



KALLELSE - Föreningsstämma 2025

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Östberga i Stockholm kallas härmed till **Ordinarie föreningsstämma**

Datum: Torsdag den 15 maj 2025

Tid: kl. 18.00

Plats: Park folkets hus, Götalandsvägen 181, Örby

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt på stämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet samt val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning(bifogas), samt Styrelsen informerar
10. Beslut om att anta Vision HSB brf Östberga 2025-2026. Visionen bifogas denna kallelse.
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter. Se bilaga Valberedningens förslag.
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant. Se bilaga Valberedningens förslag.
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande. Se bilaga Valberedningens förslag.
22. Omröstning betr. uppdatering av stadgar enligt HSB normalstadgar 2023, särskilt anpassade till HSB Brf Östberga. Se bilaga.
23. Presentation av HSB-ledamot
24. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Omröstning motioner: 8 motioner har inkommit. Se bilaga.
26. Föreningsstämmans avslutande

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Varmt välkomna!

Styrelsen

Generell mötesinformation
på baksidan, v.g.v. ➔



HSB Brf Östberga



Varmt välkomna till årsstämman 2025!

**Torsdag 15 maj 2025, kl. 18.00,
Lokal: Park folkets hus, Götalandsv. 181**

Ankomstregistrering

Glöm inte att ta med legitimation, samt eventuell fullmakt. Vid ankomst, anmäler du dig genom att uppge ditt lägenhetsnummer, visa din legitimation och bli avprickad på röstlängden. Röstkort delas ut. Samtidigt lämnar du ev. fullmakt, om du skall företräda någon medlem, som inte kan delta på stämman.

Ordning på stämman

När du vill ha ordet: Begär det genom att räkka upp handen och invänta tecken från ordföranden. Mikrofon lämnas till dig. **Presentera dig med namn och nummer på Stamgatan**, innan du börjar tala. Tala tydligt och sakta, så alla kan höra dig. En i taget talar.

Röstning

Vid ev. röstning, visa upp ditt röstkort för det förslag du vill rösta på. Har du fullmakt för någon, håller du upp röstkortet för det förslag du är ombedd att rösta på.

Rena felanmälningar, ex. trasiga element etc., tas inte upp på stämman. Gör istället en felanmälan till Riksbyggen, så får du snabbare hjälp!

**Varmt välkomna till 2025 års stämma!
Styrelsen**



25-04-11

Lista över bilagor från Styrelsen till Årsstämmans kallelse

Punkt i kallelsen	Benämning
9	Årsredovisning för 2024
10	Vision HSB brf Östberga 2025-2026
17, 19, 21	Valberedningens förslag
22	Omröstning betr. uppdatering av stadgar enligt HSB Normalstadgar 2023
25	Omröstning Motioner, 8 st och Styrelsens sammanfattning



Vision HSB BRF Östberga 2025-2026

*Med respekt för vår historia
Med blicken mot framtiden*



Bakgrund

HSB BRF Östbergas styrelse har en målsättning att formulera en vision för området runt Stamgatan. Styrelsen anser att det är av yttersta vikt att ha en gemensam strävan och en tydlig framtidsbild i föreningen.

För att på bästa sätt formulera en vision för området så har styrelsen lyssnat på medlemmarna i föreningen och tillsammans med styrelsens egna ambitioner definierat önskemål på hur området ska gestalta sig i framtiden.

Att utarbeta en vision handlar inte om att sätta upp konkreta mål utan snarare om hur man önskar att området ska bevaras och upplevas i framtiden. Det handlar om att identifiera den känsla och det tillstånd vi strävar efter att uppnå i området.

Att aktivt arbeta med en vision kräver tid för eftertanke. Det handlar om att visualisera hur framtiden kommer att se ut i önskad förmån. Styrelsen har utarbetat konkreta steg för att påbörja detta arbete.

Visionen kommer att samordna och rikta vår gemensamma energi mot de pågående projekten. Beslut kommer att grundas på den vision vi formulerar, och dokumentet kommer att fungera som stöd och underlag för framtida beslut.

Det är viktigt att vår vision också kan kommuniceras för att skapa förståelse och ett ökat engagemang bland alla medlemmar.

Visionen bryts ned i 6 olika kategorier som var och en överser en del av styrelsens och föreningens ansvar. Arkitektur, Park och allmänna ytor, Information och Kommunikation, Hållbarhet, Ekonomi och Styrelsearbete.



Innehållsförteckning

Bakgrund	2
Inledning	4
Arkitektur	5
Stamparken och de allmänna ytorna	6
Styrelsearbetet, Information och kommunikation.....	7
Ekonomi & Hållbarhet	8
Uppföljning av styrelsens vision	9
Styrelsens visionshållning.....	9



Inledning

Hur skall denna vision tas fram och beskrivas? Denna vision har byggts upp med hjälp av 6 riktlinjer uppdelade nedan.

- En effektiv vision kan se ut på olika sätt. En vision bör måla upp en bild av det önskade tillståndet, vilket representerar dit föreningen och styrelsen strävar att nå, snarare än att beskriva den nuvarande situationen.
- En framgångsrik vision bör tilltala människors intressen genom att balansera både långsiktiga och kortsiktiga fördelar för dem i förhållande till visionen.
- Visionen bör sträva efter att vara uppnåelig och helst mätbar för att undvika att bli demotiverande. Även om ambition är viktig, bör visionen vara realistisk nog för att vara lockande och inspirerande.
- En bra vision bör vara tydlig nog för att hjälpa till med beslutsprioriteringar. Den kan fungera som ett riktmärke för att vägleda beslut och undvika att fastna i oändliga diskussioner.
- Visionen bör ge utrymme för individuella initiativ och handlingar, vilket kräver både frihet och ansvar för att handla i enlighet med visionen.
- Även om visionen bör uppfylla alla tidigare kriterier, bör den också vara kort och lätt att förmedla. En vision som är för komplicerad eller svår att minnas riskerar att inte tjäna som en klar riktningssgivare för styrelsen och föreningen.



Arkitektur

Vision:

Vi strävar efter att omforma vårt område till en levande och inspirerande plats där gemenskap, skönhet och funktionalitet samverkar för att skapa en trivsamt miljö för alla invånare.

Riktning:

Förvandling av utseendet: Vi ser till att området inte längre uppfattas som tråkigt. Genom att införa moderna inslag och konstnärliga element på fasaderna skapar vi en mer livfull atmosfär som lyfter områdets estetik.

Utsmyckningar och grönområden:

Vi satsar på att försköna våra utomhusmiljöer genom att placera ut smakfulla utsmyckningar utanför byggnaderna. Genom att utforska trädgårdsarkitektur skapar vi en mer inbjudande och trivsamt omgivning.

Underhåll och material:

Vi prioriterar att förbättra fasadernas och betongens utseende samt åtgärda eventuella brister i fasaden för att höja områdets visuella standard. Vi utforskar och jämför olika material. Dessutom arbetar vi för att minska energiförbrukningen genom lämpliga förändringar.

Strukturförändringar:

Vi överväger ändringar i byggnadernas struktur för att bättre motsvara invånarnas behov och önskemål. Dessa åtgärder genomförs i samråd med stadsmuseet/stockholms stad för att säkerställa att eventuella förändringar är välgrundade och förenliga med områdets historia och eventuella bevarandekrav.

Infrastruktur och utrymme:

Vi investerar i att förbättra cykelinfrastrukturen och omdesigna entréer och portar för att skapa en mer välkomnande och tillgänglig miljö.

Sammanfattning:

Vi strävar efter att förverkliga vår vision genom att genomföra konkreta åtgärder som förbättrar områdets estetik, funktionalitet och trivsel för våra invånare. Vi är medvetna om befintliga problem och begränsningar men arbetar aktivt för att möta de boendes behov och förväntningar samtidigt som vi bevarar områdets unika karaktär och charm. Med ledorden levande, värme och funktionalitet som vår vägledning strävar vi mot att skapa ett område där människor trivs och känner sig hemma.



Stamparken och de allmänna ytorna

Vision:

Vi strävar efter att skapa en levande och inkluderande gemenskap i Östberga där de boende kan njuta av attraktioner, aktiviteter och mötesplatser som främjar samhörighet och trivsel.

Riktning:

Vi vill fortsätta att utveckla och bevara populära platser som Stamparken och Gamla Östberga torget som centra för vuxen, barn- och familjeaktiviteter. Genom att koppla ihop olika delar av Östberga strävar vi efter att skapa en sammanhängande gemenskap där de boende kan delta i olika aktiviteter och känna en stark tillhörighet till sitt område.

Företag och lokal gemenskap:

Vi uppmuntrar till mångfald av företag och tjänster i området för att möta invånarnas behov och önskemål. Genom att främja samarbete och kunskapsdelning mellan företag och invånare skapar vi en dynamisk lokal gemenskap där alla kan dra nytta av varandras kompetens och resurser.

Övriga förslag och behov:

Vi lyssnar på de boendes önskemål och uppmuntrar de boende att utföra nya aktiviteter och initiativ som livliggör området och främjar gemenskapen. Genom att marknadsföra och utveckla befintliga resurser som till exempel skogspartiet och främja god grannsämja skapar vi en trivsamt och inkluderande miljö för alla.

Behov av aktiviteter och infrastruktur:

Vi känner ansvar och strävar efter samarbete med Stockholms stad i att förbättra infrastrukturen och skapa fler mötesplatser och aktiviteter för de boende. Genom förbättrad belysning i och runt parken samt tillhandahålla cykelverkstäder och nya parkeringsmöjligheter skapar vi en trygg och tillgänglig miljö för alla.

Stadsplanering och gemenskap:

Vi arbetar för att skapa en levande och dynamisk stadsdel där de boende trivs och känner sig delaktiga i utvecklingen av sitt område. Genom att främja utomhusarrangemang och skapa en levande innerstadskänsla strävar vi efter att göra Östberga till en attraktiv plats att bo och verka i.

Sammanfattning:

Vi strävar efter att skapa en levande och inkluderande gemenskap i Östberga där invånarna kan njuta av ett rikt utbud av aktiviteter, företagssamverkan och mötesplatser som främjar gemenskap och trivsel. Med ledorden liv, möjligheter och gemenskap som vår vägledning arbetar vi för att skapa en dynamisk och attraktiv stadsdel där alla känner sig hemma och välkomna.



Styrelsearbetet, Information och kommunikation

Vision:

Vi strävar efter att ha en förening där tillit, engagemang och transparens är grundläggande principer i styrelsearbetet. Genom god kommunikation och representation vill vi skapa en starkare gemenskap där varje medlem känner sig delaktig och informerad om föreningens verksamhet och beslut.

Vi strävar efter att skapa en inkluderande och välfungerande tydlig kommunikation.

Riktning:

Effektiv kommunikation! Vi tar sikte på att förbättra kommunikationen inom föreningen genom att tillhandahålla tydligare kontaktmöjligheter och dedikerade kanaler för medlemmarna. Genom att skilja information från diskussion och en kombination av digitala och pappersbaserade meddelanden strävar vi efter att nå alla medlemmar, oavsett deras föredragna kommunikationskanaler.

Medlemsengagemang:

Vi ser behovet av att öka medlemsengagemanget och strävar efter att skapa en mer levande och deltagande förening. Genom att implementera regelbundna kommunikationsrutiner strävar vi efter att nå ut till varje medlem och uppmuntra till aktivt deltagande och dialog.

Strategi:

Vi kommer att arbeta aktivt för att återvinna medlemmarnas förtroende genom öppenhet och tydlighet i vårt arbete. Genom att öka representationen i styrelsen och skapa möjligheter för medlemmarna att kommunicera sina frågor och synpunkter strävar vi efter att skapa en mer inkluderande och förtroendefull miljö.

Teknisk förbättring:

Vi lyssnar på medlemmarnas feedback och arbetar för att förbättra tekniska aspekter som porttelefoner och digitala skärmar för att öka deras användarvänlighet och förståelse.

Sociala medier och gemenskap:

Vi strävar efter att främja en aktiv gemenskap genom ökad användning närvaro på sociala medier och fler mötesmöjligheter och träffar. Genom att integrera återbruksinitiativ och skapa en dedikerad plats för återbruk med en ansvarig person, ökar vi gemenskapen och främjar en hållbar livsstil.

Grannsämja och föreningsvision:

Vi värdesätter grannsämjan och arbetar för att skapa en trygg och välkomnande atmosfär i vårt område. Genom att hålla regelbundna öppna möten, inkludera nya medlemmar tidigt och förespråka en gemensam vision för föreningen, stärker vi samhörigheten och ökar delaktigheten i föreningens framtid.

Sammanfattning:

Vi strävar efter att skapa en inkluderande och hållbar gemenskap där tydlig kommunikation, smarta lösningar och social samverkan är centrala element. Med ledorden grannsämja, inkluderande och tydlighet som vår vägledning arbetar vi tillsammans för att skapa en positiv och hållbar framtid för vår förening och vårt område. Vi strävar efter att skapa en förening där tillit, engagemang och transparens genomsyrar vårt arbete. Genom att stärka vår kommunikation och representation vill vi skapa en mer inkluderande och förtroendefull miljö där varje medlem känner sig delaktig och informerad. Med ledorden tillit, engagemang och transparens som vår vägledning arbetar vi mot en gemensam vision för vår förening och vår gemenskap.



Ekonomi & Hållbarhet

Vision:

Vi strävar efter att skapa en hållbar och miljövänlig gemenskap där medvetenhet om avfallshantering, vattenbesparing och energieffektivitet är integrerade i de boendes dagliga liv och där återbruk och modern energiteknik främjas för att minska vår påverkan på miljön. Varje beslut som fattas ska alltid grundas i hur ekonomiskt försvarbart och fördelaktigt för föreningen och dess medlemmar det är. Vi har konsultation med teknisk och ekonomisk förvaltning för att säkerställa att vi ligger bra till avseende kommande underhåll och andra projekt i ekonomin. Vi letar alltid efter nya möjligheter att optimera vår ekonomi samt utgår från budget i sin kortsiktiga och långsiktiga plan.

Avfallshantering, Sopsortering och Återvinning:

Vi värdesätter positiva aspekter av avfallshantering och strävar efter att minska felaktig sortering genom tydlig information och utbildning. Genom att välkomna nya metoder av sopnedkast och informera invånarna om korrekt sopsortering ökar vi medvetenheten och främjar återvinning. Det ska vara enkelt för alla att sopsortera.

Vi främjar korrekt sopsortering genom att erbjuda tydliga instruktioner och införa kontroller för felaktig hantering. Dessutom utforskar vi möjligheter för packningsåtervinning och återbruk genom samarbete med lokala affärer och etablering av återbrukslokaler.

Vi strävar efter att främja återbruk och hållbarhet genom etablering av återbrukslokaler och loppisar. Genom att integrera återbruksinitiativ i vårt dagliga liv ökar vi gemenskapen och främjar en hållbar livsstil.

Vattenbesparing och Uppvärmning:

Vi eftersträvar att minska vår vattenförbrukning genom att förbättra uppföljning/mätning av vattenförbrukning och uppmuntra till sparsamhet.

Energi och Ventilation:

Vi arbetar för att förbättra vår energieffektivitet genom att utforska alternativa ventilationssystem och överväga integrering av solenergi eller solpaneler. Genom att investera i modern energiteknik strävar vi efter att minska vårt klimatavtryck och skapa en mer hållbar miljö.

Sammanfattning:

Vi strävar efter att skapa en hållbar och miljövänlig plats där medvetenhet om avfallshantering, vattenbesparing och energieffektivitet är centrala. Genom att främja återbruk, lärande och modern energiteknik strävar vi efter att minska vår påverkan på miljön och skapa en mer hållbar framtid för vår förening och vårt samhälle.



Lars Holmberg

Ledamot
2 år – OMVAL

Lars har suttit i styrelsen som ledamot sedan 2021 och vill fortsätta med styrelsearbetet. Lars jobbar på Sweco som samhällsanalytiker och har doktorerat inom sociologi. Han har bland annat kunskap om framtida teknik inom bostad/bygg och hans hjärtefrågor är miljö och hållbarhet. T.ex. att se över sophantering, miljöstationer och cykelparkeringar utomhus.

Martin Thesén

Ledamot
2 år – OMVAL

Martin har suttit i styrelsen som ledamot sedan 2021 och vill fortsätta med styrelsearbetet

Martin är uppvuxen i Östberga och har hittat tillbaka till området i vuxen ålder. Martin jobbar med digitaltryck och grafisk produktion samt är intresserad av grafisk formgivning och webbutveckling som han också studerar. Hans hjärtefrågor är kommunikation till medlemmar och han vill höja Östbergas status, då han tycker stämningen och hjälpsamheten är fantastisk.



Peter Engblom

Ledamot
2 år – OMVAL

Har varit ledamot i styrelsen sedan 2022 och vill fortsätta med styrelsearbetet.

Peter är utbildad byggingenjör och har arbetat med olika roller såsom platschef, inköpare och projektledare inom företag som NCC och PEAB. Han är van med upphandlingar, gå igenom byggoffert/avtal och driva projekt framåt. Han har även arbetat som snickare. Hjärtefråga: Teknisk underhåll, snygga till trapphusen och införa hobbyrum/snickerboa där medlemmen kan utföra enklare arbeten.



Kjerstin Walton

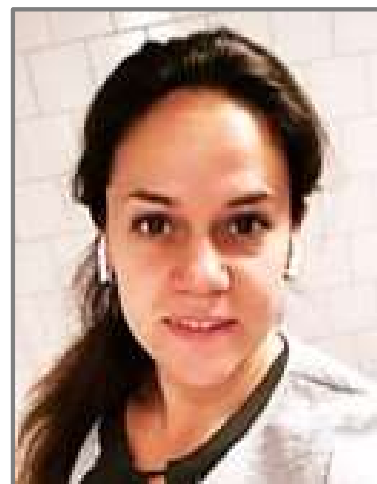
Ledamot
2 år – OMVAL

Invald i styrelsen sen 2022 och är sedan 2024 ordinarie ledamot. Kerstin är pensionär med tidigare arbete inom IT. Satt tidigare i styrelsen i Stamgatans Trivselklubb. Hon har även erfarenhet av styrelsearbete från sin tidigare BRF och har då förverkligat matavfallshantering för föreningen. Hjärtefråga: Miljöfrågor och avfallshantering.

Camilla Uddén

Ledamot
2 år – OMVAL

Camilla är 41 år med 3 barn mellan 10 och 18 och jobbar som konsult inom IT Management. Har även med 5 andra startat bolaget "Ledargymmet", en plattform för coachning och utbildning av hållbart ledarskap. Hennes styrkor är att hon är strukturerad och energisk, har många idéer och vågar stå fast och reda ut komplicerade frågor. Hennes hjärtefrågor är upprustning, självförsörjning och miljö.



Emelie Bentsen

Ledamot
1 år – TILLVAL (ersätter Yousef "Kobbe" Arfaoui)

Emelie bor på Stamgatan sedan 2019. Hon är utbildad inom kommersiell förvaltning och har arbetat som teknisk förvaltare och driftansvarig. Idag är Emelie verksamhetsansvarig på ett Facility Management-företag på Södermalm samt som driftansvarig för ett större företag som har köpcentrum i hela Sverige. Emelie är intresserad av bokföring, ekonomi och struktur och hoppas kunna bidra med god input och tekniska lösningar inom vår bostadsrättsförening.



Rolf Karneman

Ledamot

2 år – Sittande (Omval 2026)

Rolf har suttit i styrelsen sen 2022. Rolf är IT-tekniker och har haft flertal olika fackliga uppdrag såsom ledamot, kassör och skyddsombud. Han har varit med och drivit igenom olika projekt för Östberga, bl.a. bidragit till bildandet av Östbergas Kulturhus.

Hjärtefråga: Förbättra området och ökad transparens med medlemmarna.

Christina Sävqvist

Ledamot

2 år – Sittande (Omval 2026)

Det är Christinas nionde år i styrelsen. Som styrelsens sekreterare innebär det att skriva protokoll och hålla ordning på alla dokument, t.ex. inför årsstämman. Hon arbetar även med informationen till medlemmarna som ledamot i informationsgruppen.



Lisa Altez Linhardt

Ledamot

2 år – Sittande (Omval 2026)

Lisa är utbildad civilingenjör inom design och produktframtagning på KTH. Hon arbetar som projektledare inom teknik-mjukvaruuppdatering-nätverk inom Scania och har kontakt med flera leverantörer. Till vardags van att ta till sig omfattande information, sammanställa och leda projekt framåt. Är intresserad av tekniska och ekonomiska frågor. Hjärtefråga för styrelsearbete: Teknik och minskad konsumtion av energi/el/värme.



Ulrika Marusarz

Suppleant

1 år – OMVAL

Ulrika satt med i styrelsen 2017-2018, ingick då i teknikgruppen och jobbade främst med liggande stammar och byte av portbrickor. Ulrika jobbar som jurist och har suttit i flera styrelser, bla i sin tidigare BRF i Liljeholmen och i Röda Korset.

Intressen är yoga och historia. Hennes styrkor är att driva fram konkreta frågor och att efterfölja beslut som tagits. Hjärtefrågor är energi/värmeeffektivisering och solceller.

Abdelrahman Eldib

Suppleant

1 år – NYVAL

Abdelrahman studerar till civilingenjör på KTH och har bott med sin familj på Stamgatan sedan 2016. Han ser Östberga som en plats med många möjligheter och vill arbeta med aktiviteter som inkluderar fler unga. Med erfarenhet från flera styrelseuppdrag, bland annat som ordförande för "Fler unga", brinner han för föreningsengagemang. Han vill bidra med sin organisatoriska och tekniska kompetens för att stärka föreningens arbete och göra den mer tillgänglig för alla medlemmar.



Nabila Daud

Suppleant

1 år – NYVAL

Nabila har nyligen flyttat till Stamgatan med sin man och 3 barn. Hon arbetar idag som legitimerad lärare men har tidigare arbetat i olika chefsbefattningar där hon varit ansvarig för både drift och ekonomi. Hon har lång erfarenhet av styrelsearbete, bland annat åtta år som sekreterare i sin tidigare BRF. Hon ser det som en självklarhet att bidra och vill arbeta för en hållbar ekonomi samt stärka kommunikationen med medlemmarna.

Valberedningens förslag av Revisor, Revisorssuppleant 2024-2025



George Simonian

Revisor

1 år – OMVAL

Gevorg bor på Stamgatan sedan augusti 2020, är ekonom och har drivit den egna redovisningsbyrå Libredo sedan 2020. Han arbetar dagligen med redovisning och hjälper företagare med deras redovisning, årsredovisningar och deklarationer.

Valberedningens förslag av Revisor och Revisorssuppleant 2025-2026

Anders Öhrling

Revisorssuppleant

1 år – OMVAL

Anders har tidigare varit ordförande i styrelsen, så han har stor erfarenhet av hur styrelsearbetet fungerar och vet vad som förväntas av revisorn och kommer vara ett stort stöd till styrelsens revisor.



Valberedningen

1 år - OMVAL

Lisa Forsmark

Annika Byrdeman



1 år - NYVAL

Hilma Björk

Avgående från styrelsen



Yousef "Kobbe" Arfaoui



Yaprak Bilgin

Valberedningen vill tacka Kobbe och Yaprak för deras tid och insats i styrelsen och önskar dem lycka till i framtiden.

Avgående från valberedningen



Max Altez

Valberedningen vill också tacka sin ordförande Max Altez som beslutat sig att avgå till förmån för nya spännande uppdrag. Vi önskar dig varmt lycka till!



HSB – där möjligheterna bor

Förslag

HSB NORMALSTADGAR 2023 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÖSTBERGA I STOCKHOLM

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 för HSB

Bostadsrättsförening i följande bestämmelser:

§§ 3, 5, 11, 12, 14, 16, 17, 22, 27, 31, 32

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN	4
§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte	4
§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet.....	4
§ 3 Samverkan	4
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	4
§ 4 Formkrav vid överlåtelse	4
§ 5 Rätt till medlemskap	4
Juridiska personer.....	4
§ 6 Andelsförvärv.....	5
§ 7 Familjerättsliga förvärv	5
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten	5
§ 9 Prövning av medlemskap.....	5
§ 10 Nekat medlemskap	5
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN.....	5
§ 11 Insats och årsavgift	5
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	6
FÖRENINGSSTÄMMAN	6
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning.....	6
§ 14 Föreningsstämma	6
§ 15 Motioner	7
§ 16 Kallelse till föreningsstämma.....	7
§ 17 Dagordning	7
Extra föreningsstämma.....	7
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde	8
§ 19 Röstning	8
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma	8
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING.....	8
§ 21 Styrelse	8
§ 22 Konstituering och firmateckning	8
§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav	8
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde.....	9

§ 25 Revisorer	9
§ 26 Valberedning.....	9
FONDERING OCH UNDERHÅLL	9
§27 Fonder.....	9
Yttre fond.....	9
§ 28 Underhållsplan.....	9
§ 29 Vinst eller förlust	9
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	10
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning	10
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar.....	10
Till lägenheten hör bland annat:	10
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar	11
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	11
§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	11
§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet.....	12
§ 36 Avhjälpan av brist	12
§ 37 Ingrepp i lägenhet.....	12
§ 38 Användning av bostadsrätten.....	12
§ 39 Tillträde till lägenheten.....	13
§ 40 Andrahandsupplåtelse.....	13
§ 41 Inrymma utomstående	13
§ 42 Ändamål med bostadsrätten	13
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt	13
§ 44 Förverkandegrunder	13
§ 45 Vissa meddelanden.....	16
SÄRSKILDA BESLUT	16
§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	16
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut.....	16
§ 48 Utträde ur HSB.....	16
§ 49 Upplösning	16



OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Östberga i Stockholm.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen.

Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som:

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att

genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller en region.

§ 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 7 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 10 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, elektricitet eller renhållning kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Om avgifterna i denna paragraf inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

FÖRENINGSSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det

biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Styrelseledamot, revisor, representant för HSB, ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 15 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla uppgifter om tid och plats för föreningsstämman. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsetiden gäller även om en extra föreningsstämma ska behandla fråga om stadgeändring.

Kallelse ansås på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två justerare

8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande.

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоорdföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om någon vid slutet omröstning inte avlämnar röstsedel eller avlämnar röstsedel utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) ska personen ifråga inte anses ha röstat.

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Protokollet ska justeras

av stämмоорdföranden, om denne inte har fört protokollet, och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Föreningsstämman väljer styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser inom sig sekreterare. Styrelsen utser också ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar inom bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal styrelseledamöter för

beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av den som har varit protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet, om denne inte har fört protokollet, och av den ytterligare ledamot som styrelsen har utsett.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll.

Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är ett år.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är ett år. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra

ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 29 Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten,
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet.

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, förråd, garage eller andra lägenhetskompement som ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. icke bärande innerväggar.
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens utsida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar.
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.

9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
11. eldstäder och braskaminer.
12. köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
14. elburen golvvärme och elburen handdukstork som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
15. målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
16. brandvarnare.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för

bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med
4. vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar,
5. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 36 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 37, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpel bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

§ 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 39 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid Kronofogdemyndigheten.

§ 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har

antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 41 Inrymma utomstående

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

§ 44 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

6. Ohyra

om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,

8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs,

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

11. Olovliga åtgärder

om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i § 37 första eller andra stycket.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3–5, 7–9 och 11

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp enligt punkt 3-5, 7–9 eller 11 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Punkt 1–6, 7–9 och 11

Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5, 7–9 eller 11 förverkad får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad

på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3 och punkt 11

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp enligt punkt 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller enligt punkt 11, om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses i punkt 3 eller punkt 11.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, på webbplats, genom brev eller e-post.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB:

1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt,

2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar.

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB och HSB Riksförbund:

3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person,
4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund beslutade normalstadgar för bostadsrättsföreningar.

§ 48 Utträde ur HSB

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och företagsnamn ändras utan tillämpning av § 47.

§ 49 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska återstående tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

Motioner ställda till HSB BRF Östberga Årsstämma 2025

Motion 1. Motion om att skapa ett gym.

Motion gäller:

Att bostadsrättsföreningen omvandlar lokalen på Stamgatan 70 till ett gym för föreningens medlemmar, inklusive renovering, inköp av gymutrustning och införande av ett avgiftssystem för drift och underhåll.

Befintliga regler lyder:

Föreningens gemensamma lokaler ska användas enligt beslut som gynnar föreningens medlemmar som helhet. Eventuella förändringar i användningsområde och större investeringar ska ske med hänsyn till föreningens ekonomi och prioriteringar.

Styrelsen tycker:

Förslaget om att skapa ett gym är ett intressant och potentiellt positivt initiativ för föreningens medlemmar. Vi ser värdet i att erbjuda sådana faciliteter, men det krävs en noggrann utvärdering av både behovet och den ekonomiska bärigheten av projektet. För att kunna fatta ett välgrundat beslut behöver vi genomföra en medlemsundersökning eller uppskattning för att se hur stort intresset är och vad förväntade intäkter och kostnader skulle kunna vara. Det är också viktigt att beakta drift- och underhållskostnader samt hur det påverkar föreningens ekonomi på lång sikt. Samt hur man hanterar gymmet vid högbelastning.

Därför förslår styrelsen stämman att:

Motionen avslås, men styrelsen ser potentialen i förslaget och anser att det kan vara av stort värde för både föreningen och dess medlemmar. Styrelsen är dock medveten om att mer ingående utredning krävs för att fatta ett välgrundat beslut. Det finns flera aspekter som behöver beaktas.

Styrelsen planerar därför att:

1. Föra en dialog med berörda parter och samla in ytterligare synpunkter.
2. Genomföra en analys av de ekonomiska och praktiska konsekvenserna av förslaget.

Motion 2. Stoppförbud framför Stamgatan 89.

Motion gäller:

Att införa stoppförbud utanför Stamgatan 89 mellan klockan 22.00–08.00 alla dagar, för att minska störningar för en medlem från fordon som stannar på platsen.

Befintliga regler lyder:

Föreningen följer kommunens trafikregler och ordningsföreskrifter. Parkering och stopp på gatan regleras av stadens trafikplan och markeringar. På gatan gäller redan nu parkeringsförbud på platsen.

Styrelsen tycker:

Vi förstår och delar motionärens oro för trafikstörningar, men det är viktigt att påpeka att parkeringsförbud redan gäller vid dessa tider.

Därför förslår styrelsen stämman att:

Motionen avslås, då rådande parkeringsförbud redan gäller.

Motion 3. Cykelrensning.

Motion gäller:

Att genomföra en total cykelrensning i föreningens cykelförråd och utanför portarna, för att frigöra plats för boende som aktivt använder sina cyklar.

Befintliga regler lyder:

Föreningen genomför en årlig cykelrensning under våren, där identifierade övergivna cyklar omhändertas.

Styrelsen tycker:

Cykelrensning är något vi redan genomför regelbundet med något års mellanrum för att hålla cykelförråden i ordning. Föreningen har redan en metod för att hantera förrådsutrymmen och cykelrensning. Vi hänvisar därav till den process som redan finns.

Därför förslår styrelsen stämman att:

Motionen anses vara besvarad. Styrelsen vill framhålla att hantering av cyklar som parkeras utanför portarna är en utmaning. Det är ofta svårt att härleda cykel till en specifik person i alla situationer, vilket försvårar en effektiv hantering. Vi är medvetna om problematiken, men det krävs noggrant övervägande för att hitta en rättvis och praktisk lösning.

Motion 4. Förslag om att utöka antalet laddstolpar.

Motion gäller:

Att utöka antalet elstolpar i föreningen för att möta den ökande efterfrågan.

Befintliga regler lyder:

Elstolpar tilldelas genom ett kösystem administrerat av Riksbyggen.

Styrelsen tycker:

Vi är medvetna om den ökade efterfrågan på laddstolpar och det stora behovet av fler laddmöjligheter. Samtidigt måste vi först ta itu med den övergripande parkeringssituationen innan vi kan utöka antalet laddstolpar. Vi förstår att det finns många som står i kö, så därför ser styrelsen att steg ett är att få de parkeringsplatser som har laddstolpar att användas av elbilar/hybridbilar. Styrelsen hoppas att denna situation kommer att förändras när Parkit införs den 1 maj 2025.

Därför förslår styrelsen stämman att:

Motionen avslås.

Motion 5. Förslag om att införa tidsbegränsad parkering vid vissa laddstolpar.

Motion gäller:

Att införa tidsbegränsad parkering vid vissa laddstolpar.

Styrelsen tycker:

Vi har utvärderat förslaget och kommit fram till att det inte är praktiskt genomförbart med tidsbegränsad parkering på laddstolparna. Genomförandet av detta skulle innebära för höga kostnader och ur ett effektperspektiv skulle det inte vara lönsamt för föreningen.

Därför föreslår styrelsen stämman att:

Motionen avslås.

Motion 6. Målning av P-platser.

Motion gäller:

Motionären föreslår att parkeringsrutorna tydliggörs genom markeringar på plank, mur eller vägg i anslutning till parkeringsplatserna. Syftet är att minska risken för felparkering, irritation och eventuella parkeringsskador, särskilt under vinterhalvåret när markeringarna på marken är svåra att se.

Befintliga regler lyder:

Alla boende förväntas parkera inom parkeringsplatsens ramar. Vid snöfall eller slitage kan markeringarna bli mindre synliga, men föreningen ser regelbundet över behovet av underhåll och förbättring. Det är varje fordonsägares ansvar att parkera korrekt för att undvika att skapa problem för andra bilister.

Styrelsen tycker:

Styrelsen delar motionärens uppfattning att tydliga markeringar är viktiga för att undvika felparkering och minska irritation, men förutsättningarna för sådana streck ser olika ut beroende på var i området parkeringsplatsen finns.

Därför föreslår styrelsen stämman att:

Motionen avslås, men styrelsen utreder motionen vidare.

Motion 7. Fler Elstolpar.

Motion gäller:

Att föreningen ser över behovet av elstolpar och utökar antalet för att möta efterfrågan.

Befintliga regler lyder:

Elstolpar i föreningen används för både laddning av elbilar och motorvärmare. Tillgång till elstolpe regleras genom kölista och tilldelas i mån av plats. Investeringar i ny infrastruktur ska bedömas utifrån föreningens ekonomiska möjligheter och behov.

Styrelsen tycker:

För denna motion tillämpar vi samma svar som för Motion 4, då den tar upp ett liknande ämne om fler elstolpar. Vi arbetar aktivt med att lösa parkeringssituationen först och utvärderar behovet av fler elstolpar därefter.

Därför föreslår styrelsen stämman att:

Motionen avslås, och styrelsen fortsätter utredningen kring behovet av fler elstolpar efter att den övergripande parkeringssituationen är löst.

Motion 8. Öppna upp festlokalen.

Motion gäller:

Att åter öppna föreningens lokal och hitta en lösning för dess förvaltning.

Befintliga regler lyder:

Lokalen har tidigare varit tillgänglig för medlemmarna och administrerats av föreningen SVOB (Stamgatans Vänner Och Brukare) men har stängts då föreningen SVOB blivit inaktiv och det därmed saknats ansvariga för att sköta administration och underhåll.

Styrelsen tycker:

Vi förstår behovet av gemensamma utrymmen som festlokalen, och vi ser det som en värdefull resurs för föreningens medlemmar. För att kunna öppna lokalen igen krävs det en tydlig struktur för både uthyrning och ansvarsfördelning, för att säkerställa att lokalen används på ett ansvarsfullt och hållbart sätt. Vi arbetar just nu på att skapa en sådan lösning och kommer att informera medlemmarna när processen är klar.

Därför föreslår styrelsen stämman att:

Bifall motionen, styrelsen återkommer med mer information när processen för uthyrning av lokalen är klar och rutiner för skötsel och ansvarsfördelning har fastställts.

Motion om att skapa ett gym på Stamgatan 70

Bakgrund

Fysisk aktivitet är viktigt för hälsan, och WHO rekommenderar styrketräning minst två gånger i veckan för att motverka muskelförtvining och benskörhet. Konditionsträning, 150–300 minuter i måttlig eller 75–150 minuter i hög intensitet per vecka, förbättrar hjärt- och lungfunktion samt minskar risken för kroniska sjukdomar. Det motverkar också psykisk ohälsa och förbättrar sömnen. För äldre är balans- och rörlighetsträning viktigt för att minska fallrisk och förbättra stabilitet.

Vår förening saknar ett gemensamt träningsutrymme, och det närmaste inomhusgymmet ligger 1,2 km bort, vilket kan vara ett hinder för många medlemmar. Författarna har undersökt möjligheten att skapa ett gym i föreningen genom att granska tomma lokaler med Riksbyggens fastighetstekniker och kontaktat gymaktörer för att samla in offerter.

För närvarande står lokalen på Stamgatan 70, som tidigare användes av föreningen SVOB, tom och outnyttjad. Genom att omvandla denna lokal till ett gym kan vi både främja medlemmarnas hälsa och stärka gemenskapen i föreningen.

Förslag:

Författarna yrkar att bostadsrättsföreningen omvandlar lokalen på Stamgatan 70 till ett gym för föreningens medlemmar.

Detta skulle innebära att:

- **Renovera delar av lokalen på Stamgatan 70** (målning, byte av lampor, installation av portbricka) till en uppskattad kostnad av **cirka 100 000 kr**. (Se detaljer på nästa sida.)
- **Inköpa gymutrustning** för styrketräning, kondition och balansövningar till en uppskattad kostnad av **340 000 - 600 000kr** (Se detaljer nästa sida.)
- **Upprätta ett lågt årligt avgiftssystem** för att finansiera underhåll och drift av gymmet.
- **Införa regler för säkerhet och trivsel** i gymmet.

Fördelar:

- Medlemmarna får ett närliggande gym som underlättar fysisk aktivitet och stärker hälsa och välbefinnande.
- Ett gemensamt gym främjar gemenskap och stärker föreningens sociala struktur.
- Kostnaden för gymmet blir ekonomiskt fördelaktig jämfört med externa gym-medlemskap.
- Lokalen på Stamgatan 70 skapar mervärde som en attraktiv förmån för boende och kan öka både trivsel och bostadsvärde.
- Föreningens fastigheter blir mer attraktiva, vilket kan bidra till ökat fastighetsvärde.

Nackdelar:

- Eventuellt ökade initiala kostnader för renovering och inköp av utrustning. Författarna har undersökt flera offerter för att få en noggrann uppskattning, men oförutsedda händelser kan ändå påverka kostnaderna. En bra tumregel är att lägga på 15 % av totalkostnaden för att täcka dessa, vilket är inkluderat i renoveringskostnaden.
- Risk för oljud, särskilt för boenden ovanför gymmet. Författarna anser att detta är en viktig aspekt. För att motverka oljud har träningsredskap som dämpar stötar och minimerar störningar valts i offerterna. Sådana redskap finns tillgängliga och är bekanta för gymentreprenörer.
- Krav på löpande administration för regler, säkerhet och underhåll av gymmet. Eftersom gymmet blir ett gemensamt utrymme krävs tydliga regler för trivsel och säkerhet. Även andra kostnader tillkommer, exempel på åtgärder är utökad städning och hantering av nytillkomna redskap, vilket medför extra kostnader. Detta bör ligga till grund för månadsavgiften för de som vill bruka gymmet.
- Stamgatan förblir en lokal för endast träning och exempelvis inte en festlokal längre. Det finns dock ett antal oanvända lokaler i området som kan omvandlas till fest- eller hobbyverksamhet.

Att förvandla lokalen till ett gym är en investering i gemenskapen och medlemmarnas hälsa.

Max Altez Linhardt
Stamgatan 54, lgh 1101

Och

Ivan Melin
Stamgatan 61, lgh 1101

Renoveringskostnader (inkl. moms)

Totalkostnad: 102 000 kr

- Målningsarbete (vit 0500) – ca 20 000 kr (ca 90 kvm, väggar och tak)
- Spotlights (NORLUX skensystem) – ca 20 000 kr (exkl. installation)
- Elektriker som installerar spotlights och nya eluttag - ca 20 000kr.
- Högtalarsystem – ca 1 500–2 000 kr
- Speglar (Bolins glas inkl. montage) – ca 20 000 kr
- Passagesystem (EVVA AIRKEY) – ca 20 000 kr (inkl. installation, exakt pris beroende på leverantör)

Inköp av gymutrustning

Här finns två förslag att välja mellan. För detaljerad specifikation finns det att kolla på offerter.

Förslag 1 (vg se bild 4) är ett traditionellt och något billigare alternativ där utrustningen täcker både de som föredrar fria vikter och de som vill träna i maskiner. Offerten är ett förslag och utrustning kan läggas till eller tas bort. Kostnaden varierar mellan **338 000 kr och 603 000 kr**, beroende på val av maskiner och leverantör.

Förslag 2 (vg se bild 5) är en modernare och dyrare lösning med en **Egym-maskinpark** till ett inköpspris på ca **1,3 miljoner kr**. En aktör är dock villig att ställa ut utrustningen utan kostnad för föreningen, men tar då intäkterna från träningsavgifterna samt får hyra lokalen kostnadsfritt. Aktören kan räkna ut en mer exakt medlemskostnad för att säkerställa en hållbar lösning där alla vinner på upplägget.

Bilder

Fakta om lokalen: Total storlek av lokalen: 189,5 kvm. Takhöjd: 2,4 m.

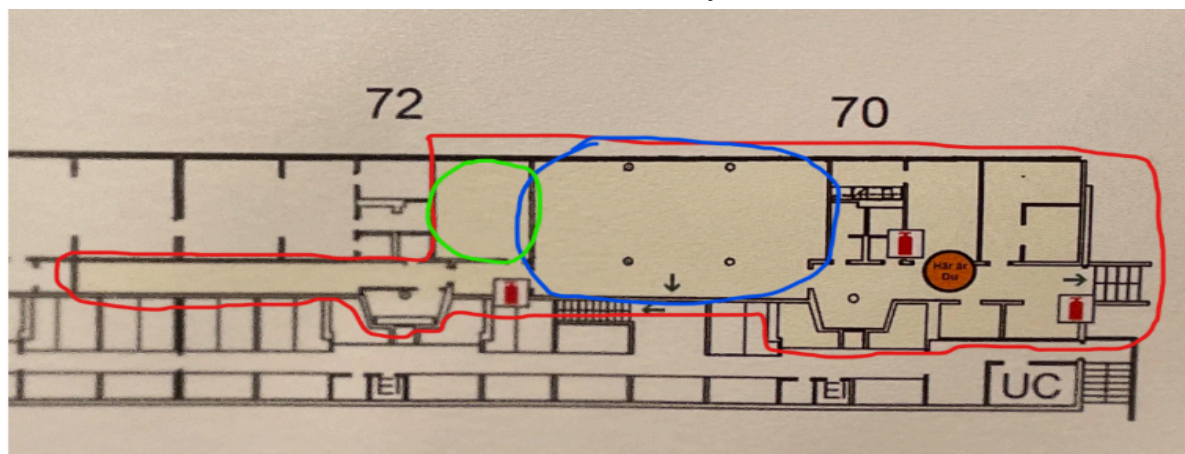


Bild (1). I bilden finns det rödmarkerade området som tillhör lokalen Stånggatan 70. Stora rummet (blå markeringen) uppskattas vara ca 82 kvm. Rummet bredvid (grön markeringen) är ca 19 kvm. Det är en bärande vägg mellan dessa rum.



Bild (2). Stora rummet (blå markeringen) är ca 82 kvm.



Bild (3). Rummet bredvid (grön markeringen) är ca 19 kvm.
Potentiell stretchrum eller extra rum för konditionsträning.



Bild (4). Förslag 1 på gym, Gymredskap på 338 323,20 kr.



Bild (5). Förslag 2 på gym, Gymredskap så kallat Egym på 1 340 000 kr.



Nr 2

Motion 1, HSB Brf Östbergas årsmöte, 2025.05.10

Föreslår Stoppförbud utanför sovrumsfönster på Stamgatan 89
mellan klockan 22.00 – 8.00 alla dagar.

Uppskattar det är ca 15-20 fordon per dygn som stannar utanför.

Trots att mer än hälften av de boende i fastigheten inte har bil.

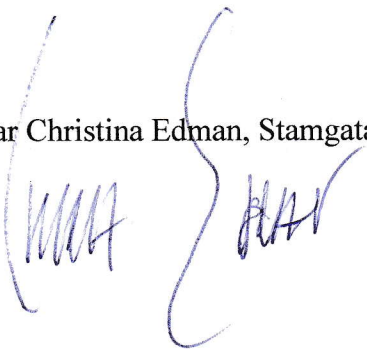
Många tror nog att elbilar är svar på allt med det är det inte.

Det är bildörrarna och/eller blinkande ljus jag oftast väcks av.

Detta påverkar inte blåljuspersonal eftersom de får stanna ändå.

De tar dock hänsyn och stannar innan och ej framför mina fönster.

Hälsningar Christina Edman, Stamgatan 89, nb (bifogar bilder i mailet)



Motion 2, HSB Brf Östbergas årsmöte, 2025.05.10

Föreslår total cykelrensning

Har bott på Stamgatan i bara 4 år men har min cykel i förrådet vintertid och i hallen under cykelsäsongen detta p g a att det finns för många "gamla lik" i cykelförrådet och utanför porten som upptar utrymme för de som faktiskt använder cyklen i nutid.

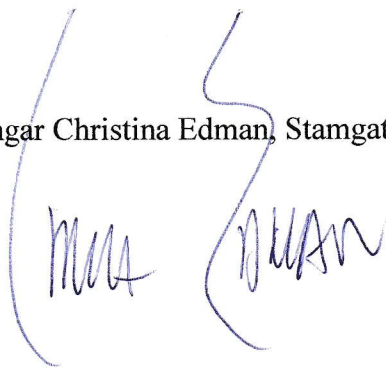
Hörde att det endast var 7-9 cyklar förra året som "omhändertogs" vid vårrensningen.

Det skulle kunna rensas ur vår källare samt framför fastigheten på 89an direkt.

Föreslår total cykelrensning – en vecka i vår då det ska vara tomt och rensa bort resten.

Då ges även möjlighet till att vårstäda cykelutrymmet i källaren för allas trevnad.

Hälsningar Christina Edman, Stamgatan 89, nb (bifogar bilder i mailet)



Förslag om att utöka antalet laddstolpar

Antalet elbilar och laddhybridbilar ökar snabbt, och i vår förening är behovet av laddstolpar stort. Idag har vi 33 laddplatser, men dessa räcker inte för att tillgodose efterfrågan bland de boende. Vid årsskiftet stod över 60 personer i kö enligt Riksbyggen. Detta leder till långa väntetider för medlemmar som har behov av laddning för sina fordon.

För att underlätta vardagen för boende med elbilar och samtidigt stödja en hållbar utveckling behöver föreningen se över möjligheten att installera fler laddstolpar.

Förslag till lösning

Jag föreslår att föreningen:

- Genomför en behovsanalys för att avgöra hur många fler laddstolpar som behövs.
- Undersöker finansieringsalternativ, exempelvis stöd från Naturvårdsverket eller andra bidragsgivare.
- Planerar för framtiden genom att dimensionera laddinfrastrukturen så att den kan möta den växande efterfrågan.

Yrkande

Jag yrkar att föreningen beslutar att:

- Genomföra en behovsanalys för att avgöra hur många ytterligare laddstolpar som behövs.
- Söka finansiering och offerter för installation av fler laddstolpar.
- Installera fler laddstolpar för att möta efterfrågan bland de boende.

Avslutning

Jag hoppas att föreningen tar detta förslag i beaktande och agerar för att underlätta för medlemmar som kör elbilar och laddhybrider samt för att bidra till föreningens hållbarhetsarbete.

Signatur



Nadia Boulkeroua

Stamgatan 50

Lägenhetsnummer 1101/205

2025-12-17

Förslag om att införa tidsbegränsad parkering vid vissa laddstolpar

I vår förening finns idag 33 laddstolpar, men många boende med elbilar och laddhybridbilar upplever att det är svårt att få tillgång till dessa på grund av långa köer och att fossilbilbilar står parkerade på dessa platser. För att optimera användningen av laddplatser och säkerställa att fler boende kan ladda sina fordon föreslår jag att ett antal (av eventuellt nyinstallerade laddstolpar) får tidsbegränsad parkering.

En tidsbegränsning skulle bidra till:

- Att fler boende får möjlighet att använda laddstolparna.
- Effektivare utnyttjande av föreningens laddinfrastruktur.

Yrkande

Jag yrkar att föreningen, om man utökar antalet laddplatser, undersöker att:

- Införa en tidsbegränsning för parkering vid ett antal laddstolpar, exempelvis max 6 timmar parkering per fordon.
- Titta på om man kan införa ett bokningssystem för laddplatserna, likt bokning av tvättstuga/övernattningslägenhet.
- Utvärdera effekterna av tidsbegränsningen efter 6–12 månader för att säkerställa att åtgärden fungerar som avsett.

Jag hoppas att föreningen ser värdet i denna förändring som kan bidra till en effektiv användning av laddplatserna och förenkla vardagen för boende med elbilar och laddhybrider.

Signatur

Nadia Boulkeroua

Stamgatan 50

Lägenhetsnummer 1101/205

2025-01-09



Under vinterhalvåret är det svart att se var linjerna på p-platsen går.

Det skulle underlätta om p-platserna tydliggörs på framförliggande plank/ mur / vägg. Se bifogade bilder.

Anledningen till denna motion är att bilar ibland parkeras på eller över linjen vilket bildar en kedjereaktion så nästkommande bil måste parkera på sin linje eller över och så vidare. Detta kan orsaka onödig irritation och parkeringsskador som jag anser enkelt kan underlättas med tydligare markering.

Jag föreslår att styrelsen beslutar om målning för att tydligmarkera p-rutorna i området.

Vänligen



Maria Plahn

Lgh 1102



Fler el-stolpar då det finns ett behov.

Efter att ha varit i kontakt med Riksbyggen , 27/2-25, har de informerat mig via mejl att det finns 68 personer som står i kö för en elstolpe. Det finns alltså ett större behov av el-stolpar. Detta är självfallet en kostnadsfråga och jag tänker att det borde finnas ett bättre system.

Mitt förslag är att styrelsen för det första ser över statistiken för hur mycket el som tankas vid varje individuell stolpe. Använder man elstolpen för att tanka el eller används denna för att värma motorn? Används det för att värma motorn så bör bilen omplaceras till en annan plats.

Att styrelsen skapar ett system för att kontrollera statistik för användning av el på halvårsbasis eller tillsätta en arbetsgrupp som får ett arvode. Det är skillnad på att tanka el eller att använda sig av motorvärmare.

Att styrelsen ser över fler lösningar, så att fler har möjlighet att tanka el. Köp in fler stolpar och sätt ut dessa så att vem som helst i föreningen kan tanka el på vissa utvalda platser. MER som styrelsen hänvisade till hade fler lösningsförslag.

Att se över kölistan för el-stolpar, skicka ut ett meddelande till de som står i kö och undersök om behovet fortfarande är lika stort.

Tack på förhand!

Nabila Daud
Stamgatan 10

Öppna upp lokalen som varit nedstängd.

Föreningen har en lokal som har stängts igen då det inte finns någon som kan "ta hand om den".

Jag önskar att stämman tar ställning till att öppna upp lokalen igen.

Att styrelsen skickar ut en förfrågan till samtliga medlemmar, de som är intresserade kan anmäla sitt intresse för att ta hand om lokalen och sköta om uthyrning och inköp.

Tack på förhand!

Nabila Daud
Stamgatan 10

