

Rapport från styrelsens arbete mot en sammanslagning av Gottsunda Alle 1 och 2

Styrelserna i bostadsrättsföreningarna Gottsunda Alle 1 och 2 har fått i uppdrag av respektive årsstämmor att utreda om en sammanslagning av de två föreningarna är möjlig och hur en sammanslagning skulle se ut. Det här dokumentet är framtaget av styrelserna som underlag för beslut om en eventuell sammanslagning.

1. Argument för en sammanslagning av föreningarna

Byggnaderna på fastigheterna Gottsunda 54:1 och 54:2 byggdes 2015 med inflyttning i två etapper, och två bostadsrättsföreningar bildades som följd av detta. Fastigheten Gottsunda 54:1 blev bostadsrättsförening Gottsunda Alle 1 och 54:2 blev Gottsunda Alle 2. Byggnaderna delar på gemensamma utrymmen som innergård, garage, parkeringsplatser, miljörum, föreningslokal, övernattningsrum, bastu och gym. Föreningarna har gemensamt driftsansvar för dessa och delar också ansvar för skötseln av utemiljön. Det innebär att föreningarna av nödvändighet delar på vissa arbetsuppgifter och behöver fatta gemensamma beslut.

En sammanslagning skulle minska det administrativa arbetet i föreningarna. Det skulle ge kortare beslutsvägar för de gemensamma ansvarsområdena, där det nu krävs en diskussion mellan föreningarna och två separata styrelsemöten. Och det skulle eliminera det arbete som krävs för att reglera gemensamma kostnader och arbetsuppgifter mellan föreningarna. En sammanslagning skulle också minska förvaltningskostnaderna för områden som nu av nödvändighet sköts separat. Till exempel så betalar de två föreningarna nu årligen tillsammans 140 000 kr för den ekonomiska förvaltningen och 22 000 kr för årliga revisionen, vilket skulle minska vid en sammanslagning.

Föreningarna gör redan nu gemensamma upphandlingar på många tjänster och arbeten. Att kunna förhandla som en större förening skulle ge oss möjligheter att förhandla fram bättre villkor. Bedömningen är att det är billigare att sköta framtida reparationer och underhåll gemensamt, se sektion 5 för detaljer.

En sammanslagen förening ger också ett större underlag för rekrytering till styrelsen och andra förtroendeuppdrag. Båda föreningarna har idag svårt att fylla dessa poster.

Under de tio åren som föreningarna har varit verksamma så har det utvecklats vissa ekonomiska skillnader mellan föreningarna, som beskrivs i sektion 3. Den skillnaden kan kompenseras genom en skillnad i avgiftsuttag mellan de två fastigheterna under de första fem åren efter sammanslagningen, vilket beskrivs i sektion 6. Driftskostnaderna är i stort de samma för de två föreningarna, vilket sammanfattas i sektion 4, och det finns ingen anledning till att driftskostnaderna på sikt skall skilja sig mellan föreningarna. De framtida underhålls och reparationskostnaderna bedöms också vara lika, se sektion 5.

Följaktligen rekommenderar styrelserna i Gottsunda Alle 1 och 2 en sammanslagning av bostadsrättsföreningarna.

2. Beskrivning av processen för en sammanslagning

Föreningarna har anlitat Landahl Advokatbyrå¹ för juridiskt stöd vid sammanslagningen. Sammanslagningen (fusionen) sker genom att en upplåtande förening går upp i en övertagande förening, varefter upplåtande föreningen upplöses. Planen är att Gottsunda Alle 1 går upp i Gottsunda Alle 2, men valet av vilken förening som går upp i vilken kommer inte innebära någon skillnad för medlemmarna i föreningarna.

Det förberedande arbetet inför en sammanslagning görs av styrelserna tillsammans med advokatbyrån. Detta inkluderar att upprätta nya stadgar, räkna om andelstalen, upprätta en förteckning av kända borgenärer, samt diskussioner med långivare och ekonomisk förvaltare. Med borgenärer menas företag och personer som föreningarna kan vara skyldig pengar, till exempel banker och företag som levererar tjänster eller varor till föreningarna.

För att ge medlemmarna en uppfattning om hur sammanslagningen går till, följer här en förenklad beskrivning av processen.

- En fusionsplan och en ny ekonomisk plan tas fram och godkänns av styrelserna.
- En revisor granskar fusionsplanen.
- Fusionsplanen registreras hos Bolagsverket, som kungör den.
- Nya stadgar antas av GA 2, vilka kommer att gälla för den sammanslagna föreningen. Detta kräver godkännande vid två föreningsstämmor med 2/3 majoritet på andra stämman.
- Fusionsplanen godkänns av GA 1 med stöd av minst 90% av de röstberättigade vid en föreningsstämma. Om detta inte uppnås krävs 2/3 majoritet av de närvarande vid en andra föreningsstämma.
- Om minst 5% av medlemmarna i GA 2 skriftligen begär att fusionsplanen också skall godkännas av en föreningsstämma i GA 2, så gäller samma krav för godkännande som i GA 1. Styrelsen i GA 2 har beslutat att även om det inte begärs formellt, så kommer styrelsen kalla till en föreningsstämma för att godkänna fusionsplanen. I detta fall gäller enkel majoritet.
- GA 1 meddelar kända borgenärer, vilket även GA 2 behöver göra om revisorn anser att det är nödvändigt.
- GA 2 ansöker om tillstånd att verkställa fusionsplanen hos Bolagsverket.
- Bolagsverket kallar okända borgenärer för GA 1.
- Efter tillstånd från Bolagsverket kan fusionen registreras i föreningsregistret och anmälas till Bolagsverket och Lantmäteriet.

Ytterligare avstämningar med våra långivare och ekonomiska förvaltare kommer att behövas vid flera tillfällen. Alla avtal som föreningarna har kommer att övergå till den övertagande föreningen. Vi kommer att teckna om dessa avtal för att bara ha ett avtal med varje företag, anpassat till den sammanslagna föreningen.

Alla medlemmar som har lån med sin bostadsrätt som säkerhet behöver informera sin bank om detta i samband med fusionen. Föreningarna kommer att ta fram en informationshandling som kan ges till bankerna som kan ges till bankerna för det syftet.

¹ Landahl Advokatbyrå, <https://www.landahl.se/>.

3. Ekonomisk jämförelse av de två bostadsrättsföreningarna

Här följer en kort sammanställning av den ekonomiska situationen i de två bostadsrättsföreningarna vid 2024 års slut. En mer komplett sammanställning finns i årsredovisningarna, se bilaga 1 och 2.

Under 2024 var omsättningen 3 386 000 kr för GA 1 och 3 087 000 kr för GA 2, där ungefär 90% intäkterna kommer från medlemsavgifterna och resten från hyresintäkter från garage och affärslokaler. Driftkostnaderna jämförs i sektion 4.

Föreningen har tre fastighetslån vardera, sammanfattade i Tabell 1 och Tabell 2. Föreningarnas finansiella tillgångar består 31 december 2024 av aktierna i Sundagott AB och likvida medel på 1 633 193 kr för GA 1 och 1 359 884 kr för GA 2. Sammantaget ger detta en skillnad, beräknat som lån minus likvida medel, av 1 283 491 kr. Detta kan ses som skillnaden i ekonomisk status mellan de två föreningarna, om värdet på fastigheterna Gottsunda 54:1 och 54:2 anses vara lika. Skillnaden har uppstått genom att GA 2 har amorterat av mer av sina lån och att GA 1 historiskt har haft högre kostnader.

Tabell 1: Lån för Gottsunda Alle 1 den 31 december 2024

	<i>Förfallodatum</i>	<i>Belopp [kr]</i>	<i>Ränta</i>	<i>Räntekostnad [kr]</i>
<i>Lån 1</i>	2027-07-14	11 652 500	3,29%	383 367
<i>Lån 2</i>	2026-05-19	12 598 750	4,29%	540 486
<i>Lån 3</i>	2025-06-18	12 258 750	3,71%	454 800
<i>Totalt</i>		36 510 000	3,78%	1 378 653

Tabell 2: Lån för Gottsunda Alle 2 den 31 december 2024

	<i>Förfallodatum</i>	<i>Belopp [kr]</i>	<i>Ränta</i>	<i>Räntekostnad [kr]</i>
<i>Lån 1</i>	2027-10-20	11 024 984	2,78%	306 495
<i>Lån 2</i>	2026-12-01	12 124 983	4,40%	533 499
<i>Lån 3</i>	2025-11-12	11 803 233	3,67%	433 179
<i>Totalt</i>		34 953 200	3,64%	1 273 172

Sparandet per kvadratmeter är ett nyckeltal som visar hur mycket föreningarna avsätter till framtida underhåll, och de finns sammanfattade i Tabell 3 för perioden 2021 – 2025. Detta sparande görs i huvudsak som avbetalningar på fastighetslånen.

Tabell 3: Sparande i kronor per kvadratmeter. Sparandet definieras som rörelseresultatet före avskrivningar (amorteringar är inte inkluderade), delat med den totala arean (inklusive garage och affärslokal). Sparandet görs i huvudsak som avbetalningar på fastighetslånen, och skall användas till framtida underhåll.

	<i>Budget 2025</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>5-årsmedel</i>
<i>Gottsunda Alle 1</i>	146	170	102	222	274	183
<i>Gottsunda Alle 2</i>	122	152	220	236	233	193

Föreningarna har en affärslokal vardera. Lokalen i fastigheten Gottsunda 54:2 är på 87 m² och hyrs ut till en frisör. Lokalen i Gottsunda 54:1 är på 68 m² och är för närvarande inte uthyrd då den håller på att renoveras efter en tidigare hyresgäst. Gottsunda allé 1 har i 2025 års budget allokerat 200 000 kronor för renoveringen, vilket tyvärr inte är tillräckligt för att täcka kostnaderna. En del av de överskjutande kostnaderna skall endast belasta Gottsunda allé 1, och den delen uppskattas till cirka 280 000 kronor baserat på offerter. Denna kostnad skall läggas till den skillnad i ekonomisk status som redovisas ovan.

Den genomsnittliga² avgiften per kvadratmeter är 1030 kr för GA 1 och 925 kr för GA 2, efter de höjningar som genomförs 2025³. Detta motsvarar en skillnad på cirka 11% där GA 1 har budgeterat för ett större sparande än GA 2 under 2025.

4. Jämförelse av driftskostnaderna för de två föreningarna

Styrelserna har jämfört driftskostnaderna för de två bostadsrättsföreningarna under 2023, 2024 och första kvartalet 2025. Fastigheterna är nästan identiska och verksamheten i dem desamma, med undantag för detaljer i affärslokaler och gemensamma utrymmen. Det finns ingen underliggande anledning till att driftskostnaderna skall skilja mellan föreningarna.

Föreningarna har redan nu gemensamt ansvar för garaget, skötsel av utemiljön, snöröjning och hämtning av återvinning och avfall, och delar på kostnaderna för detta. Föreningarna har dessutom tecknat gemensamma avtal med många tjänsteleverantörer, där kostnaden också delas lika. Detta gäller till exempel fastighetsskötsel, städning av gemensamma utrymmen, brandskyddsarbete och underhåll av hissar. Dessa driftskostnader kommer inte att påverkas nämnvärt av en sammanslagning.

Föreningarna har av nödvändighet separata avtal för vissa tjänster, till exempel ekonomisk förvaltning hos SBC, nyckelhantering, försäkringar och medlemskap i Bostadsrätterna. Kostnaderna för dessa avtal är likartade mellan de två föreningarna, och totalkostnaden förväntas minska för en sammanslagen förening.

Tre betydande driftskostnader som betalas separat idag är elektricitet, vatten och fjärrvärme, där vi har separata anslutningar till leverantörerna. Elektriciteten används i huvudsak för belysning i allmänna utrymmen och för bergvärmepumparna, och förbrukningen är samma i de två föreningarna.

Vattenförbrukningen har varit större i Gottsunda Alle 1 än i Gottsunda Alle 2 under den period som vi undersökt (januari 2023 till mars 2025). Detta har orsakats av att vattentrycken i GA 1 har varit högre, vilket har lett till en högre förbrukning av både kall- och varmvatten. Vattentrycken har nu justerats så att det är lika i de två fastigheterna, vilket har gjort att skillnaden i förbrukning har försvunnit.

Fjärrvärmeförbrukningen har också varit större i GA 1 under den perioden. Skillnaden varierar under året och har i genomsnitt varit 18%, vilket inte förklaras av skillnaden i boyta (som är 1,3%). Den högre förbrukningen av varmvatten i GA 1 har bidragit till en högre fjärrvärmeförbrukning, men är inte hela anledningen. Styrelserna undersöker orsaken till

² Avgiften per kvadratmeter beror på storleken på lägenheten, se sektion 6.1 för detaljer.

³ Detta inkluderar den extra månadsavgiften som Gottsunda Alle 2 tar ut i september 2025 och höjningen i Gottsunda Alle 1 från 1 april, utslaget över hela året.

skillnaden men har ännu inte identifierat den. Skillnaden har motsvarat en kostnad för fjärrvärmen som är 48 000 kr per år högre i fastigheten Gottsunda 54:1 jämfört med 54:2. Detta kan jämföras med den sammanlagda omsättningen för de två föreningarna som är ungefär 6,5 miljoner kronor per år.

5. Framtida underhålls- och reparationskostnader

I det förberedande arbetet inför en eventuell sammanslagning anlitate bostadsrättsföreningarna byggnadskonsulten Sustend för att göra en besiktning av fastigheterna. Syftet var att få en oberoende bedömning av framtida underhålls- och reparationskostnaderna för fastigheterna i de två föreningarna, och identifiera eventuella skillnader. Besiktningen genomfördes i augusti 2024 och rapporten från Sustend finns bifogad som bilaga 3.

Byggnaderna i de två föreningarna är uppförda samtidigt och med samma konstruktion, och Sustend identifierade inte några märkbara skillnader i framtida underhålls- och reparationskostnader. De noterade också att underhåll av mark och garage redan sker gemensamt. Sustend bedömer att en större förening skulle kunna få mer fördelaktiga villkor vid upphandling av entreprenad, då det finns skalfördelar i underhållsarbetet. De bedömer också att förvaltningen förenklas och att en sammanslagen förening minskar det administrativa arbetet för fastighetsförvaltningen.

Om en sammanslagning genomförs kommer en ny detaljerad underhållsplan tas fram. Den blir ett viktigt verktyg i det årliga budgetarbetet, för att kunna bedöma hur mycket medel som behöver avsättas varje år för framtida underhåll. Underhållsplanen är också ett verktyg för att planera underhållsarbetet.

6. Beräkning av andelstal för den sammanslagna föreningen

Lägenheterna i bostadsrättsföreningen har ett andelstal som anger hur stor del av föreningen som den lägenheten utgör. Det finns två typer av andelstal som fyller olika funktioner:

- Andelstalen för ägande anger hur stor del den ekonomiska föreningen som lägenhetsinnehavarna äger;
- Andelstalen för avgiftsuttag anger hur stor del av de totala medlemsavgifterna som en lägenhetsinnehavare betalar.

Andelstalen för ägande bestäms i båda föreningarna av storleken på insatsen som betalades för lägenheten när föreningen bildades. Detta kommer fortsatt att vara fallet för den sammanslagna föreningen, där andelstalet för ägande ges av hur stor andel som en lägenhets ursprungliga insats utgör av de sammanlagda insatserna.

6.1. Nuvarande andelstal för avgiftsuttag

De nuvarande andelstalen för avgiftsuttag har analyserats för att ta fram en lämplig modell för andelstalen i den sammanslagna föreningen. Som referens finns de nuvarande andelstalen sammanfattade i Tabell 4. Studien visar att de nuvarande andelstalen bestäms av storleken på lägenheten, men de är inte exakt lika stora som den andel av den totala boytan som en lägenhet motsvarar. Det finns en justering som gör att små lägenheter har en lite större andel per kvadratmeter än stora lägenheter, för att kompensera för att det finns gemensamma kostnader

som inte beror på storleken på lägenheten. Den kompensationen visas grafiskt i Figur 1, tillsammans med en linjär anpassning.

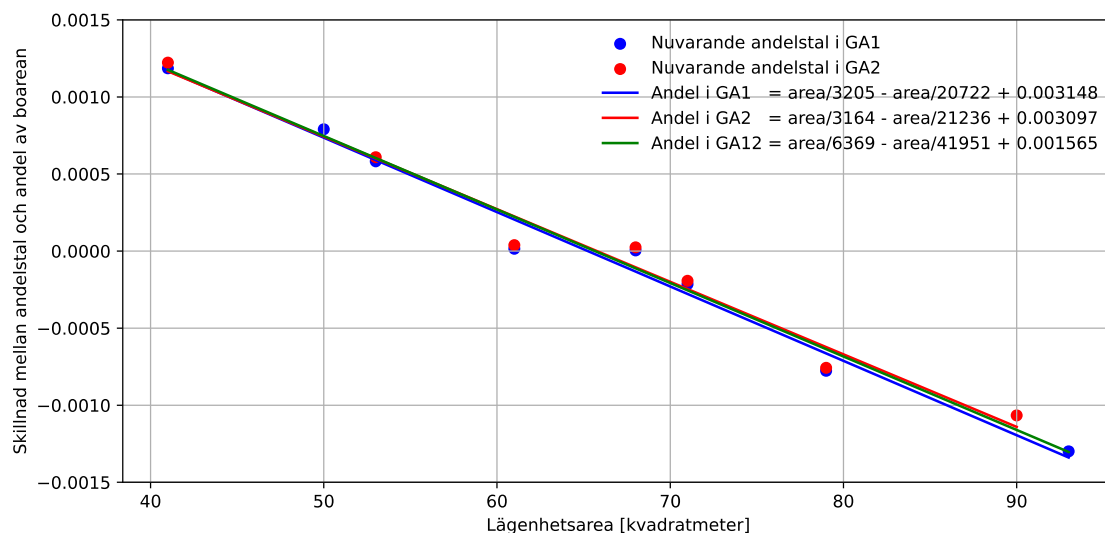
Andelstalen kan beräknas från en modell, där andelen för en lägenhet med arean A i Gottsunda Alle 1 ges av

$$\text{andel} = \frac{A}{3205 \text{ m}^2} - \frac{A}{20722 \text{ m}^2} + 0.003148,$$

där 3205 m^2 är totala boarean i GA 1 och de två andra parametrarna reglerar kompensationen för lägenheter med olika storlek. På samma sätt ges andelstalet för en lägenhet med arean A i Gottsunda Alle 2 av

$$\text{andel} = \frac{A}{3164 \text{ m}^2} - \frac{A}{21236 \text{ m}^2} + 0.003097,$$

där 3164 m^2 är totala boarean i GA 2. Notera att kompensationen för olika lägenhetsstorlekar är nästan identisk för de två föreningarna.



Figur 1: Figuren illustrerar modellen för hur de nuvarande andelstalen för avgiftsuttag kan beräknas. Andelstalen är ungefär lika med andelen av den totala boytan som en lägenhet utgör, men de justeras så att små lägenheter har en något större andel per kvadratmeter än stora lägenheter. Denna justering visas i grafen för GA 1 (blå), GA 2 (röd) och den sammanslagna föreningen (grön).

6.2. Andelstal för avgiftsuttag 2026 – 2031

Den ekonomiska situationen i de två bostadsrättsföreningarna skiljer sig, där belåningen och avgiftsuttaget är högre i GA 1 än i GA 2. Det finns också kvarvarande kostnader för renoveringen av affärslokalen på Henry Wemans väg 6, där en del av dessa enbart skall belasta GA 1. Detta beskrivs i mer detalj i sektion 3, och skillnaden motsvarar ett värde på 1,56 MSEK, beräknat som skillnaden i belåning och likvida medel plus den andel av renoveringskostnaden som enbart skall belasta GA 1.

Som kompensation för dessa skillnader kommer avgiften för lägenheterna som nu är del av Gottsunda Alle 1 (fastigheten Gottsunda 54:1) vara 10,5% högre jämfört med motsvarande lägenheter som nu är del av Gottsunda Alle 2 (fastigheten Gottsunda 54:2). Detta ger en sammanlagd skillnad i avgiftsuttag mellan de två fastigheterna på 1,56 MSEK under perioden 2026 – 2030, räknat i 2025 års penningvärde⁴.

I praktiken sker detta genom att andelstalen för avgiftsuttag är olika för lägenheterna i de två fastigheterna under denna femårsperiod. Andelstalen utgår från de andelstal som kommer att gälla från 2031 (se sektion 6.2), med en korrektion som ger en skillnad på 10,5% mellan lägenheter av samma storlek i de två fastigheterna. Andelstalen ges i Tabell 4.

6.3. Andelstal för avgiftsuttag från 2031

Fem år efter att fusionen har genomförts, d.v.s. från 1 januari 2031, kommer skillnaden i andelstal för de två fastigheterna att tas bort. Denna förändring beslutas i samband med fusionen och regleras i stadgarna för den sammanslagna föreningen. Andelstalen beräknas enligt samma modell som andelstalen i de två nuvarande föreningarna. Andelstalet för en lägenhet med arean A i den sammanslagna föreningen kommer från 2031 att ges av

$$\text{andel} = \frac{A}{6369 \text{ m}^2} - \frac{A}{41951 \text{ m}^2} + 0.001565,$$

där 6369 m^2 är total boarean av den sammanslagna föreningen. Parametrarna som reglerar kompensationen för lägenheter av olika storlek är medelvärden av de nuvarande parametrarna för GA 1 och GA 2, korrigerade med en faktor 2 eftersom den totala boarean är ungefär dubbelt så stor i den sammanslagna föreningen. Modellen illustreras i Figur 1 och de nya andelstalen ges i Tabell 4.

⁴ Beräkningen är gjord under antagandet att avgiftsuttaget för den sammanslagna föreningen under 2026 är lika med summan av avgifterna under 2025 för GA1 och GA2, det vill säga 6 221 000 kSEK. Eventuella höjningar av avgiften under perioden 2026 – 2030 kommer att öka den sammanlagda skillnaden i avgiftsuttag för de två fastigheterna. Upplägget med kompensation för skillnaden i ekonomisk status innebär samtidigt en ökad räntekostnad för lägenhetsinnehavarna i Gottsunda 54:2 under de fem år som skillnaden utjämnas. Under antagandet att de årliga avgiftshöjningarna är lika stora som genomsnittliga räntesatsen på lånen, för närvarande ungefär 3,6%, så tar dessa två effekter ut varandra. Under det antagandet har beräkningen gjorts i 2025 års penningvärde.

Tabell 4: Andelstal för avgiftsuttag för de nuvarande föreningarna (kolumn 4) och den sammanslagna föreningen (kolumn 5 och 6).

Fastighet	Area [m ²]	Antal lägenheter	Nuvarande andelstal	Andelstal 2026 - 2030	Andelstal från 2031
54:1	41	5	0,013978	0,0073721	0,0070254
54:2	41	4	0,014181	0,0066714	0,0070254
54:1	50	6	0,016391	0,0086304	0,0082238
54:1	53	7	0,017119	0,0090497	0,0086233
54:2	53	13	0,017360	0,0081897	0,0086233
54:1	61	4	0,019048	0,0101681	0,0096887
54:2	61	4	0,019318	0,0092019	0,0096887
54:1	68	4	0,021221	0,0111468	0,0106208
54:2	68	4	0,021516	0,0100876	0,0106208
54:1	71	11	0,021938	0,0115664	0,0110205
54:2	71	11	0,022247	0,0104673	0,0110205
54:1	79	6	0,023872	0,0126849	0,0120858
54:2	79	6	0,024211	0,0114796	0,0120858
54:2	90	6	0,027379	0,0128714	0,0135507
54:1	93	6	0,027718	0,0146423	0,0139503

7. Gemensamma bolaget Sundagott 1 AB och parkeringar

Bostadsrättsföreningarna Gottsunda Alle 1 och 2 äger gemensamt aktiebolaget Sundagott 1. Företaget hyr garaget och uteparkeringen från föreningarna, och hyr i sin tur ut garage- och parkeringsplatser till medlemmar i föreningarna. Det fanns momsfordelar med detta upplägg när fastigheterna byggdes, vilket innebär att Sundagott 1 AB behöver bedriva momspliktig parkeringsverksamhet under minst 10 år tid. Denna period löper ut under 2025.

Samtliga aktier i Sundagott 1 AB kommer att övergå till den sammanslagna föreningen, och verksamheten kan fortsätta som tidigare. Därför kommer sammanslagningen inte direkt påverka parkeringsverksamheten.

Däremot finns möjligheten att efter att sammanslagningen är genomförd och att Sundagott 1 AB har bedrivit sin verksamhet under stipulerad tid lägga ned företaget och hyra ut parkeringsplatserna direkt från bostadsrättsföreningen. Detta skulle innebära en förenklad administration och en besparing på förvaltningskostnaderna för Sundagott 1 AB, där till exempel den ekonomiska förvaltningen kostar cirka 43 000 kronor per år. Om parkeringsplatserna hyrs ut av bostadsrättsföreningen direkt till medlemmarna skulle det, enligt styrelsens förståelse av reglerna, innebära att hyran inte är momspliktig. Följaktligen skulle det innebära ytterligare besparingar.

En utredning av framtiden för Sundagott 1 AB görs efter att en eventuell sammanslagning är genomförd, och den kommer att ligga till grund för beslut om en eventuell nedläggning av företaget och omstrukturering av parkeringsverksamheten.