Frågor till styrelsen efter extra föreningsstämma 23 nov 2025

På den extra föreningsstämman 23 november 2025 avhandlades ”Beslut om avstyckning och återförande av garagefastighet”. En förändring av det här slaget kräver normalt 2/3-dels majoritet. Eftersom röstningen genomfördes med acklamation, dvs utan formell räkning av antalet röster, har det ifrågasatts om beslutet är giltigt. Kritik mot hanteringen har framförts från flera boende efter stämman.

Beslutspunkt 2 var ”att återföra garagefastigheten tillbaka till projektbolaget”. Till denna punkt lades en klausul som gav de boende möjlighet att ställa frågor om det som upplevs som oklart och att få ett ordentligt förtydligande från styrelsen. Om de boende inte känner sig trygga med svaren, kan beslutet komma att rivas upp.

Samtliga boende har getts möjlighet att skicka in sina frågor via de boendes hemsida och via mejl under perioden 26 nov – 5 dec. Några av frågorna har redan besvarats muntligen vid informationsmöte och extrastämma, men tas ändå med i sammanställningen för tydlighetens skull. Frågorna skickas vidare till styrelsen, som ska återkomma med svar och ett nytt underlag senast 21 dec.

Frågor som behöver besvaras:

1. Varför presenteras beloppen som uppskattningar i en ”ekonomisk plan”? Finns det inte konkreta siffror på allt nu – från drift till färdigställande? De behöver i så fall redovisas.

2. Hur har styrelsen och byggbolaget kommit fram till de belopp som anges i den nya reviderade ekonomiska planen? Underlaget behöver kompletteras med följande:

a) Enligt planen minskas anskaffningskostnaden med 98 866 000 kr (från 598 496 000 kr till 499 630 000 kr). Men det framtida, tänkta, hypotekslånet minskas bara med 82 830 000 kr. Det är en diskrepans med 16 036 000 kr som ser ut att komma från de minskade insatserna från 2022: 400 966 000 kr till 2025: 384 930 000 kr.
   Hur är det beräknat och vad beror diskrepansen på?
b) Totalarean har minskats med 498 m2 (från 10 768 m2 till 10 270 m2).
   Vad beror det på? Är det ytan för lokalerna?
c) Driftskostnaderna beräknas minska med 560 000 kr (från 2 150 000 kr till 1 590 000 kr).
   Hur är det möjligt?

3. Har styrelsen stämt av med banker om hur de ställer sig till utlåning till 3D-fastigheter? Det finns uppgifter om att en del banker ställer sig tveksamma.

4. Vilka villkor gäller för det hypotekslån som ska tecknas i samband med att interims-styrelsen avgår? Vad har hänt med den garanti på 3 % ränta i 3 år från SEB som var angiven i tidigare köpeavtal med de boende?

5. Vad är den faktiska driftkostnaden för respektive lägenhet? Vad är kostnaden för el, vatten och värme för en normal 3:a i fastigheten? När ska dessa kostnader börja betalas?

6. Från vilken tidpunkt ska projektbolaget börja betala avgifter och driftskostnader för osålda lägenheter? Hur ser projektbolagets garantier ut för insatser avseende osålda lägenheter?

7. Hur ser avtalen ut som ska ”säkra tillgång till parkering för föreningens medlemmar”? Enligt bilaga till protokollet behåller föreningen full och tryggad rätt till garageplatser, oavsett eventuella framtida ägare till garagefastigheten. Hur säkras det?

8. Hur tänker styrelsen kring säkerhetsfrågorna med garaget? För de boende är det viktigt att inte obehöriga får tillträde till hissar och loftgångar via garagen. Hur ser dialogen med brandmyndigheten ut avseende krav på nödutgångar, hissar mm?

9. Hur ser planen ut för underhåll av fastigheten – interiört och exteriört? Vad ansvarar lokalerna för? Vad ansvarar garagedelen för? Vad ansvarar föreningen för?

10. Hur ser planen ut för att separera vatten, värme och el mellan bostadsdelen och lokaler/garage? Hur sker drift av respektive central och vilka är huvudansvarig?

11. Hur ser tidplanen ut för ett övertagande av föreningen, dvs att interimsstyrelsen avgår och en ordinarie styrelse väljs?

12. Hur ser tidplanen ut för färdigställande av fastigheten? Det finns en lista över saker som behöver åtgärdas. Vad kvarstår att göra enligt projektbolaget?

13. Vilka delar är tänkta att föreningen ska ta ställning till efter övertagandet?
Några exempel på oklarheter:

- Elektriska dörröppnare till alla entréer (utlovade, ej åtgärdade)
- Solceller på taket
- Takterrass
- Fasadbelysning i hålen ovanför entréerna
- Grindar till öppna entréer på gården (beställda enligt tidigare uppgifter)

Frågor sammanställda av
Peter Mankenskiöld och Torbjörn Olofsson