

Beslutsunderlag för FNI och cykelförvaring

Val mellan två byggnadsförslag och beslut enligt § 28 vid ordinarie stämma 14 oktober 2026

Den 14 oktober ska stämman ta ställning till en ny byggnad för fastighetsnära insamling av förpackningar (FNI) och cykelförvaring. Det finns två förslag: huvudförslaget och basalternativet. Båda ger plats för FNI och cyklar. Huvudförslaget har också en isolerad gemensam samlingsyta. Stämman ska välja ett förslag och besluta om det får byggas. Det är ett beslut om en väsentlig förändring, alltså en större ändring av föreningens hus eller mark, enligt § 28 i stadgarna.

Varför behövs en ny lösning

Föreningen behöver ha en fungerande FNI-lösning senast den 1 januari 2027.

Cykelförvaringen behöver också bli bättre. Dagens cykelrum är besvärliga att använda, och ett av dem ligger i en utrymningsväg. En ny lösning ska ge bättre säkerhet och cykelplatser som är lättare att nå, låsbara och skyddade mot väder.

På extrastämman den 10 juni beslutade medlemmarna att styrelsen skulle arbeta vidare med en gemensam byggnad för avfall och cyklar. Då fanns ännu inget färdigt byggnadsförslag att godkänna. På informationsmötet den 26 augusti efterfrågades en enklare variant för jämförelse. Arkitekten har därför tagit fram både huvudförslaget och basalternativet. Ritningarna är daterade den 21 september 2026. Inget av förslagen har ännu prövats av staden i en bygglovsansökan.

Vad skiljer förslagen åt

Fråga	Huvudförslaget	Basalternativet
FNI och cyklar	Plats för både FNI och cyklar.	Plats för både FNI och cyklar.
Samlingsyta	Isolerad gemensam samlingsyta med pentry, WC och förvaring.	Ingen isolerad gemensam samlingsyta, inget pentry och ingen WC.
Cykelplatser totalt	58–64, varav 28 finns redan i dag. Antalet beror bland annat på plats för barnvagnar.	58, varav 28 finns redan i dag.
Byggkostnad 2026	1 230 000–2 675 000 kr inkl. moms.	820 000–1 640 000 kr inkl. moms.

Så ska kostnaderna läsas

Arkitekten har förtydligat att beloppen är grova uppskattningar av byggkostnaden. Moms ingår och priserna är från 2026. Andra kostnader, till exempel för bygglov och planering, är inte inräknade. Arkitekten bedömer ändå att det är mycket troligt att även dessa kostnader kan rymmas inom intervallen. Det är inte säkert.

Basalternativets uppskattade byggkostnad är 410 000 kr lägre i den nedre delen av intervallet och 1 035 000 kr lägre i den övre delen. Den verkliga prisskillnaden vet vi först efter mer

detaljerad planering och offerter. Priserna kan också ändras fram till byggstart. Beloppen är alltså ingen färdig budget eller ett högsta tillåtet pris.

Placering vid Olaus Magnus väg

Arkitekten har utrett placeringen vid Olaus Magnus väg. Det är den plats som båda förslagen utgår från. Byggnaden och arbetena på marken kommer att påverka gården. När bygget planeras i detalj behöver styrelsen lösa frågor om avfallshämtning, tillgänglighet, brandskydd, vatten och avlopp, regnvatten samt hänsyn till träd och kulturmiljö. Det exakta antalet cykelplatser fastställs i den fortsatta planeringen.

Hur vill styrelsen betala

En hyreslägenhet har återgått till föreningen och säljs nu med hjälp av mäklare. Lägenheten har värderats till cirka 2,8 miljoner kronor. Styrelsens ambition är att använda pengarna från försäljningen, efter försäljningskostnader, till att betala hela byggprojektet. Förhoppningen är att bygget därför inte ska kräva höjd årsavgift. I väntan på byggstart avser styrelsen att placera pengarna på ett räntebärande sparkonto.

Vi vet ännu inte vad lägenheten säljs för eller vad bygget kommer att kosta. Styrelsen kan därför inte lova att pengarna räcker till allt. Årsavgiften kan också ändras av andra skäl än detta projekt. När bygglov, detaljerad planering och offerter är klara tar styrelsen fram en ny budget för hela projektet, inklusive kostnader som inte ingår i arkitektens uppskattning. Innan bygget beställs måste styrelsen bedöma om försäljningspengarna räcker eller om projektet behöver anpassas eller finansieras på något annat sätt.

När kan byggandet börja

Om stämman säger ja vill styrelsen lämna in en bygglovsansökan före årsskiftet 2026/2027. Sedan prövar staden ansökan. Staden kan begära fler handlingar eller ändringar. Om bygglov beviljas behöver bygget planeras i detalj, offerter tas in och ett startbesked ges innan arbetet får börja. Därför kan byggstarten dröja till början av 2028. Det är ett möjligt scenario, inte ett bestämt datum.

Vad händer med FNI under väntetiden

Den nya byggnaden kommer inte att vara klar den 1 januari 2027. Styrelsen behöver därför ordna en tillfällig lösning för FNI och stämma av den med Stockholm Vatten och Avfall. Att använda en återvinningsstation som alternativ kräver särskilda skäl och en överenskommelse; det är inte automatiskt tillåtet för att bygget dröjer.

Vad röstar stämman om

Först tar stämman ställning till vilket av de två förslagen den föredrar. Sedan röstar den ja eller nej till att godkänna att det valda förslaget byggs. Om inget av förslagen får stämmans godkännande får styrelsen arbeta vidare med en annan lösning.

Ett ja ger styrelsen i uppdrag att söka bygglov och driva det godkända förslaget vidare. Styrelsen beställer inte bygget förrän tillstånd, en ny totalbudget och finansieringen har kontrollerats. En ändrad kostnad kräver inte i sig en ny stämma. Om byggnadens placering, storlek eller funktion behöver ändras väsentligt måste stämman däremot besluta om förändringen.

Föreslagen beslutstext

Stämman beslutar

- att välja [huvudförslaget / basalternativet] i Ateljé Lingmarks förslag daterat den 21 september 2026,
- att enligt § 28 i föreningens stadgar godkänna den väsentliga förändring av föreningens hus och mark som det valda alternativet innebär, med dess huvudsakliga placering, utformning och funktioner, och
- att ge styrelsen i uppdrag att för det valda alternativet söka bygglov, planera bygget i detalj, ta in offerter och, om tillstånd och föreningens ekonomi medger det, genomföra byggprojektet inom den utformning som stämman har godkänt, sedan styrelsen har prövat en ny budget för hela projektet och dess finansiering.

Styrelsen får göra mindre tekniska justeringar inom det alternativ som stämman har godkänt. Ett byte till det andra alternativet eller ett tillägg av samlingsyta till basalternativet ryms inte i beslutet. Styrelsen beslutar om projektets utgifter med hänsyn till föreningens ekonomi.