



Kallelse – Föreningsstämma BRF Östertull

Datum Måndag 19 maj 2025
Tid Kl. 19.00, registrering av närvaro från kl. 18.30
Plats Salabackekyrkans samlingslokal
Kallade Medlemmar i BRF Östertull

Information

Alla aktuella dokument till stämman finns på hemsidan, www.brfostertull.se. Dokumenten finns utskrivna för de som önskar ha fysiska exemplar men inte har möjlighet att skriva ut. De finns att hämta utanför expeditionen på Salabacksgatan 5C. Bilaga bifogas med inkomna motioner.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängden
5. Val av en eller två justerare tillika rösträknare
6. Frågan om stämman blivit utlyst i behörig ordning
7. Fastställande av dagordningen
8. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna, valberedningen och revisorerna samt om relevant övriga som ska erhålla arvode
13. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
14. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
15. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Övriga ärenden som ska tas upp på stämman enligt kallelsen, lag om ekonomiska föreningar eller bostadsrättsföreningens stadgar

Anmälan

Det bjuds på kaffe och bulle under stämman, föränmäl dig så rätt antal kan köpas in. Du anmäler dig genom att fylla i dokumentet på hemsidan alternativt lägger en lapp i föreningens brevlåda på Salabacksgatan 5C. Uppge för- och efternamn på deltagande, föreningens lägenhetsnummer (ex. S3A1A) samt eventuella allergier. Du är självklart välkommen på stämman även om du har glömt att föränmäla dig.

Styrelsen hälsar alla medlemmar hjärtligt välkomna!

MOTION: Likarättsprincipen

Styrelsen har under perioden tagit beslut angående höjning av avgiften för garageplatser som strider mot jordabalken §14, vilket är illavarslande. Efter ett antal påpekanden och diskussioner har nu styrelsen backat från den avgiftshöjning som man aviserat. I diskussionerna med styrelsen representanter har det framkommit att man bestämt att höja avgifterna för parkeringar och garage för att "man haft kostnader för parkeringarna (asfaltering och linjemålning) och att kostnaderna därför skulle belastas parkerings- och garageinnehavarna i stf att det skulle ingå i en generell avgiftshöjning." Äskan är att styrelsen fortsättningsvis avhåller sig från att ensidigt belasta specifika tjänster ("nyttigheter") som tillhandahålls utan att man använder sig av generella avgiftshöjningar för att täcka de kostnader som uppstår.

Styrelsens yrkan: Avslag. Det finns flera anledningar till att parkerings- och garageavgiften höjs i stället för att endast höja månadsavgiften.

Alla medlemmar använder inte p- eller garageplatser, så att bara de som nyttjar platserna betalar för dem vilket ger en mer rättvis fördelning på kostnader. Kostnader för ex. asfaltering och underhåll (ventilation, el, laddboxar).

Kostnaden har under många år varit densamma och förhållandevis väldigt låg i jämförelse med många andra föreningar – trots de stigande kostnaderna. En förhöjd månadsavgift kan göra bostäderna mindre attraktiva på marknaden och värdet på lägenheterna kan riskera att minska. Höjning av månadsavgift görs i den mån som anses behövas, vilket också har gjorts de senaste åren.

MOTION: Information

Äskar att styrelsen ser till att dokument som finns på hemsidan är uppdaterade inom senast en vecka med den senaste informationen som styrelsen har tillgång till. Rent generellt är bristen på information väldigt påtaglig och behöver förbättras när det gäller arbeten som ska påbörjas och liknande.

Styrelsens yrkan: Bifall. Styrelsen är medvetna om problemen med dålig uppdatering på hemsidan. Vi har tillsatt en grupp som ska jobba aktivt med hemsidan samt att vicevärden nu har fått tillgång till att ändra och se till att aktuell information uppdateras.

MOTION: Tak över balkongerna.

Begär att styrelsen utreder vilken lösning som passar bäst för att få till tak över de balkonger som inte har tak, med avsikten att lösningen ska realiseras. I uppdraget till styrelsen ingår att man utreder vilken typ av tak som bäst lämpar sig och att man tar in offerter från lämpliga leverantörer, samt att byggnadslov säkras (i mån av behov). Bakgrunden till motionen är att när det är en vinter med mycket snö gör att de balkonger som inte har tak, eller annan balkong över sig, får mycket snö som ska skottas. Det växlande vädret med ömsom mycket sträng kyla och sen varmt väder gör också att balkongerna (även husfasaden) utan tak utsätts för mycket slitage (jämför med alla potthål som dykt upp på våra vägar). Även regn påverkar naturligtvis balkongerna negativt. I längden innebär det att det uppstår ett underhållsbehov som kan undvikas med tak.

Styrelsens yrkan: Avslag. Det innebär en stor kostnad som läggs på alla medlemmar men gynnar några. Tak hindrar inte att snö hamnar på balkongen.

MOTION: Stäng grinden bakom L5/Å12 mot Uppsalahem

För att förhindra att våra gårdar fortsatt blir en genomgångsväg bör grinden stängas permanent, så att det blir en trevlig bakgård där hyresgästerna i vår förening kan vara utan att ha genomgångstrafik från personer som inte tillhör föreningen. Åskan är att styrelsen stänger grinden permanent, att ha grinden stängd endast under vinterhalvåret löser inte problemet med genomgångstrafiken som ju är störst under sommarhalvåret.

Styrelsens yrkan: Avslag. Styrelsen har bytt ut låset på grinden så den endast kan öppnas med lägenhetsnyckeln. Det gör att obehindrade inte kan komma in.

MOTION: Nya och fler cykelställ i cykelkällare

Vintertid finns det inte plats för alla cyklar i cykelkällaren på L3A. Samtidigt finns det en hel avdelning i källaren som är tom som kunde utnyttjas. Dessutom är cykelställena gamla och rostiga och behöver bytas ut. Åskan är att styrelsen ser till att det finns fler cykelställ i L3A och att man byter ut de gamla samt att övriga cykelkällare undersöks för möjligheten att ha fler cykelställ och i så fall att de införskaffas.

Styrelsens yrkan: Avslag. Styrelsen har gjort en översyn och anser att vi inte behöver lägga pengar på att cykelställ ska bytas ut. Däremot anser styrelsen att det är en bra idé att se över möjligheten att utöka antalet cykelställ i utrymmen där det inte finns idag i hela föreningen.

MOTIONER: Ändringar av föreningens stadgar.

Styrelsen har ju föreslagit nya stadgar istf de stadgar som vi haft i många år. Föreningsstämman samt extrastämman godkände ändringarna, fast de lämnar en del tveksamheter och oklarheter. Följande paragrafer bör förtydligas och eller ändras. Var och av dessa utgör varsin motion men för enkelhets skull ligger de under samma huvudrubrik. Styrelsen kan inte ändra paragraferna i stadgarna utan att få stämmogodkännande av ändringarna, så åskan är att styrelsen tar beslut att ta ändringar/strykningar till kommande stämma för godkännande och sedan vidare till en extrastämma.

Styrelsens svar: Det kom en ny lag 1/1–23 som fastställde vad som måste finnas i en bostadsrättsförenings stadgar. Föreningens gamla stadgar följde inte längre lagen vilket är varför nya stadgar togs fram. Styrelsen är mån om att följa lagen och tog därför hjälp av en fastighetsjurist som tog fram nya stadgar och såg till att de är rätta och riktiga.

MOTION ändring stadgar 1:

I de tidigare stadgarna fanns paragraf 19 som skrevs "Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärd på sådan egendom." Denna, eller likvärdig i allt väsentligt, mening bör återinföras i stadgarna, eventuellt i paragraf 9.

Avslag. Lagtexten som reglerar detta är tydlig nog att det inte behöver stå i stadgarna då man faller tillbaka på lagen (BRL 9 kap. 15§ & 16§). 27§ i föreningens stadgar hänvisar till lagen om det är något som inte nämns i stadgarna.

MOTION ändring stadgar 2:

Paragraf 2 o Följande ordalydelse i paragraf 2 bör tas bort, alternativt förtydligas att det enbart gäller vid eventuell nybyggnad. "Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal"

Styrelsens yrkan: Avslag. Formuleringen är en standardtext som återfinns i många bostadsrättsföreningars stadgar och har till syfte att ge föreningen möjlighet att upplåta mark – exempelvis uteplatser eller mindre trädgårdsytor – till bostadsrättshavare i särskilda fall. Den gäller inte enbart vid nybyggnation, utan kan även vara aktuell vid framtida förändringar i markanvändningen, till exempel om en tidigare gemensam yta ska upplåtas till enskilda bostadsrätter.

Att ta bort eller begränsa denna möjlighet i stadgarna kan inskränka föreningens handlingsutrymme och försvåra framtida beslut som rör trivsel- och utvecklingsåtgärder.

MOTION ändring stadgar 3:

1. Paragraf 9 o Andra stycket i denna paragraf " Styrelseledamoten kan , vid majoritetsbeslut i stämman, även vara person som inte är medlem..." ska tas bort eftersom det naturligtvis inte är lämpligt att man har styrelseledamöter som inte är medlemmar i bostadsrättsföreningen. Om styrelsen anser att det är problematiskt att styrelseledamöter flyttar under en mandatperiod och därför inte kan vara med i styrelsen föreslår jag att man helt enkelt ser till att ändra skrivningen i denna paragraf så att i dessa fall så får styrelseledamoten kvarstå till nästa ordinarie stämma.

Styrelsens yrkan: Avslag. Målet är fortfarande att boende i första hand ska vara styrelsemedlemmar men vi vill inte stänga dörren för kompetenta personer som tar sig an positioner som ingen medlem vill sitta på. Stämman tar varje år det slutgiltiga beslutet om valberedningens förslag till styrelse ska accepteras. Om man inte får ihop en styrelse av föreningsmedlemmar måste vi kunna få styrelsemedlemmar som inte är medlem i föreningen för att inte riskera att det uppstår en så kallad likvidationsplikt för föreningen. Detta innebär att föreningen ska upphöra och verksamheten avvecklas.

MOTION ändring stadgar 4:

§9 Styrelse Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst en och högst fem styrelsesuppleanter, för en period om högst två år. o Äskar ändring till minst 5 styrelseledamöter.

Förslag på svar: Styrelsens yrkan: Avslag. Om man inte hittar fem ledamöter innebär det att det uppstår en så kallad likvidationsplikt för föreningen. Detta innebär att föreningen ska upphöra och verksamheten avvecklas. Målet är att ha fler än tre ledamöter men riskerna är för stora att ändra kravet från tre till fem.

MOTION ändring stadgar 5:

Paragraf 18 o Andra stycket som inleds med "Stämman får besluta att den som inte är medlem, ombud eller biträde ska ha rätt att närvara..." bör tas bort.

Styrelsens yrkan: Avslag. Denna paragraf styr om vi det tillåts att ha en utomstående stämмоорdförande eller någon som ska komma och berätta/informera vid exempelvis större renoveringar. Styrelsen anser att det är fördelaktigt att ha en utomstående som stämмоорdförande då den ska vara opartisk samt att inte stänga dörren för att externa informerar. Denna paragraf gäller även sambos/partner som inte är ägare av bostaden. Det som tas upp på stämman rör fortfarande boende även om den inte är medlem.

MOTION ändring stadgar 6:

Paragraf 22 o Denna paragraf reglerar andrahandsuthyrning. Paragrafen bör innehålla en tidsbegränsning, t.ex max 1 år (om tillämpliga lagar så tillåter) och krav på begäran om förlängning samt skäl för förlängningen. Det kan också vara lämpligt att referera till tillämplig lag och att ifall den ändras så är det den maxtid som där anges som gäller.

Styrelsens yrkan: Avslag. I stadgarna är det endast tillåtet att hyra ut ett år i taget. Styrelsen gör en ny bedömning varje gång en ansökan skickas in. Det finns inget lagrum som berör maxtid på andrahandsuthyrning, däremot står det att tillstånd ska begränsas till viss tid, vilket styrelsen följer (BRL 7 kap, 11§). Även om det finns en maxgräns i stadgarna på ett år kan boende överklaga till hyresnämnden som i sin tur godkänner uthyrningen, vilket blir en onödig kostnad för ex. juridiskt ombud för föreningen.

MOTION: Önskemål om förändring/tillägg i paragraf 9 ang Styrelsen

§9 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst en och högst fem styrelsesuppleanter, för en period om högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

Styrelseledamot kan, vid majoritetsbeslut i stämman, även vara person som inte är medlem i bostadsrättsföreningen om personen i fråga kan uppvisa lämpliga kvalifikationer. Styrelseledamöter som ej är medlem i bostadsrättsföreningen får aldrig vara så många till antalet att de innehar majoritet i styrelsen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och eventuella andra funktioner. Om stämman särskilt beslutar det kan funktioner inom styrelsen utses av stämman i samband med röstning om tillsättande av ledamöter och suppleanter.

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 och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När lägsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

--- *

Ska personer som ej bor i vår Förening vara aktiva i Styrelsen och vara delaktiga i beslut som berör oss boende. Personer kan uppvisa lämpliga kvalifikationer och anses vara kompetenta för Styrelseuppdrag men detta bör tidsbegränsas. Har man Styrelseuppdrag och flyttar från föreningen så kan man få fortsätta sitt uppdrag men med en tidsbegränsning maximalt 2 år. Under dessa 2 år har valberedningen och övriga Styrelsen alla förutsättningar att hitta annan lämplig person som bor i föreningen och kan ta över uppdraget.

Styrelsens yrkan: Avslag. Målet är fortfarande att boende i första hand ska vara styrelsemedlemmar men vi vill inte stänga dörren för kompetenta personer som tar sig an positioner som ingen medlem vill sitta på. Stämman tar varje år det slutgiltiga beslutet om valberedningens förslag till styrelse ska accepteras. Om man inte får ihop en styrelse av föreningsmedlemmar måste vi kunna få styrelsemedlemmar som inte är medlem i föreningen för att inte riskera att det uppstår en så kallad likvidationsplikt för föreningen. Detta innebär att föreningen ska upphöra och verksamheten avvecklas.