



Lokal på Segelflygsgatan 6
- framtid.

Extra föreningsstämma 2014-08-27

Nuläge



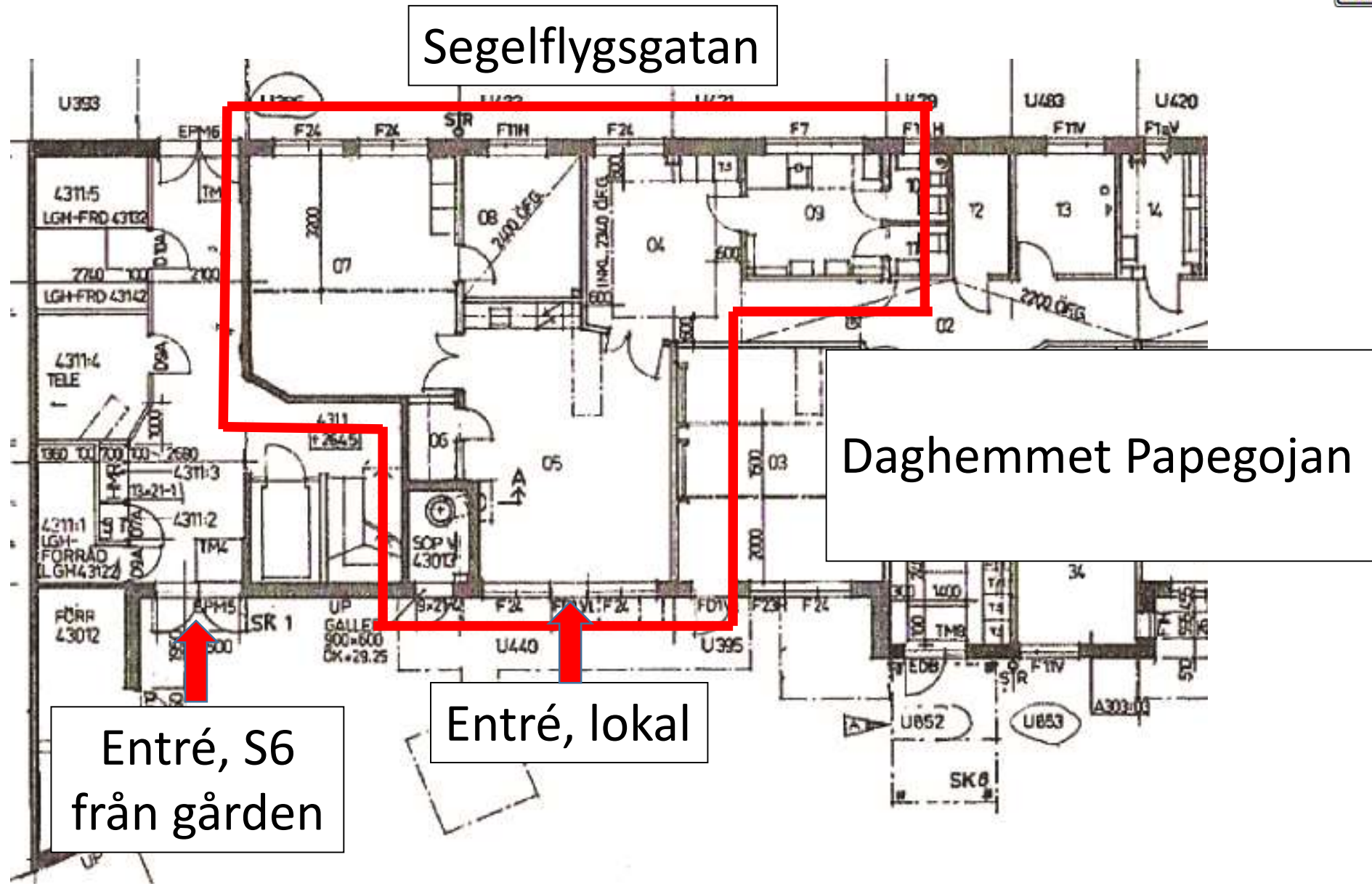
HSB brf Fallskärmen har en ca 160m² lokal på Segelflygsgatan 6. Lokalen har tidigare hyrts av Stockholms Stad / Hemtjänsten samt byggföretaget SVEAB (nuvarande hyresgäst).

Efter att långtidshyresgästen – Stockholms Stad – flyttade ut från lokalen februari 2013 stod lokalen tom tills höst 2013, då den nuvarande hyresgästen SVEAB undertecknade ett 1-års hyresavtal med föreningen. Avtalet går ut 1 november 2014 och förlängningen av avtalet är inte aktuellt enligt den SVEAB. Föreningens intäkter från lokaluthyrningen är fram till 1 november 11.000kr/månad inklusive el.

Under de senaste månaderna har styrelsen tillsammans med flera intressenter undersökt och analyserat olika framtida långsiktiga lösningar för denna lokal. Som grund till styrelsens förslag, som visas på de följande sidorna, har vi tagit hänsyn till följande faktorer:

- Lokalen i sin nuvarande form, storlek och placering är svår att hyra ut.
- Fallskärmen är en bostadsrättsförening och våra beslut skall baseras på våra stadgar, lagar och medlemmarnas bästa.
- Det framtagna förslaget skall skapa en långsiktig och ekonomisk hållbar lösning
- Med förslaget får vi samtidigt en fortsatt positiv utveckling för Fallskärmen enligt våra riktlinjer för tryggt och trivsamt boende med ekonomisk stabilitet.

Lokal, S6 - idag



1. Hitta en ny hyresgäst med bibehållen lokalstandard

- svårt uppdrag pga lokalens form, tillgänglighet och storlek
- behov av renovering / standardhöjning

2. Sälja till en lokalkonverterare

- snabb intäkt enligt offert
- förlorad intäkt över en tid
- den stora vinsten hamnar utanför föreningen
- föreningen skall vara med och investera (nya dörrar)

3. Bygga om själv till lägenhet och kontor

- hög avkastning redan på grundinvesteringen (1.)
- framtid; lätt realiserat kapital (2.)
- mindre kontor med extern hyresgäst (3.)
- kontroll och säkerhet
- standardhöjning i föreningen
- styrelsen flyttar närmare medlemmar
- nytt uthyrbart förråd i källaren

Styrelsens förslag

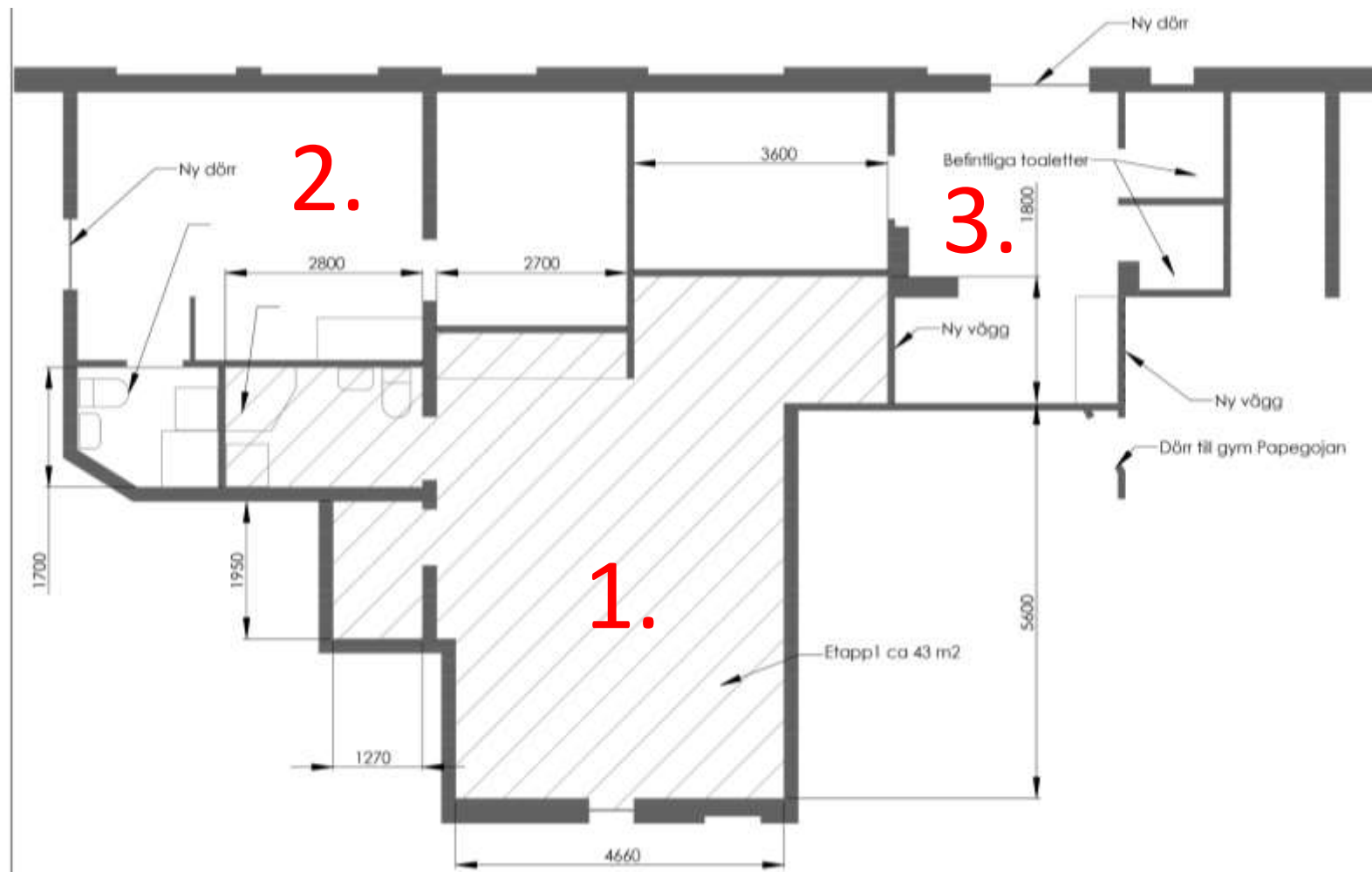


Lokalen delas i 3 delar:

1 = Lägenhet

2 = Lokal med möjlighet till snabb omvandling till en lägenhet

3 = Uthyrbart kontor med egen ingång från gatan



Styrelsens förslag



Ekonomi, investering:

Invändig ombyggnation, ca 7-800tkr beroende på standard.

Ekonomi, intäkter:

Lägenhetsförsäljning (1.)

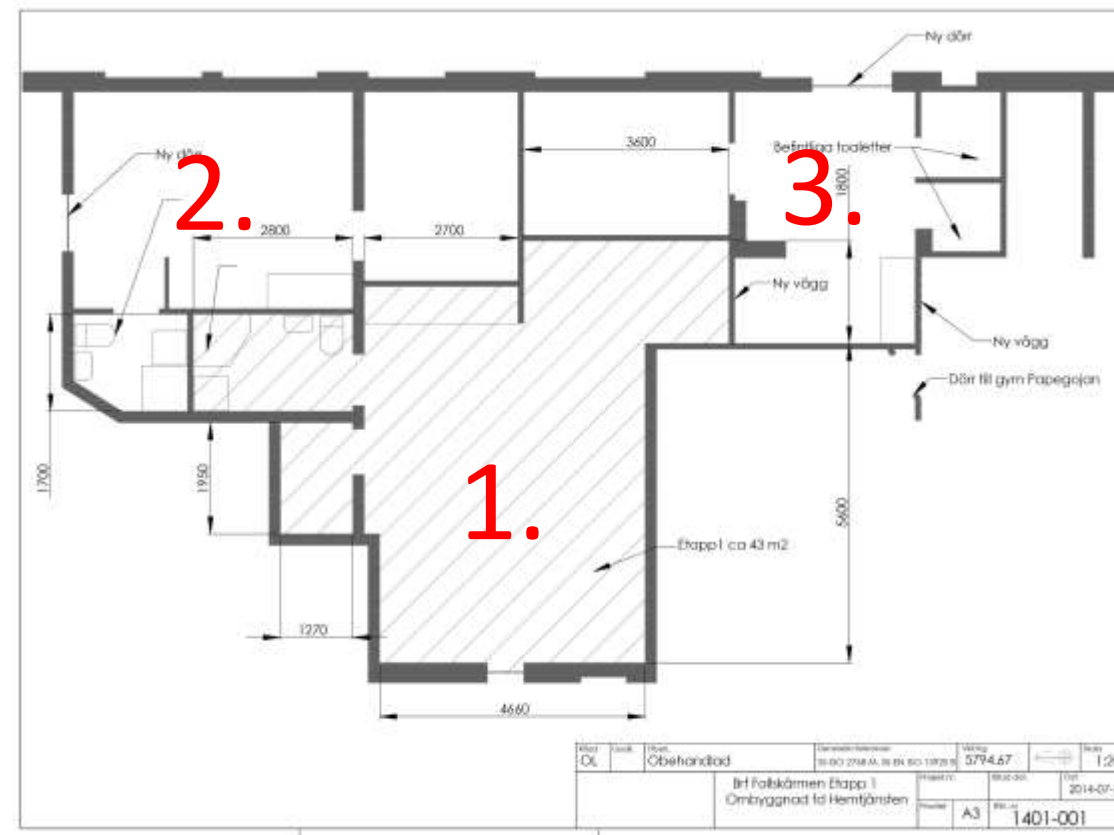
- Ca 1,4 milj.kr
- Avgift ca 3500:-/ månad

Hyresintäkter, kontor (3.)

- Ca 3-4000:-/månad

Lägenhetsförsäljning (2.) framtid:

- Ca 1 milj.kr



Styrelsens förslag



Övriga saker att tänka på:

- Ny medlem till föreningen / ansvar
- Lätt omsättningsbar kapitalreserv
- Ny lokalhyresgäst
- Styrelsen närmare sina medlemmar
- Förbättrad standard i föreningen = högre värde på våra lägenheter

