlande av hyresgästernas intresseanmälningar avseende ombildning. Arbetsgruppen bistås vid senare upphandling av rådgivare, allmänna frågor, etcetera.
- **Val av objekt** – När det har tydliggjorts hur intresset för ombildning ser ut i respektive hus, efter löpande dialog med respektive arbetsgrupp och efter insamlande av intresseanmälningar från hyresgäster, görs valet av vilket eller vilka fastigheter som är aktuella för fortsatta och skarpa ombildningsdiskussioner. Val av objekt kommer också att ställas mot exempelvis parkeringslösningar och eventuellt behov av fastighetsbildningsåtgärder etc.
- **Ombildningsvärde** – Målvärdet fastställs för utvalt objekt. Faktorer som påverkar värdet är förutom läget även skick, anslutningsgrad, kringliggande bostadsrättsmarknad, insatser, boendekostnadsförändring etc. Värdeuppfattningen ligger till grund för det erbjudande som kommer att ges till de boende.
- **Kompletterande informationsinsamling** – Inhämtande av kompletterande teknisk, ekonomisk och juridisk information inför prospektframtagandet. Kvalitetssäkring av informationen sker i samarbete med Bostadsbolaget.
- **Försäljningsprospekt** – Ett informativt och väl genomarbetat försäljningsprospekt underlättar försäljningen då det fungerar som beslutsunderlag för bostadsrättsföreningen, dess ombud, tekniska konsulter samt finansiärer. Innan försäljningsprospektet distribueras till bostadsrättsföreningen krävs ett godkännande av Bostadsbolaget.

3. Erbjudande

46

- **Erbjudande**– Efter att bostadsrättsföreningen har anlitat en rådgivare överlämnas försäljningsprospektet tillsammans med ett priserbjudande. Ibland överlämnas det formella priserbjudandet efter att den obligatoriska tekniska besiktningen har gjorts (se nästa sida).
- **Prisstrategi** – Det pris som bostadsrättsföreningen erbjuder att förvärva fastigheten för kan överstiga den nivå som Bostadsbolaget har som målvärde. Den i normalfallet kommande prisförhandlingen underlättas oftast om det begärda priset innehåller en viss ”prutmån”. Kommunala bolag har dock tidigare i många fall använt sig av ett erbjudande baserat på värdering och priset har ej varit förhandlingsbart.
- **Tekniska åtgärder som en del i erbjudandet** – En faktor som påverkar priset på fastigheten är det tekniska skicket. Bostadsbolaget kan hålla upp priset på fastigheter som är i behov av renovering om bostadsrättsföreningen inte behöver reservera pengar för detta i den ekonomiska planen. Fördelen är, utöver en högre köpeskilling för fastigheten, att bostadsrättsföreningen kommer att uppleva ombildningen som enklare men också att Bostadsbolaget sannolikt kan genomföra renoveringarna mer kostnadseffektivt än bostadsrättsföreningen.
- **Brf undersökning av intresse/majoritet** – När bostadsrättsföreningens rådgivare har erhållit försäljningsprospekt samt priserbjudande tar de fram boendekostnadskalkyler för de boende. Det är viktigt att boendekostnadskalkylerna är tillräckligt attraktiva för att erforderlig majoritet (2/3) för ett förvärv ska uppnås vid den kommande köpstämman.



4. Förhandling

47

- **Teknisk besiktning** – Enligt Bostadsrättslagen måste bostadsrättsföreningen låta utföra en teknisk besiktning. Besiktningen ingår sedan i den ekonomiska plan som ligger till grund för bostadsrättsföreningens förvärv. I vissa fall kan försäljningsprocessen gynnas av att fastighetsägaren står risken för kostnaden för den tekniska besiktningen. I enlighet med tidigare diskussion kan Bostadsbolaget redan i ett tidigt skede förbinda sig att i samband med ombildningen åtgärda visa nödvändiga investeringar (exempelvis stamrenovering) som det då inte behöver reserveras pengar för i den ekonomiska planen.
- **Prisdiskussion/Förhandling** – Som tidigare nämnts är det en fråga om det skall finnas visst förhandlingsutrymme avseende köpeskillingen eller om priset ej är förhandlingsbart. Bostadsbolagets möjlighet att bistå med ”smörjmedel” såsom reverser och alternativa betalningsstrukturer kan öka möjligheterna till en högre köpeskillning.
- **Överlåtelseavtal** – Ett överlåtelseavtal tas fram och diskuteras under förhandlingsfasen. Överlåtelseavtalet kommer att vara villkorat av att bostadsrättsföreningen erhåller erforderlig finansiering.
- **Ekonomisk plan** – Bostadsrättsföreningen/styrelsen tillsammans med deras rådgivare upprättar den ekonomiska planen. Den ekonomiska planen är ett lagkrav enligt Bostadsrättslagen och innehåller:
 1. En översiktlig beskrivning av fastigheten.
 2. Kalkyler för bostadsrättsföreningens ekonomi under innevarande år plus 10 år.
 3. Besiktningsprotokoll från den tekniska besiktningen.
 4. Intyg från två av varandra oberoende intygsgivare.



5. Köpstämman/tillträde

48

- **Köpstämman** – När bostadsrättsföreningen bedömer att de har erforderlig majoritet för ett förvärv, kallas hyresgästerna till köpstämman. Omröstningen baseras på den ekonomiska planen som har tagits fram av bostadsrättsföreningen/styrelsen tillsammans med deras rådgivare. För att ett förvärv ska vara möjligt krävs 2/3 majoritet. För att rösterna (för fysiska personer) ska vara giltiga krävs att personen är:
 - a) Medlem i bostadsrättsföreningen.
 - b) Innehavare av förstahandshyreskontrakt.
 - c) Folkbokförd på adressen.
- **Finansiering** – Det är en förutsättning för bostadsrättsföreningens fastighetsförvärv att köpet finansieras av extern part/bank. Vid behov ges hjälp med nödvändiga kontakter med finansiärer. En lokal bank skulle vara lämplig finansiär i dessa ombildningar, men sannolikt kommer andra finansieringsalternativ att behöva utredas.
- **Tillträde** – Som tidigare beskrivet kommer bostadsrättsföreningens förvärv vara villkorat av att erforderlig finansiering erhålls. Ofta fortlöper arbetet med medlemslånen fram till och med tillträdet av fastigheten. Vid tillträdet sker ägarövergången av fastigheten alternativt det fastighetsägande bolaget. Bostadsbolaget överlämnar i samband med detta samtliga nycklar, handlingar, etc som hör till fastigheten.
- **Information till media och hyresgäster** – Utifrån tidigare framarbetad kommunikationsstrategi informeras media, anställda och hyresgäster om genomförd transaktion.
- **Åtaganden efter tillträde** – Vilka åtaganden som krävs efter tillträdet kommer att vara möjligt för Bostadsbolaget att själva styra.



- A. Sammanfattning
- B. Ombildningsdiskussion
- C. Fastigheterna
- D. Mäklaranalys
- E. Områdesanalys
- F. Lämpliga delar att ombilda
- G. Värdebedömning utvalda objekt
- H. Ombildningsstrategi/Handlingsplan
- I. Finansieringsmöjligheter**
- J. Slutsatser och rekommendationer

Finansieringsmöjligheter

Alternativ till traditionell bank

50

Hur ser situationen ut idag med de traditionella bankerna?

- Samtidigt som finansieringsmöjligheterna inom fastighetssegmentet generellt sett fortsatt är relativt goda, så har skärpta krav avseende disponibel inkomst, amortering, redovisning, förvaltning m.m. påverkat såväl bostadsrätts- som utbildningsmarknaden negativt.
- Vid utbildningar/finansiering av föreningslån ställer de traditionella bankerna normalt sett krav på cirka 70 procent anslutningsgrad samtidigt som belåningsgraden minskat mot tidigare. Vidare är bankerna generellt sett negativt inställda till olika former av lösningar som används i syfte att kompensera för en låg initial anslutningsgrad och boende som inte erhåller tillräcklig finansiering till medlemslån (se tidigare diskussion/avsnitt om vad som kan göras för att öka utbildningsmöjligheterna).
- Sannolikt kommer endast ett fåtal av de traditionella bankerna vara intresserade av att diskutera finansiering av utbildningar i Biskopsgården.

Alternativa finansieringskällor

- Som en effekt av att de traditionella finansieringskällorna, det vill säga storbankerna, blivit mer restriktiva i sin utlåning så har alternativa finansieringskällor tillkommit. Aktörer såsom Penser, Brunswick, m.fl. erbjuder finansiering där storbankerna tvekar. Sådan finansiering är förknippad med något högre räntor än traditionell bankfinansiering och normalt sett tillkommer även uppläggningsavgifter.
- Vi har också sett exempel på där säljaren möjliggjort affären genom att finansiera såväl föreningslån som enskilda medlemmar under en period fram till dess att bostadsrättsföreningen uppfyller storbankernas kravställning för finansiering.

Vad skulle Bostadsbolaget exempelvis kunna göra för att öka finansieringsmöjligheterna?

- Bostadsbolaget finansierar föreningslån och om möjligt enskilda medlemslån till dess att bostadsrättsföreningen och aktuella medlemmar kan refinansiera sig i traditionell bank.
- Skapa en anpassad finansieringslösning/produkt med hjälp av externt kapital, sannolikt institutionellt, som löser kapitalbehovet. En sådan struktur bör anpassas så att övriga bolag inom Framtidenkoncernen också kan nyttja den för seniorfinansiering vid framtida utbildningar. Kräver biträde från finansieringsrådgivare såsom Nordanö, JLL eller Pangea.
- Om Bostadsbolaget förvärvar bostadsrätten till vakanta lägenheter och även erbjuder sig att förvärva bostadsrätten till lägenheter där hyresgästen inte vill eller kan vara med i ombyggnaden (kräver hyresgästens godkännande), ökar anslutningsgraden och det blir lättare att erhålla föreningslån.
- Fortsatt ansvar för styrelsearbete samt ekonomisk och teknisk förvaltning till dess att bostadsrättsföreningens styrelse är utbildad och lämpad att ta över. En sund bostadsrättsförening och en kompetent styrelse ökar möjligheterna för traditionell bankfinansiering.

Arbetet med finansiering av förenings- samt medlemslån kommer att utgöra en väsentlig del i utbildningsarbetet. Detta med anledning av de senaste årens förändrade finansieringsklimat/-förutsättningar för just utbildningar.

Att bostadsrättsföreningen och vissa medlemmar slutligen finansieras av annan part än en traditionell bank är inte osannolikt.

- A. Sammanfattning
- B. Ombildningsdiskussion
- C. Fastigheterna
- D. Mäklaranalys
- E. Områdesanalys
- F. Lämpliga delar att ombilda
- G. Värdebedömning utvalda objekt
- H. Ombildningsstrategi/Handlingsplan
- I. Finansieringsmöjligheter
- J. Slutsatser och rekommendationer**

Var och hur ska utbildningen genomföras

- **Urval.** Fastigheter med nr 1, 6, 9, 11 och 12 bedöms lämpa sig väl för utbildning till bostadsrätt. Rekommendationen är att utbildningsarbetet inleds med en eller flera av dessa fastigheter. Om Bostadsbolaget önskar att endast en fastighet ska väljas initialt är rekommendationen att fastighet nr 12 väljs ut som startskott för utbildningarna.
- **Renoveringar.** Rekommendationen är att Bostadsbolaget åtar sig att ombesörja och bekosta större underhållsbehov vilket kommer att gynna köpeskillingen samtidigt som utbildningen troligen upplevs som mindre komplex för de boende/styrelsen i bostadsrättsföreningen.
- **Intresse.** En stor utmaning är få tillräckligt många hyresgäster att rösta för en utbildning vid köpstämman och sen erhålla tillräcklig finansiering till sina insatser. Genom att erbjuda hyresgäster som inte vill eller kan delta i en utbildning möjligheten att flytta till något av de hus som inte avses att utbildas, kan dessa förutsättningar ökas. Tomställda lägenheter kan fyllas med hyresgäster som har de ekonomiska förutsättningarna samt viljan att utbildas. Alternativt kan Bostadsbolaget behålla sådana lägenheter outhyrda och därmed tillgodogöra sig dessa övervärden efter en utbildning.
- **Värdeskapande åtgärder och alternativ finansiering.** Vilket värde som går att få ut i försäljningarna kommer till stor del att bero på anslutningsgrad samt om det går att applicera något av de möjliga smörjmedel som finns att tillgå (se tidigare avsnitt "Utbildnings-diskussion – Vad kan göras för att öka utbildningsmöjligheterna"). Ett högre totalt värde kommer att uppnås om det finns möjligheter att erbjuda alternativa finansieringsformer. Bostadsbolaget rekommenderas också verka för att förvärva så många outhyrda lägenheter som möjligt för att därigenom tillgodogöra sig de övervärden som skapas i samband med utbildningen.
- **Utbildningsvärdet** för utvalda fastigheter varierar mellan 12 000 kr/kvm och drygt 13 000 kr/kvm baserat på gjorda antaganden om insatsnivåer, teknisk skuld, räntor, anslutningsgrad med mera. I värdebedömningen har inte inkluderats potentiella övervärden (skillnad mellan marknadsvärde som bostadsrätt och insatsnivå) i eventuella outhyrda lägenheter som Bostadsbolaget rekommenderas själva förvärva i samband med utbildningen.
- **Boendekostnadsförändringen** som en utbildning medför påverkar också intresset och därmed indirekt värdet vid en utbildning. Rådande amorteringskrav leder till att insatserna normalt sett inte kan överstiga 70 procent av bedömt marknadsvärde för lägenheten såsom bostadsrätt. Även om amortering är en form av sparande påverkar det ändå i slutändan vad bostadsrättsinnehavaren har i plånboken i slutet av månaden. Samtliga utvalda fastigheter skulle få en boendekostnadssänkning alternativt marginell boendekostnadsökning mot nuvarande hyresnivå (hänsyn ej taget till amortering om 1 procent).
- **Parkeringsbehov.** Beroende på val av fastighet kommer frågan om parkeringsbehov för Bostadsbolaget och bostadsrättsföreningen att aktualiseras. Nyttjanderätts-/hyresavtal rekommenderas framför t.ex. fastighetsbildningsåtgärder.
- **Fastighetsbildningsbehov.** Skulle fastighet nr 1 väljas ut för utbildning är rekommendationen att Bostadsbolagets lokalkontor avskiljs genom avstyckning.
- **Politisk förankring.** Innan själva utbildningsprocessen påbörjas är det viktigt att en tydlig handlingsplan presenteras för och förankras hos Bostadsbolagets styrelse. Beslutsunderlag tas lämpligen fram under hösten 2019.
- **Beslut.** Givet att Bostadsbolaget fattar beslut om att fortsätta med utbildningsarbetet kan kallelse och information därefter skickas ut till berörda hyresgäster tidigt våren 2020.
- **Processtart.** Rekommendationen är att hyresgästerna i en eller flera av de utvalda fastigheterna kallas till informationsmöte kring utbildningsprocessen. Därefter erbjuds hyresgästerna i en eller flera av dessa fastigheter möjligheten till utbildning.
- **Finansieringsförberedelser.** Tidigt i utbildningsprocessen bör alternativa finansieringsalternativ utredas närmare.
- **Tidsplan.** Bedömningen och erfarenheten är att en utbildning kommer att ta mellan 14-19 månader från det att förberedelsearbetet påbörjas.
- **Parallella utbildningar.** Inget hinder finns för att driva parallella utbildningsprocesser med flera fastigheter samtidigt. Rekommendationen är att minst två utbildningsprocesser drivs parallellt, inkluderande fastighet nr 12 (som bedöms som mest lämpad) samt ytterligare en fastighet som väljs ut beroende på Bostadsbolagets preferenser.