

Sammanfattning av arbetet mot en sammanslagning av Gottsunda allé 1 och 2

Styrelserna i bostadsrättsföreningarna Gottsunda allé 1 och 2 (GA 1 och 2) har fått i uppdrag av respektive föreningsstämmor att utreda om en sammanslagning av de två föreningarna är möjlig. Det här dokumentet sammanfattar det arbetet och presenterar ett förslag på hur en sammanslagning skulle se ut. En längre rapport, som också innehåller bilagor, har skickats till medlemmarna för att ge en mer detaljerad bild av vad en sammanslagning innebär.

Styrelserna i Gottsunda allé 1 och 2 rekommenderar en sammanslagning av föreningarna.

Bakgrund

Fastigheterna i de två föreningarna byggdes i två etapper, och vid inflyttningen 2015 bildades de två föreningarna. Föreningarna delar på garage, innergård, miljörum och gemensamma lokaler, och har gemensamt driftansvar för dessa.

Motivering

En sammanslagning skulle minska det administrativa arbetet och ge kortare beslutsvägar. Det skulle minska förvaltningskostnaderna och ge möjlighet att förhandla bättre villkor vid upphandling av tjänster och arbeten. En sammanslagen förening ger också större underlag för rekrytering till styrelse och andra förtroendeposter.

Processen

Föreningarna har anlitat Landahl Advokatbyrå för juridiskt stöd i processen. En sammanslagning skulle formellt ske genom att GA 1 går upp i GA 2, varefter föreningen GA 1 upplöses. Vilken förening som går upp i vilken har ingen betydelse för medlemmarna. En fusionsplan kommer att tas fram, granskas av

en revisor, godkännas av föreningarnas styrelser och registreras hos bolagsverket. GA 2 behöver anta nya stadgar som kommer att gälla för den sammanslagna föreningen, och båda föreningarna skall hålla föreningsstämmor där fusionsplanen godkänns. Därefter kan GA 2 ansöka om verkställande av fusionsplanen hos Bolagsverket, vilket inleder en formell process. När det är klart registreras fusionen hos Bolagsverket, föreningsregistret och Lantmäteriet. Målet är att sammanslagningen skall vara klar den 1:a januari 2026.

Ekonomi

Under de tio år som föreningarna har varit i drift har det uppstått vissa skillnader. Skillnaden i ekonomisk status är i huvudsak att belåningen är olika, där GA 1 har 1,28 miljoner kronor större lån, borträknat likvida medel, än GA 2. Affärslokalen på Henry Wemans väg 6 är i behov av renovering efter den tidigare hyresgästen, och den del av kostnaden som endast skall belasta GA 1 uppskattas till 280 000 kr. Sammanlagt blir detta 1,56 miljoner kronors skillnad i ekonomisk status.

Denna skillnad kompenseras genom att lägenheterna som nu tillhör GA 1 kommer att

betala 10,5% högre avgift än lägenheterna i GA 2 under perioden 2026 – 2030, vilket innebär att de bidrar med 1,56 miljoner kronor mer i avgifter under denna period. Därefter tas skillnaden i månadsavgift bort. Regleringen sker genom andelstal för avgiftsuttag (se rubriken “Andelstal”). Som en jämförelse så är skillnaden i genomsnittlig månadsavgift under 2025 att GA 1 betalar cirka 11% mer än GA 2.

Frågan om avgiftens storlek för 2026 och de kommande åren beslutas när budgeten för det året är fastställd. Det som regleras i processen för sammanslagningen är den procentuella skillnaden i avgift mellan fastigheterna.

Driftskostnader

Driftskostnaderna för de delar som föreningarna har gemensamt ansvar för delas lika och föreningarna har redan nu gemensamma avtal med delad kostnad för många tjänster. Det finns kostnader som av nödvändighet är separata så länge det finns två föreningar, och dessa kostnader är med två undantag ungefär lika stora.

GA 1 har haft en högre vattenförbrukning på grund av ett högre vattentryck, där skillnaden har försvunnit efter att vattentrycket justerats. GA 1 har också en högre kostnad för fjärrvärme, och orsaken till detta håller på att undersökas. Det finns ingen anledning att tro att driftskostnaderna på sikt kommer att skilja sig mellan de två fastigheterna.

Framtida underhåll och reparationer

Byggkonsultfirman Sustend har på föreningarnas uppdrag genomfört en besiktning av fastigheterna för att bedöma om det finns skillnader i framtida underhålls- och reparationsbehov. Deras slutsats är att det inte finns några betydande skillnader och de rekommenderade en sammanslagning eftersom

större volymer vid upphandling av underhåll och reparationer förväntas ge lägre kostnader.

Andelstal

De nuvarande andelstalen avgiftsuttag för de två föreningarna är satta efter samma modell, där andelstalen beror på lägenheternas storlek. Nya andelstal för den sammanslagna föreningen har beräknats efter samma modell. Skillnaden i avgift mellan lägenheterna i de nuvarande föreningarna GA 1 och 2 sker genom att andelstalen för avgiftsuttag är 10,5% högre för lägenheterna i GA 1 än för lägenheterna i GA 2 under perioden 2026 – 2030. Därefter tas skillnaden bort och alla lägenheter av samma storlek kommer att ha samma avgift. Andelstalen för ägande bestäms av insatserna som betalades när föreningarna bildades, precis som det görs i de nuvarande föreningarna. De nya stadgarna kommer att reglera andelstalen och där skrivs också in att skillnaden i andelstal för avgiftsuttag tas bort från 2031.

Parkering och Sundagott 1 AB

Föreningarna kommer efter 2025 års utgång ha möjlighet att avveckla bolaget Sundagott 1 AB och hyra ut garage- och parkeringsplatserna direkt från en sammanslagen föreningen. Detta skulle ge besparingar i förvaltningskostnader och momsfordelar, men för att säkerställa detaljerna krävs mer förberedande arbete. Ett beslut om framtiden för garage- och parkeringsverksamheten kommer att fattas efter att en eventuell sammanslagning är klar.

