

Vanliga frågor och svar (kompletteringar)

Informationsmöte 26 augusti 2026

Här kommer kompletteringar med svar på frågor som inkommit sedan tidigare utskick.

På informationsmötet kommer frågor som redan besvaras i utskickat material i första hand att hänvisas tillbaka till relevant avsnitt. På så sätt kan mötestiden användas till sådant som behöver förklaras, fördjupas eller fortfarande återstår att utreda.

Fokus för informationsmötet

Huvudfokus den 26 augusti är det förslag om miljöhus/komplementbyggnad som har tagits fram efter extrastämmans inriktningsbeslut den 10 juni. Förslaget ska ligga till grund för ordinarie föreningsstämmans ställningstagande den 14 oktober till den väsentliga förändring av föreningens mark som förslaget innebär.

Källaromvandlingen befinner sig i ett annat skede och presenteras endast som en lägesrapport. Något genomförandebeslut om källarprojektet ska inte fattas på informationsmötet eller inom ramen för beslutet om miljöhus/komplementbyggnaden den 14 oktober.

Det innebär också att mötet inte är rätt tillfälle för att försöka fastställa exakta slutkostnader för källarprojektet. De kostnadsuppgifter som finns nu är preliminära planeringsbedömningar och schabloner. Först efter ett eventuellt ställningstagande att arbeta vidare, bygglov och mer detaljerad projektering kan projektet upphandlas och entreprenörer lämna konkreta priser. Då kan en betydligt säkrare kostnadsbild tas fram.

1. Har föreningen verkligen så dålig ekonomi att de här projekten behövs?
2. Har vi råd med nya projekt när föreningen redan haft stora utgifter, till exempel dränering och upprustning av gården?
3. Har styrelsen undersökt möjligheten att lösa FNI tillsammans med grannfastigheter?
4. Har styrelsen ansökt om dispens från kravet på fastighetsnära insamling?
5. Hur har arkitekten valts, vad har arkitektarbetet kostat och hur styrs kostnaden för fortsatt arbete?
6. Vem ska leda ett eventuellt byggprojekt och hur säkerställs professionell kompetens och kostnadskontroll?
7. Vad händer om flera risker inträffar samtidigt – högre ränta, högre byggkostnader, lägre försäljningspriser eller förseningar?
8. Hur har uppgiften om cirka 500 000 kronor i nya årliga intäkter räknats fram – och är det brutto eller netto?
9. Hur påverkas boendemiljön under och efter en eventuell källaromvandling, till exempel av byggstörningar, tillgänglighet och ljud?
10. Hur ska avgifter och andelstal för eventuella nya lägenheter bestämmas?

1. Har föreningen verkligen så dålig ekonomi att de här projekten behövs?

Nej. Utgångspunkten är inte att föreningen befinner sig i en akut ekonomisk kris. Den preliminära årsredovisningen visar en soliditet på 82,65 procent, en skuldsättning på 2 775 kr/kvm totalyta och en räntekänslighet på 2,6 procent. SEB anger i sin genomgång skuldsättning under 3 000 kr/kvm och räntekänslighet under 5 procent som låga nivåer.

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen cirka 1,01 mkr i kassa och bank. Kassaflödet från den löpande verksamheten var positivt med cirka 245 000 kr och årets totala kassaflöde var positivt med cirka 128 000 kr. Låneskulden minskade samtidigt med cirka 88 000 kr.

Den långsiktiga utmaningen är i stället att sparande och kassaflöde över tid behöver anpassas bättre till föreningens framtida underhållsbehov. Utvecklingsprojekten utreds därför som möjliga sätt att stärka den långsiktiga ekonomin – inte därför att de måste genomföras till varje pris.

2. Har vi råd med nya projekt när föreningen redan haft stora utgifter, till exempel dränering och upprustning av gården?

Tidigare investeringar och underhållsåtgärder ingår självklart i föreningens samlade ekonomi. De senaste bokslutssiffrorna visar samtidigt inte att likviditeten har tömts: kassa och bank ökade från cirka 879 000 kr till cirka 1,01 mkr under 2025/2026, samtidigt som föreningen amorterade cirka 88 000 kr och låneskulden minskade till cirka 7,06 mkr.

Det betyder inte att föreningen har obegränsat investeringsutrymme. Varje nytt projekt behöver bedömas mot likviditet, framtida underhåll, finansieringskostnader och rimliga säkerhetsmarginaler. För miljöhus/komplementbyggnaden sammanfaller processen dessutom med planerad försäljning av en hyreslägenhet som har värderats till cirka 2,8 mkr. Källarprojektet är fortfarande en lägesrapport och något genomförande- eller finansieringsbeslut har inte fattats.

3. Har styrelsen undersökt möjligheten att lösa FNI tillsammans med grannfastigheter?

Ja. Möjligheten till en gemensam lösning med närliggande fastigheter har undersökts.

En delad lösning är möjlig i princip, men det räcker inte att det finns ett miljörum eller en avfallsstation i närheten. En gemensam FNI-lösning behöver ha tillräcklig kapacitet för samtliga hushåll som ska använda den och fungera långsiktigt när det gäller bland annat tillgänglighet, hämtningsvägar, arbetsmiljö, trafiksäkerhet och möjlighet för hämtningsfordon att komma fram.

För en lösning som delas mellan två fastighetsägare behöver dessutom ansvar för exempelvis drift, kostnader, tillträde och framtida förändringar regleras mellan parterna. Det innebär också att föreningen blir långsiktigt beroende av en annan fastighetsägars anläggning och beslut.

Styrelsen har gått igenom de närmast liggande alternativen. De berörda grannfastigheterna har andra förutsättningar och har valt eller utreder egna lösningar. Vi har därför inte identifierat någon konkret gemensam lösning som hittills bedömts vara mer lämplig, tillgänglig och långsiktigt robust för Humlan4 än en lösning på den egna fastigheten.

Även närheten för de boende spelar roll. Utgångspunkten är att förpackningsavfallet ska kunna lämnas nära den egna fastigheten och att lösningen samtidigt ska fungera för hämtningen. Det begränsar i praktiken vilka grannfastigheter som är realistiska att samarbeta med.

Styrelsen har alltså inte avfärdat samarbete som princip. Möjligheten har undersökts, men någon konkret gemensam lösning som bedömts bättre än de alternativ som utretts på Humlans egen fastighet har inte kunnat identifieras.

4. Har styrelsen ansökt om dispens från kravet på fastighetsnära insamling?

Nej. Styrelsen har undersökt det så kallade ÅVS-alternativet och stämt av frågan med Stockholm Vatten och Avfall, men någon ansökan har inte lämnats in.

För vissa fastigheter kan Stockholm Vatten och Avfall träffa en överenskommelse om att en återvinningsstation används som alternativ insamlingsplats. För att en sådan överenskommelse ska kunna ingås anger SVOA att **samtliga tre kriterier måste vara uppfyllda samtidigt.**

1. Utrymmesbrist inomhus

Här har Humlan tydliga begränsningar. Våra källarutrymmen ligger delvis under marknivå och nås via trappor. En FNI-lösning måste inte bara få plats, utan också ha en fungerande och tillgänglig hämtväg för kärnen. Att använda befintliga källarlokalerna skulle därför kräva betydande anpassningar. Styrelsen bedömer att det finns goda argument för att detta kriterium kan vara uppfyllt.

2. Utrymmesbrist utomhus

Även utomhus finns begränsningar. En FNI-anläggning kan inte placeras var som helst utan måste fungera för de boende, uppfylla krav på tillgänglighet och ge hämtningsfordon möjlighet att komma fram. Samtidigt har arkitektens utredning visat att det finns möjliga placeringar på föreningens mark, även om dessa kräver bygglov och påverkar utemiljön. Styrelsen har därför inte bedömt att vi med tillräcklig säkerhet kunnat intyga att kriteriet om utrymmesbrist utomhus är uppfyllt.

3. Orimlig ekonomisk belastning

Detta kriterium innebär inte bara att en lösning är dyr, utan att kostnaden ska vara oproportionerlig i förhållande till fastighetens storlek och föreningens ekonomiska förutsättningar. Humlan är en relativt stor förening med låg skuldsättning och stabil ekonomisk ställning. Föreningen planerar dessutom att finansiera FNI-investeringen genom försäljningen av en hyreslägenhet, vilket minskar behovet av att belasta årsavgifterna. Styrelsen har därför inte haft tillräckligt underlag för att hävda att investeringen skulle innebära en orimlig ekonomisk belastning i SVOA:s mening.

Eftersom samtliga tre kriterier måste vara uppfyllda samtidigt bedömde styrelsen att det inte fanns tillräckligt underlag för att lämna in en ansökan där föreningen intygade att förutsättningarna för ÅVS-alternativet var uppfyllda.

5. Hur har arkitekten valts, vad har arkitektarbetet kostat och hur styrs kostnaden för fortsatt arbete?

Styrelsen inhämtade flera prisuppgifter innan Ateljé Lingmark valdes. Kontakten började i samband med att styrelsen behövde utreda en medlems förslag om det tidigare pannrummet. Samma arkitekt har därefter anlåtats för förstudier av källaromvandlingen och den fastighetsnära insamlingen.

Fakturerat hittills är 12 000 kr för pannrumsutredningen, 22 500 kr för förstudien om källaromvandling, 15 000 kr för FNI-förstudien samt 39 000 kr för fortsatt arbete med FNI och lokalomvandling. Inför nya och större beställningar behöver styrelsen fastställa ekonomiska ramar och lämplig modell för kostnadskontroll.

6. Vem ska leda ett eventuellt byggprojekt och hur säkerställs professionell kompetens och kostnadskontroll?

Projektorganisationen för ett eventuellt genomförande är ännu inte beslutad, eftersom föreningen inte befinner sig i byggskedet. Om ett projekt går vidare till genomförande behöver rätt professionell kompetens anlitas för projektledning, teknisk projektering, upphandling, byggledning/kontroll och ekonomisk uppföljning. Arkitekten är sakkunnig i den arkitektoniska och bygglovsrelaterade delen men är inte automatiskt projektledare för hela byggprojektet.

Styrelsens utgångspunkt är att större ekonomiska åtaganden ska föregås av tydliga beslutspunkter där kostnad, finansiering, risk och fortsatt mandat prövas.

7. Vad händer om flera risker inträffar samtidigt – högre ränta, högre byggkostnader, lägre försäljningspriser eller förseningar?

Det är därför dagens kalkyler inte ska läsas som löften. Vid mötet med SEB den 19 augusti var föreningens aktuella snittränta cirka 2,64 procent. Bankens indikativa räntor låg på 2,53 procent för Stibor 90 dagar, 2,89 procent för ett års fast ränta, 3,18 procent för två år och 3,31 procent för tre år. Samtidigt visade SEB att bankens egen prognos och marknadens prissättning av styrräntan skiljer sig åt. Det går alltså inte att slå fast en enda framtida räntebana.

Inför ett eventuellt genomförandebeslut behöver kalkylen därför prövas i försiktiga scenarier där flera negativa faktorer kombineras. Om den samlade riskbilden inte är ekonomiskt försvarbar behöver projektet anpassas, skjutas upp eller avbrytas.

8. Hur har uppgiften om cirka 500 000 kronor i nya årliga intäkter räknats fram – och är det brutto eller netto?

Beloppet är en uppskattad ökning av föreningens löpande intäktsbas från tre nya bostäder och två kontorslokaler. Det är en bruttointäktsuppgift – inte ett påstående om 500 000 kr i årligt nettoöverskott.

I nuvarande planeringsunderlag bedöms kontorslokalerna kunna ge cirka 221 000–294 000 kr per år och därtill kommer årsavgifter från de nya bostäderna. Från bruttot behöver ett framtida beslutsunderlag väga in drift, förvaltning, vakanser, underhåll och finansieringskostnader innan nettobidraget kan bedömas.

9. Hur påverkas boendemiljön under och efter en eventuell källaromvandling, till exempel av byggstörningar, tillgänglighet och ljud?

Det går inte att ge ett fullständigt svar i detta skede eftersom källarprojektet ännu inte är detaljprojekterat. Arkitekten kan på informationsmötet beskriva de övergripande tekniska förutsättningarna, men exakta lösningar för bygglogistik, störningar, ljudmiljö, installationer och tillgänglighet behöver utredas i nästa tekniska skede om projektet går vidare.

Detta är därför en relevant konsekvensfråga att fånga nu, men inte en fråga där föreningen kan lämna färdiga detaljsvar före bygglov och fortsatt projektering.

10. Hur ska avgifter och andelstal för eventuella nya lägenheter bestämmas?

Det är ännu inte beslutat. Om källarprojektet går vidare behöver en modell tas fram med stöd av ekonomisk förvaltare och vid behov juridisk rådgivning innan eventuella nya bostadsrätter upplåts. Dagens lägesrapport förutsätter alltså inte att nya källarlägenheter automatiskt ska ha exakt samma avgiftsnivå per kvadratmeter som befintliga bostäder.