

Ulf Dillner var tidigare ekonomichef på byggföretaget Bygg-Oleba, det företag som bildade Brf Lyran 15. Han var också föreningens ekonomiansvarige från grundandet för 25 år sedan fram till 1996. Vi låter honom här redogöra för föreningens tillkomst.

Så föddes Lyran 15: Byggmarknaden i Stockholm började ur byggentreprenörernas synvinkel kärva till sig i slutet av 1960-talet. Entreprenader växte inte längre på trän! Konkurrensen hårdnade. De byggare som kunde, försökte finna en ny väg för sin överlevnad, nämligen eget regi-byggskap för avyttrande, alternativt om avyttrandet skulle gå dåligt, bättra på sitt eget fastighetsbestånd, för senare försäljning.

Man skall nog se detta med tillkomsten av Lyran 15-projektet som en produkt av denna, den nya vägen för Byggmästare Olle Engkvist och kretsen av företag kring honom, hans livsverk. Han hade delat upp sin verksamhet i ett byggande företag för sig, Bygg-Oleba, Olle Engkvist AB, och ett fastighetsägande företag samt andra mindre företag, installatörer och målare. Inom den kretsen agerade Bygg-Oleba relativt självständigt.



En del av Brf Lyran 15:s fastigheter som de såg ut innan renoveringen påbörjats.

När som sagt, entreprenaderna började tryta, sökte Bygg-Oleba efter rivningsobjekt eller egen mark att bebygga, allt inom Stockholmsräjongen, och man fann en sådan möjlighet. En känd ägare av flera fastigheter av äldre datum på Östermalm sålde till Bygg-Oleba de tre hopbyggda fastigheterna Kv Lyrän 7, 8 och 9 i hörnet av Linnégatan och Styrmansgatan.

För ändamålet bildade Bygg-Oleba ett helägt dotterbolag under namnet Castrum AB. Detta bolag köpte fastigheterna för att fungera som byggherre och beställare hos Bygg-Oleba i en planerad sanering.

I Castrums ägo fanns nu de tre Lyrorna 7, 8 och 9, vilka av praktiska skäl sammanlades över Tingsrättens bord till en gemensam fastighet som fick nr 15 i Lyrän-serien. Castrum beslöt att göra denna Lyrän 15 till en bostadsrättsfastighet, för att den vägen få den avyttrad. Borätter hade just kommit i ropet bland byggarna, och intresset togs tillvara inom deras organisation SBEF, byggnadsentreprenörföreningen (namnet är numera ändrat). Där bildade man en serviceavdelning, ett litet bolag med uppgift att upprätta grundhandlingar för bildande av bostadsrättsföreningar, till tjänst för SBEF:s medlemmar, byggmästarna. Man satte upp bostadsrättsavtal och protokoll, allt färdigt att överlåta på en byggmästare med bostadsrätter i tankarna. Denne hade sedan bara att byta namn i alla handlingar, till något som passade honom. Dit vände sig också Bygg-Oleba för att få en färdig bostadsrättsförening, klart att ta i bruk sedan Castrum väl hade fått Lyrän 15 totalrenoverad, med samma Bygg-Oleba vid mursleven.

Man kan inte med säkerhet säga varför bostadsrättsföreningen valdes som ägarform för fastigheten, måhända ansågs den svår att avyttra till en enda köpare. Troligen avvaktade man beslutet om ägandeform under hela renoveringstiden, som var lång, flera år.

Att Lyrän 15 tog god tid på sig berodde mycket på att renoveringen måste föregås av en evakueringsperiod för hela stora fastigheten, som var fylld av hyresgäster av alla slag, endast ett fåtal lägenheter var bebodda av familjer och det mesta föreföll ha blivit kontoriserat. Överallt satt det visitkort och lappar på dörrarna. Denna brokiga skara sades upp för avflyttning och måste då erbjudas nya lokaler av liknande slag, som de kunde acceptera.

För ändamålet anlät Castrum en på fastighetsområdet välkänd och skicklig jurist, som hade fullt arbete i omkring två år, innan den sista kontorshyresgästen kunde avflaggas. Denne var ett företag, som tre gånger kallats till Rätten, men varje gång avvisat advokatens mödosamt framtagna förslag till nya lokaler. Hela tiden prisade denne hyresgäst affärsläget i Lyrän 15, 2 trappor upp utan hiss, som oslagsbart, tills som sagt, rätten tröttnade på dessa orimligheter och fastställde avflyttning. Självklart fördyrade dessa processer och väntetider fastighetens renoveringskostnader. De avflyttande familjerna erbjöds att komma igen efter renovering, men ingen av dem hördes av.



Föreningens gatufastigheter som de såg ut när renoveringen var i det närmaste fullbordad 1972.

En av de affärshyresgäster som avflyttade korrekt och hedersamt var Augusta Janssons karamellfabrik i hörnlägenheten på nedre botten i korsningen Linnégatan/Styrmansgatan. Till saken hör att den butiken givit Lyran 15 en plats i det litterära om Stockholm, genom att Kar de Mumma skildrat sina barndomsbesök där, som högtidsstunder, aldrig att förglömma. Det ger Lyran 15, och just det hörnet, en touche av god smak, inte bara i munnen, då man passerar.

Totalrenoveringen slutfördes, kvar av det gamla från 1800-talet var väl endast trapphusen, till antalet fem, med deras väl ingångna trappsteg från tiden då hissar var ett nytt påfund. De större lägenheterna delades upp, ty man trodde att hyresmarknaden framöver skulle bli sådan att folk inte skulle få råd med stora lägenheter utan endast efterfråga de mindre. Men detta visades sig redan efter kort tid vara en felspekulation. Nu blev slutprodukten, som Ni kanske känner till, sammansatt på följande sätt:

Inalles blev det 63 lägenheter, var och en med sin egen bostadsrätt med ett andelstal noga uträknat efter normer sammanhållna över hela Stockholm av ovannämnda SBEF:s serviceavdelning. Andelstalet uttrycktes i procenttal, var och en lägenhet hade sitt grundvärde, som var samma procenttal, taget på hela fastighetens produktionsvärde, enligt Bygg-Oleba's sluträkning på renoveringen, samt på

markvärdet enligt Castrums ursprungliga köp. Castrum betalade Bygg-Oleba genom att till dem överföra bostadsrätterna, så att bostadsrättsavtalen kunde fyllas i med rätta andelstal och belopp samt Bygg-Oleba som ägare.



I detta minst sagt nedslitna skick befann sig föreningens gård innan renoveringen kommit igång.

Nu började nästa fas, den att sälja ut bostadsrätterna, och nu var det Bygg-Olebas sak att agera. Man vände sig till en känd fastighetsförvaltarfirma med lokaler nära Lyran 15. De avdelade en befattningshavare, men han blev tyvärr sjuk och ny försäljare sattes inte in. Till sist kunde Bygg-Oleba inte vänta längre, utan satte in sina egna befattningshavare som "jourhavande försäljare" var och en efter sitt huvud. Det var på sätt och vis en rolig tid med många minnen och erfarenheter. Vi mötte den första omgången av bostadsrättsköpare, pionjärerna som inte lät sig skrämmas av tal från visst håll att bostadsrätter var "segregation" och borde bekämpas. Av denna tappra skara som så att säga hörde ihop med föreningens födelse, finns nu bara några kvar i huset.

Vi var nu framme i slutet av 1971 - första halvåret 1972. Bostadsrätter förföll vara en nymodighet trots att borätter och andelsfastigheter funnits i Stockholm sedan strax efter sekelskiftet. Men det var tydligt att nybildningen av många bostadsrätter stack i ögonen och födde talet om "segregation" och man visste inte vad politiker kunde komma att företaga sig i valfläsktider. Många spekulanter tvekade och lät sig skrämmas bort från köpet. Ändock var priset på bostadsrätterna mycket överkomligt, det var lika med bostadsrätternas grundbelopp, varken mer eller mindre. Inga prutningar och heller inga överbud tolererades. Ändå gick det trögt, vilket förefaller ofattbart i nutida stockholmares ögon. Beloppen från 1971/72 i penningvärde för 25 år sedan, borde man väl ha kunnat åstadkomma? Men så icke! Därför skall vi redogöra för finansieringen från denna avlägsna tid.



Så här såg Lyrans 15:s gård ut när renoveringen var genomförd 1972.

Bygg-Oleba hade goda kontakter med ett finansieringsinstitut med anknytning Stockholms kommuns egna fastigheter, nämligen, som framgår av namnet, AB Stockholms Tomträttskassa. Lyran 15 var varken kommunägt eller stod på tomträttsmark. Den stod på fri och egen grund, för all framtid! Skönt att veta, eller hur?

Trots den fria ställningen lyckades Bygg-Oleba få Lyran 15 och deras bostadsrättsboende accepterade som låntagare av Tomträttskassan, som den enda av det slaget bland tomträttskassans låneobjekt. Lyran 15:s pantbrev, från botten och uppåt, överlämnades till Tomträttskassan som säkerhet för ett gemensamt lån för alla dess omkring 60 boende låntagare i huset. Dessutom fick Bygg-Oleba skriva på borgen för var och en för det bottenlån i borätten, som bostadsrättshavaren skrev på, knutet givetvis till just denna bostadsrätt. Detta system kallades "strimlade lån", som en nyhet.

Det blev fart på den negativa uppmärksamheten från politiskt håll med sådant eftertryck och tal om segregation, att Bygg-Oleba fick bråttom att få dessa regler om strimling bindande införda i våra handlingar i tid före halvårsskiftet 1972. Mycket riktigt kom också ett förbud mot denna låneform, och där stod vi, glada över att ha lyckats strimla oss i tid. Farhågorna om segregation visade sig snart vara ogrundade. Nu finns ju bostadsrättsföreningar över hela landet, i alla stadsdelar och miljöer. Somliga har kanske strimlade lån, andra inte, det har visat sig ha föga eller ingen betydelse. Om det blivit segregation, så har det varit av andra skäl, det kan var och en som läser dagstidningarna konstatera.

Det hastigt påkomna förbudet av 1972 hade alltså inget inflytande, utom för oss försäljare av borätter i Lyran 15. Förbudet retade tydligen upp en stor grupp presumtiva köpare som mer än gärna ville bli "strimlade". Försäljningen tog fart, snart hade vi huset fullt med förväntansfyllda.



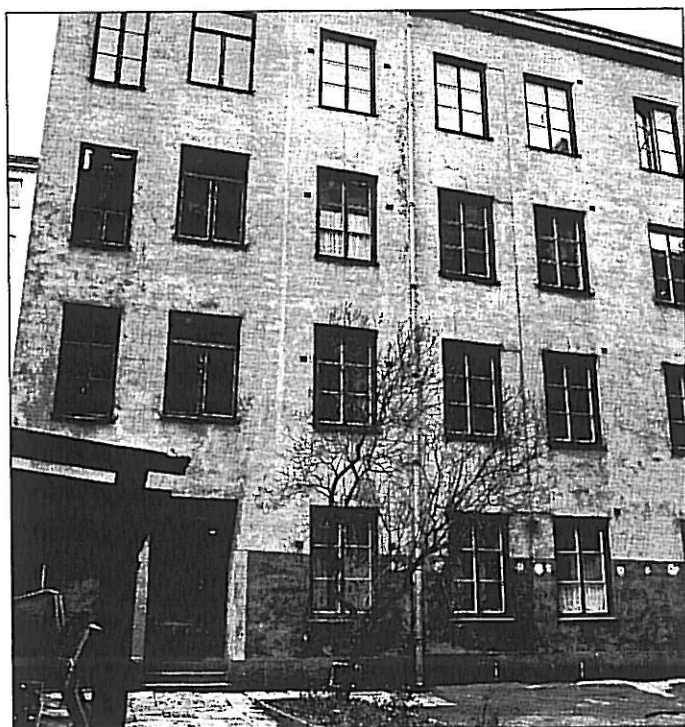
*Husen Styrmansgatan 47 och 49
just inför slutspurtan av Bygg-
Olebas renovering 1972.*

Vi har talat om bottenlånen, strimlade och placerade hos Stockholms Tomträttskassa. Det fanns väl 60 sådana lån, i det närmaste obligatoriska. Endast ett par köpare hade betalat sin bostadsrätt helt och fullt kontant. Så hade vi ett 30-tal strimlade sekundärlån med Götabanken som långivare och med Bygg-Oleba som borgensman. Många av låntagarna arbetade snabbt bort dessa lån genom frivilliga amorteringar utöver planen, och om inte förr så försvann lånen vid de bostadsrättsförsäljningar, som emellanåt inträffade, 3 - 4 st om året. Bygg-Oleba noterade tacksamt dessa bortfall, eftersom dess borgensåtagande sjönk i samma mån.

Till sista hade man en liten serie på säg 20 lån och till ganska låga belopp. Det var tillägglån, beviljade för att få en försäljning till stånd. Långivare var Bygg-Oleba självt och som säkerhet stod låntagarens egen bostadsrätt, till Bygg-Olebas förfogande, om det skulle behövas. Nu är för övrigt så gott som samtliga dessa lån lösta.

Bygg-Oleba finns inte längre kvar som företag, det upplöstes som en följd huvudsakligen av delägarnas frånfälle. Men Brf Lyran 15 finns kvar, med en god ekonomi tack vare kloka och erfarna åtgärder från Bygg-Olebas ledning vid hela projektets start.

Ulf Dillner



Ovan t.v. visar hur gårdshuset Styrmansegatan 47A såg ut före renoveringen och t.h. som huset såg ut när det var färdigt för inflyttning.