

Informationsmötet den 26 augusti – det här tog vi med oss

Tack till alla som deltog på informationsmötet den 26 augusti. Mötet ägnades framför allt åt två större frågor: den samlade lösningen för fastighetsnära insamling och cykelförvaring, samt den fortsatta utredningen av möjligheten att omvandla delar av källaren till bostäder och lokaler.

Mötet gav många bra frågor och medskick. Det blev också tydligt att vissa delar behöver förklaras bättre och att några kostnader och alternativ behöver jämföras tydligare innan föreningen går vidare till beslut.

Projekt 1 – FNI och cykelförvaring

Föreningen behöver lösa fastighetsnära insamling av förpackningar och samtidigt hitta en bättre långsiktig lösning för cykelförvaringen. Det var utgångspunkten för inriktningsbeslutet på extrastämman den 10 juni och för det förslag som arkitekten presenterade på informationsmötet.

Förslaget har under arbetets gång anpassats till fastighetens kulturhistoriska värden, tomten, träden och stadens synpunkter. Den ursprungliga idén om en större byggnad har därför minskat till en möjlig byggnadsvolym på omkring 80 kvadratmeter. Även en enklare lösning behöver samtidigt utformas med hänsyn till att vår fastighet är grönklassad och att en ny byggnad behöver ha realistiska förutsättningar att få bygglov.

En viktig diskussion på mötet handlade om vad som faktiskt är nödvändigt och vad som är möjliga tillägg.

Miljöhuset behöver fungera praktiskt över tid. Bland annat behöver kärnen kunna rengöras, vilket innebär att vatten, avlopp och frostskydd för installationerna behöver lösas. Tak- och dagvatten behöver också tas om hand på ett fungerande sätt. Cykelförvaringen behöver samtidigt vara lättillgänglig, trygg, låsbar och väderskyddad. Hur många cykelplatser som kan rymmas i olika delar av lösningen är en av de frågor som behöver preciseras ytterligare.

Utöver detta finns möjligheten att använda en del av byggnaden som en framtida föreningsgemensam yta. Då kan exempelvis WC, pentry och en mer fullt isolerad del bli aktuella.

Här kom en viktig fråga upp på mötet: ska vi ta höjd för sådana möjligheter redan nu, även om vi inte bestämmer oss för att bygga allt?

Arkitektens förklaring var att det finns en poäng med att behålla handlingsutrymme i bygglovsprocessen. Om exempelvis WC, pentry eller annan användning ska vara möjlig framöver är det klokt att pröva förutsättningarna för det redan från början. Det är i regel lättare att senare förenkla en lösning än att lägga till funktioner som inte alls funnits med i den lösning som prövats.

Att ta höjd för en möjlighet är alltså inte samma sak som att besluta att den måste genomföras.

Det finns också ett värde i själva handlingsutrymmet. Om föreningen genom bygglov får möjlighet att uppföra och använda en större byggnadsvolym än den yta som strikt behövs för FNI, skapas en möjlighet att tillföra användbar föreningsgemensam yta på vår attraktiva och centrumnära fastighet. Bygglovets i sig innebär förstås inte att ytan är byggd eller att alla funktioner måste genomföras, men det kan ge föreningen fler val framåt än om möjligheterna avgränsas redan i ansökan.

Två nivåer behöver jämföras tydligare

Ett tydligt medskick från mötet var att medlemmarna vill kunna se skillnaden mellan en baslösning och den mer utvecklade lösning som presenterades.

Det fortsatta arbetet behöver därför tydligare visa:

- vad som krävs för att lösa FNI och cykelförvaringen på en långsiktig fungerande nivå,
- vad denna basnivå ungefär kostar,
- vilka ytterligare funktioner den utvecklade lösningen ger,
- och framför allt vad merkostnaden är för att behålla möjligheten till exempelvis föreningsgemensam yta, WC och pentry.

Det handlar alltså inte om att ställa ett genomarbetat arkitektförslag mot ett billigt standardskjul. Båda alternativen behöver vara tekniskt, funktionellt och bygglovsmässigt realistiska.

Detta tar styrelsen nu med sig i det fortsatta arbetet.

Projekt 2 – varför utreder vi källaromvandling?

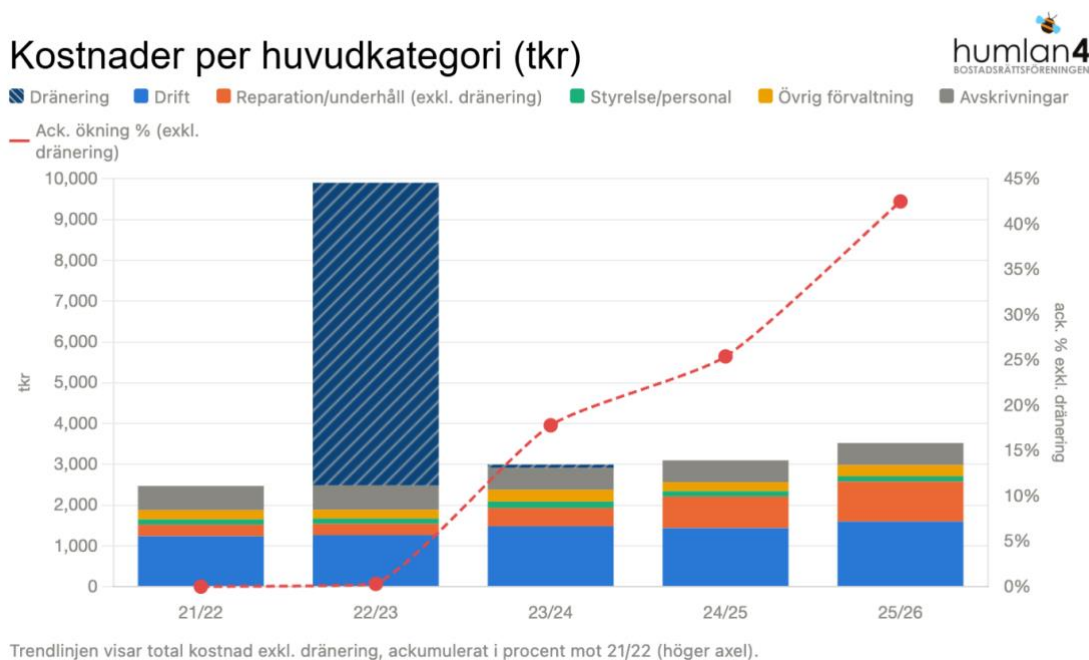
Den andra delen av mötet handlade om möjligheten att omvandla delar av föreningens källarytor till nya bostäder och lokaler.

Det är viktigt att påminna om att inget beslut är fattat om att genomföra projektet. Arbetet befinner sig fortfarande i ett utredningsskede.

Varför tittar styrelsen då alls på den här möjligheten?

Humlan har idag en stabil ekonomi. Vi har låg skuldsättning, låg räntekänslighet och hög soliditet. Det finns alltså ingen akut ekonomisk kris.

Samtidigt visar utvecklingen över de senaste åren något annat som vi behöver förhålla oss till: kostnaderna för att äga och förvalta fastigheten stiger.



Kostnader per huvudkategori 2021/22–2025/26. Dräneringen redovisas separat; trendlinjen visar den ackumulerade ökningen av övriga kostnader.

När den stora engångskostnaden för dräneringen räknas bort har föreningens övriga kostnader ändå ökat tydligt under de senaste fem åren. Samtidigt visar underhållsplanen ett behov på omkring 13,5 miljoner kronor under de kommande 25 åren.

Det betyder inte att något måste göras akut. Men det betyder att föreningen förr eller senare behöver ta ställning till en strategisk fråga:

Hur vill vi finansiera framtidens ökande drift- och underhållskostnader?

I grunden finns några olika vägar: högre avgifter, större lån, fortsatt kostnadskontroll och effektivisering där det är möjligt – utan att skjuta nödvändigt underhåll framför oss – eller att utveckla de tillgångar föreningen redan har så att de kan skapa nya intäkter och kapital.

Det är i det perspektivet som källarprojektet utreds.

Vad menar vi med ”värde”?

På mötet blev det också tydligt att ordet värde kan betyda olika saker.

- **Ekonomiskt värde för föreningen:** genom försäljningsintäkter, nya årsavgifter eller nya lokalhyror.
- **Lägre framtida finansieringsbehov:** exempelvis genom möjlighet att amortera lån eller finansiera underhåll utan lika stora avgiftshöjningar.
- **Värde i själva fastigheten:** genom att ytor som idag har begränsad användning utvecklas och samtidigt kan rustas upp.
- **Bruksvärde och gemenskap:** en föreningsgemensam yta kan ge plats för exempelvis möten, gemensamma aktiviteter och andra behov som idag måste lösas på annat sätt. Värdet ligger både i den praktiska nyttan och i att föreningen får en mer flexibel gemensam resurs.
- **Strategiskt utvecklingsvärde:** möjligheten att genom bygglov skapa ytterligare användbar yta på föreningens fastighet kan i sig vara värdefull, särskilt på en attraktiv och centrumnära adress där ny yta är svår att skapa. Det handlar om att bevara framtida handlingsfrihet – inte om att varje möjlig funktion måste byggas från början.

Det betyder inte att varje extra kvadratmeter eller funktion automatiskt skapar ett värde som är större än kostnaden. Det är just därför kostnaden för baslösningen och merkostnaden för den större flexibiliteten behöver redovisas tydligt inför ett framtida beslut.

På mötet presenterade mäklaren också erfarenheter från andra föreningar som genomfört liknande omvandlingar. Samtidigt efterfrågades mer underlag om marknadsrisk, försäljningspriser, lokalhyror och olika ekonomiska scenarier. Det är frågor som behöver arbetas vidare med innan medlemmarna kan ta ställning till om projektet är tillräckligt attraktivt i förhållande till kostnaderna och riskerna.

Vad händer nu?

För Projekt 1 tar styrelsen med sig önskemålet om ett tydligare, jämförbart alternativ samt kostnader och arbetar vidare tillsammans med arkitekten. Alternativet kommer att komplettera det förslag som redan är framtaget och tillsammans utgör de beslutunderlag. Stämman går sedan till beslut om väsentlig förändring av mark enligt § 28 på den ordinarie föreningsstämman den 14 oktober.

För Projekt 2 fortsätter utredningen. Här finns ingen motsvarande tidspress och inget beslut är aktuellt nu. Nästa steg är bland annat att fördjupa ekonomin, marknadsbedömningen och de tekniska förutsättningarna.

Informationsmötet fyllde därmed precis den funktion som var tänkt: att visa var arbetet befinner sig, fånga frågor som behöver besvaras bättre och ge styrelsen underlag för nästa steg.