

Vanliga frågor och svar

Informationsmöte 26 augusti 2026

Frågorna med länkar

1. Kommer avgifterna att höjas för att finansiera projekten?
2. Har vi verkligen råd med detta när vi samtidigt har ett stort framtida underhållsbehov?
3. Varför går föreningen vidare med en samlad lösning för avfall och cyklar i stället för den enklaste möjliga avfallslösningen?
4. Vad händer om projekten blir mycket dyrare än ni räknar med?
5. Är det verkligen säkert att de nya lägenheterna går att sälja och kontoren går att hyra ut till de nivåer ni räknar med?
6. Varför söker vi bygglov innan vi vet exakt vad projektet kommer att kosta?
7. Varför ska vi lägga pengar på festlokal, bastu, hobbyrum och gästrum när föreningen har andra ekonomiska behov?
8. Varför ska föreningen hålla på med fastighetsutveckling – kan vi inte bara förvalta huset som det är?
9. Varför ska mina förråd förändras eller bli mindre?
10. Varför tar ni bort förrådslokaler som redan ger föreningen hyresintäkter?
11. Varför behövs en komplementbyggnad när vi redan har källare?
12. Vad är redan beslutat och vad ska stämman ta ställning till den 14 oktober?
13. Vad händer om staden säger nej till bygglov? Har vi då kastat bort pengar?

1. Kommer avgifterna att höjas för att finansiera projekten?

- **Miljöhus/komplementbyggnaden** bedöms inte behöva finansieras genom en avgiftshöjning. Det preliminära kostnadsspann som styrelsen använder i planeringen är 1,8–2,6 mkr. Föreningen kommer under hösten att sälja en hyreslägenhet som har värderats till cirka 2,8 mkr. Försäljningen bedöms därför kunna finansiera en stor del av och eventuellt hela projektet. Kostnadsspannet är en uppskattning utifrån dagens förslag och är inte en offert eller beslutad investeringsbudget.
- **Källarprojektet är annorlunda.** Om föreningen går vidare med det kommer projektet att behöva lånefinansieras under byggtiden. Det innebär tillfälligt högre räntekostnader och kan därför innebära behov av en tillfälligt högre avgiftsnivå. När lägenheterna har sålts och eventuella projektlån kunnat lösas minskar räntekostnaderna igen. Det stärker föreningens ekonomi och kan skapa utrymme för en lägre

avgiftsnivå, beroende på föreningens övriga kostnader och underhållsbehov vid den tidpunkten.

Det viktiga är alltså att skilja mellan en tillfällig finansieringskostnad under byggtiden och föreningens långsiktiga avgiftsnivå.

2. Har vi verkligen råd med detta när vi samtidigt har ett stort framtida underhållsbehov?

Det är en av huvudorsakerna till att styrelsen utreder projekten.

Underhållsplanen visar ett behov på cirka 13,5 mkr under de kommande 25 åren, motsvarande omkring 540 000 kr per år. Idag har föreningen inget kontinuerligt sparande som motsvarar detta behov. Om vår ekonomiska strategi fortsätter på samma sätt som tidigare behöver större underhåll i hög grad finansieras genom nya lån och framtida avgiftshöjningar.

Källarprojektet bedöms kunna skapa omkring 500 000 kr i nya löpande intäkter per år, samtidigt som försäljningen av de nya lägenheterna beräknas ge ett engångsöverskott på ca.3–7 mkr. Tanken är alltså inte att projektet ska konkurrera med framtida underhåll utan att stärka föreningens förmåga att finansiera det.

Även källaren behöver räknas in i föreningens långsiktiga underhållsplanering. I styrelsens långsiktiga planering används tills vidare en schablonmässig uppskattning på cirka 1–1,5 mkr för källarens samlade underhålls- och upprustningsbehov över 25-årsperioden. Beloppet är en planeringsuppgift, inte en offert eller en bedömning av åtgärder som behöver genomföras nu, och behöver successivt verifieras. De delar av underhållsbehovet som genomförs inom ramen för ett eventuellt omvandlingsprojekt ingår i projektets kostnadsspann.

3. Varför går föreningen vidare med en samlad lösning för avfall och cyklar i stället för den enklaste möjliga avfallslösningen ?

För att föreningen inte bara behöver lösa avfallsfrågan. Från 1 januari 2027 behöver vi ha en fungerande lösning för fastighetsnära insamling, samtidigt som dagens cykelförvaring behöver förändras. Ett av cykelrummen ligger i en utrymningsväg och dagens cykelrum är dessutom dåligt anpassade för sitt ändamål och besvärliga att använda.

De källarytor som idag används för cykelförvaring bedöms dessutom kunna användas mer värdeskapande, bland annat som uthyrningsbara lokaler.

Stämman beslutade den 10 juni att föreningen som inriktning ska gå vidare med Alternativ 3 – en samlad byggnadslösning för fastighetsnära avfallsinsamling och

cykelförvaring. Frågan nu är därför inte att välja mellan Alternativ 1–3 på nytt, utan att utveckla den beslutade inriktningen till ett genomförbart byggnadsförslag.

En enklare lösning kan på kort sikt vara billigare, men löser inte lika många problem samt bidrar inte till mervärde och synergi.

Den samlade lösningen gör det möjligt att:

- lösa avfall och delar av cykelförvaringen långsiktigt,
- frigöra värdefulla källarytor,
- skapa förutsättningar för källarprojektet och nya intäkter, och
- om bygglov och utrymme medger det, skapa gemensamma funktioner för medlemmarna.

Därför tittar styrelsen på den totala nyttan över tid, inte enbart på vilken lösning som har lägst inköpskostnad idag.

4. Vad händer om projekten blir mycket dyrare än ni räknar med?

De kostnadsspann som redovisas i underlaget är preliminära planeringsbedömningar utifrån dagens förslag och antaganden. För miljöhus/komplementbyggnaden redovisas ett samlat kostnadsspann på cirka 1,8–2,6 mkr. Det är inte en offert eller beslutad investeringsbudget och ska inte förstås som en garanti om slutlig kostnad.

Först när bygglovet visar vad vi faktiskt får bygga kan projekten specificeras tillräckligt för att entreprenörer ska kunna lämna priser. Därefter kan entreprenaden konkurrensutsättas och styrelsen ta ställning till kostnader, finansiering, byggmetod och utförande utifrån ett betydligt säkrare underlag.

Det innebär också att vi inte behöver genomföra ett projekt till vilket pris som helst. Om förutsättningarna förändras måste projektet anpassas, omprövas eller i vissa fall avbrytas. Om förändringen är sådan att ett nytt stämmobeslut krävs ska frågan återföras till stämman.

5. Är det verkligen säkert att de nya lägenheterna går att sälja och kontoren går att hyra ut till de nivåer ni räknar med?

Nej, det finns inga garantier, och det ska vi vara tydliga med.

Dagens kalkyler är indikativa planeringsbedömningar och bygger på de förutsättningar och marknadsantaganden vi har idag. Det aktuella förslaget omfattar cirka 233 kvm nya bostäder och 92 kvm kontorslokaler. Projektkostnaden uppskattas idag till cirka 7–11 mkr och den ekonomiska potentialen har preliminärt beräknats till ett överskott på cirka 3–7 mkr. Siffrorna är inte offerter, beslutade investeringsbudgetar eller garantier om slutligt utfall. En säkrare bedömning kan

göras först när projektet är mer detaljerat, bygglovets är klarlagt och entreprenörer har räknat på underlaget.

För kontorslokalerna har vi utgått från annonserade hyror i närområdet. Kalkylen räknar med cirka 2 400–3 200 kr/kvm/år, vilket för 92 kvm motsvarar omkring 221 000–294 000 kr per år, jämfört med cirka 138 000 kr som dagens förrådslokaler ger.

Inför ett faktiskt genomförande behöver därför både försäljningsvärden, hyresnivåer och byggkostnader verifieras ytterligare. Syftet med processen nu är att successivt minska osäkerheten innan föreningen tar stora ekonomiska åtaganden.

6. Varför söker vi bygglov innan vi vet exakt vad projektet för miljöhus/komplementsbyggnad kommer att kosta?

För att vi först behöver veta vad vi faktiskt får bygga. I vårt kulturklassade område är bygglovets en av de största osäkerheterna, och staden har redan varit restriktiv. För miljöhus/komplementbyggnaden har den möjliga byggnadsytan exempelvis minskat från de cirka 150 kvm vi ursprungligen arbetade med till cirka 80 kvm efter dialog med staden.

Att lägga stora kostnader på detaljprojektering och fullständig upphandling innan vi vet om förslaget över huvud taget kan få bygglov vore därför inte ekonomiskt försvarbart.

Om bygglov beviljas vet vi betydligt mer om vilken lösning och vilken yta som kan ligga till grund för det fortsatta arbetet. Då kan projektet detaljprojekteras, entreprenörer lämna konkreta priser och styrelsen få fram en säkrare kostnadsbild. Även tidplanen kan då preciseras bättre.

Bygglovsansökan är alltså inte slutet på processen – den är ett steg för att minska osäkerheten innan föreningen binder sig till större ekonomiska åtaganden. De tids- och kostnadsuppgifter som redovisas nu är därför preliminära och behöver uppdateras i takt med att beslut, bygglov, projektering och upphandling ger säkrare underlag.

7. Varför ska vi lägga pengar på festlokal, bastu, hobbyrum och gästrum när föreningen har andra ekonomiska behov?

Det är viktigt att skilja mellan projektets huvudsyften och möjliga mervärden.

Komplementbyggnaden drivs i första hand av behovet att lösa fastighetsnära avfallsinsamling och cykelförvaring. När en del av byggnaden ändå behöver vinterisolas och förses med vatten och avlopp uppstår samtidigt möjlighet att använda delar av ytan för andra föreningsgemensamma ändamål.

Det är alltså inte så att föreningen först har bestämt sig för att bygga en bastu eller festlokal och därefter letat efter ett projekt att lägga den i.

Exakt vilka ytterligare funktioner som ryms i byggnaden kan avgöras först när vi vet vad bygglovets medger och hur stor yta som faktiskt finns att fördela. Projektets huvudfunktioner ligger dock fast: fastighetsnära avfallsinsamling och cykelförvaring. Inom den ramen ansvarar styrelsen för den fortsatta projekteringen, så länge projektet inte förändras på ett sätt som kräver ett nytt stämmobeslut.

8. Varför ska föreningen hålla på med fastighetsutveckling – kan vi inte bara förvalta huset som det är?

Att förvalta en fastighet handlar inte bara om att reparera det som går sönder. Styrelsen behöver också ta ansvar för att föreningens tillgångar används på ett långsiktigt hållbart sätt.

Vi har idag källarytor som delvis används relativt ineffektivt och som samtidigt behöver ingå i föreningens långsiktiga underhållsplanering. Över en 25-årsperiod kommer olika delar av källaren successivt att behöva underhållas och rustas upp.

Styrelsen menar därför att det är rimligt att utreda om föreningens befintliga tillgångar kan användas bättre och skapa nya intäkter.

Det innebär inte att föreningen ska ta vilka utvecklingsrisker som helst. Tvärtom är skälet till den stegvisa processen att vi successivt ska kunna bedöma om projektet är tekniskt möjligt, ekonomiskt lönsamt och tillräckligt robust innan föreningen tar större ekonomiska åtaganden.

9. Varför ska mina förråd förändras eller bli mindre?

Om källarprojektet genomförs behöver källaren disponeras om för att kunna skapa de nya bostäderna och lokalerna. Det innebär att förråden behöver flyttas och fördelas på nytt.

Dagens förrådsfördelning är dessutom mycket ojämn. Vissa lägenheter har förråd på bara 2–3 kvm medan andra har upp till omkring 10 kvm. Förslaget utgår därför från en gemensam princip där befintliga lägenheter får förråd motsvarande cirka 8 procent av lägenhetens boyta.

För vissa kan det innebära ett mindre förråd än idag, medan andra får ett större.

Syftet är alltså inte att försämra för enskilda medlemmar utan att skapa en mer likvärdig fördelning av en begränsad gemensam resurs och samtidigt frigöra den yta som krävs för projektet.

10. Varför tar ni bort förrådslokaler som redan ger föreningen hyresintäkter?

Vi gör en samlad bedömning av hur källarens ytor kan ge störst nytta för föreningen totalt sett, inte bara vilka ytor som redan genererar intäkter idag. Förrådslokalerna ger visserligen hyresintäkter, men till en betydligt lägre nivå än vad motsvarande yta bedöms kunna ge som kontorslokaler. Samtidigt behöver vi väga in andra behov så att helheten blir så bra som möjligt, både ekonomiskt och funktionellt.

Dagens nio förrådslokaler omfattar totalt cirka 166 kvm och ger ungefär 138 000 kronor per år. De föreslagna kontorslokalerna omfattar bara 92 kvm, men bedöms kunna ge cirka 221 000–294 000 kronor per år.

Det innebär att föreningen bedöms kunna få betydligt högre hyresintäkter från mindre yta, samtidigt som resterande källarytor kan användas till bland annat medlemsförråd och andra funktioner.

Kontorslokalerna placeras dessutom i ytor där det finns teknisk infrastruktur som förvaltaren behöver ha tillgång till. De ytorna är därför mindre lämpade för bostäder men kan användas kommersiellt.

11. Varför behövs en komplementbyggnad när vi redan har källare?

Komplementbyggnaden är en del av den samlade lösning för avfall och cyklar som stämman valde den 10 juni. Sambandet med källarprojektet är dessutom att den kan frigöra källarytor för mer värdeskapande användning

Idag används delar av källaren för cykelförvaring. Om cyklar och andra funktioner kan flyttas ut skapas möjlighet att använda de mer värdefulla källarytorna till bostäder, kontorslokaler och bättre organiserade förråd. Sambandet mellan projekten är därför viktigt.

Samtidigt behöver föreningen oavsett lösa den fastighetsnära avfallsinsamlingen och hitta en långsiktig lösning för cyklarna. Ett av dagens cykelrum ligger dessutom i en utrymningsväg och behöver flyttas.

Att lägga alla nya funktioner i källaren skulle alltså motverka möjligheten att använda källaren på ett ekonomiskt mer värdefullt sätt.

Komplementbyggnaden är därför inte bara ytterligare en yta – den är också ett sätt att frigöra befintliga ytor för bättre användning.

12. Vad är redan beslutat och vad ska stämman ta ställning till den 14 oktober?

På extrastämman den 10 juni beslutade föreningen om huvudinriktningen: Alternativ 3, en samlad byggnadslösning för avfallssortering och cykelförvaring. På ordinarie stämma den 14 oktober ska medlemmarna därför inte välja mellan alternativen på

nytt, utan ta ställning till den väsentliga förändring av föreningens mark som det framtagna byggnadsförslaget innebär enligt § 28 i stadgarna. Om stämman godkänner förändringen kan styrelsen därefter gå vidare med fortsatt projektering och bygglovsansökan inom ramen för det beslutade projektet. Om projektet senare förändras på ett sådant sätt att ett nytt stämmobeslut krävs återförs frågan till stämman.

13. Vad händer om staden säger nej till bygglov? Har vi då kastat bort pengar?

Ett bygglov går aldrig att garantera, särskilt inte i ett kulturklassat område. Det är därför vi redan före ansökan fört dialog med staden och anpassat förslaget efter de synpunkter och begränsningar som framkommit.

För miljöhus/komplementbyggnaden har förslaget exempelvis reducerats från cirka 150 kvm till cirka 80 kvm för att ge oss bästa möjlighet till ett beviljat bygglov.

Det finns ändå en risk att bygglov inte beviljas eller att staden kräver ytterligare förändringar. Kostnaderna för arkitektarbete och bygglovsprocessen är då pengar som föreningen inte fullt ut kan få tillbaka.

Men alternativet är att **inte undersöka möjligheten alls**. Utan en bygglovsprövning kan vi inte få ett definitivt besked om fastigheten går att utveckla och kan därför inte heller gå vidare med en seriös projektering och ekonomisk bedömning.

Styrelsens bedömning är att den potentiella nyttan är tillräckligt stor för att motivera kostnaden för att pröva möjligheten, men inte att föreningen ska ta stora ekonomiska åtaganden innan de avgörande osäkerheterna har klarats ut.