



Kallelse till extra föreningsstämma BRF Östertull

Datum	Måndagen den 11 maj 2026.
Tid	Direkt efter avslutad ordinarie årsstämma, som hålls måndagen den 11 maj 2026 klockan 19.00.
Plats	Salabackekyrkans samlingslokal.
Kallade	Medlemmar i BRF Östertull.

Information

Söndagen den 12 april mottog styrelsen ett dokument med önskan om extrastämma, undertecknad av det lagstadgade antalet medlemmar vilka behövs för att kalla till en sådan stämma. Med kallelsen följer dokumentet ifråga samt även styrelsens svar och kommentarer till dessa punkter.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Inkomna motioner och propositioner
9. Stämmans avslutande

Styrelsen hälsar alla medlemmar hjärtligt välkomna!

Begäran om extrastämma 27/3-2026

- **Fastighetsskötarna**

- Styrelsen har nekat våra fastighetsskötare att hjälpa de boende med enklare sysslor och har **t.om gått så långt att de hotat dem med ”negativa konsekvenser” om de gör så, se nedan mail från Markus Marttila.** Detta trots den extrastämma som hölls 15/12-2025 där medlemmarna röstade för att fastighetsskötarna skulle vara kvar, och där dokument som skickades in i samband med begäran om extrastämma tydligt påpekade att ett av skälen var att de boende skulle kunna få assistans som de fått historiskt, och som det fungerar i princip i varje BRF.
- **Yrkande** att ordningen återställs till status quo som det varit i många tidigare år. Alltså samma villkor/tradition som tidigare, där våra skickliga fastighetsskötare t ex kan bistå med enklare och kortvariga stödåtgärder för medlemmarna. Det handlar ju inte om reparation eller underhåll!
- Det innebär också att fastighetsskötseln även i fortsättningen ska bemannas på samma sätt som tidigare, dvs 2 heltidsanställda.

Mail från Markus Marttila 25/3-2026 (röd färg tillagd för tydlighets skull):

Hej Göran!

Det ska tolkas som ett nej på frågan "Kan fastighetsskötarna hjälpa de boende med enklare sysslor utan att riskera några negativa konsekvenser?". I detta talar jag för ordföranden och, tror jag med visst fog, styrelsen i sin helhet.

Med vänlig hälsning, Markus

- **Hanteringen av upphandlingen av fasadrenoveringen L8**, se det dokument som delats ut till medlemmarna.
- **Våra yrkanden:**
 - Vi kräver att få en redovisning av varför styrelsen inte redovisat korrekt information angående upphandlingen och varför arbetet inte är avslutat.
 - **Vi kräver att de ansvariga för upphandlingen och avtalen som slöts för fasadrenoveringen av L8, Lennie Wahlström och Christer Larsson entledigas från styrelsen.**

Östertulls vänner: Göran Peedu, Christina Peedu, Lars-Göran Carlsson, Kristina Nyström, Hannele Alatalo och Christer Jonasson

Resumé av händelser, som har inträffat i BRF ÖSTERTULL mars 2025 - mars 2026

2025-03-25 upphandlar firmatecknarna, dvs ordförande och vice ordförande i Brf Östertull, en entreprenad med Fyris Fasad AB samt ställningsföretaget FPN AB för renovering av fasaden Lästmakargatan 8. Ställningen rasar 2025-06-29. Arbetsmiljöverket (AV) är tillsynsmyndighet vid arbetsmiljöolyckor. Inspektör från AV besöker firmatecknarna i BRF Östertull 2025-07-02 p g a olyckan. I Arbetsmiljöverkets tillsynsrapport anger firmatecknarna att orsaken till att anlita Fyris Fasad AB är entreprenörens gamla meriter. Någon kontroll av entreprenörens kunskaper kring fasadarbete gjordes inte av firmatecknarna vid upphandlingen. AV frågar om byggherreansvaret ligger kvar hos beställaren (firmatecknarna, byggarbetsmiljösamordnare, dvs (bas p/u), projekterings och utförandeansvarig har enligt firmatecknarna lagts på entreprenören Fyris Fasad AB. AV informerar då firmatecknarna att det inte är samma sak att vara byggherre (firmatecknare) som att vara (bas p/u-ansvarig) och begär in entreprenadavtal mellan firmatecknarna och Fyris Fasad AB. Valet av ställningsföretaget FPN AB gjordes efter att firmatecknarna ENDAST googlat på olika ställningsföretag, vilket också är svaret till AV. FPN AB försattes i konkurs direkt efter olyckan. I tillsynsrapport från AV 2025-07-09 anger firmatecknarna att de startat upphandling av totalentreprenad och teknisk förvaltning.

AV frågar Fyris Fasad AB om vilken kunskap ansvarig har för rollen (bas p/u) och svaret är att ansvarig inte har någon formell utbildning. AV frågar Fyris Fasad AB om ansvarig känner till regelförnyelsen för bygg- och anläggningsarbeten, samt får till svar att det är inget som ansvarig känner till. Firmatecknarna och ställningsföretaget verifierar att de inte heller känner till denna regelförnyelse vid mötet. I tillsynsrapport 2025-10-02 noterar AV att inkommande svar från firmatecknarna visar på ett entreprenadkontrakt med avseende att byggherren (firmatecknarna) överlåter sitt arbetsmiljöansvar till en ställföreträdare (Fyris Fasad AB). AV-inspektören informerar firmatecknare att kontraktet inte uppfyller lagkraven och om det används så kommer byggherreansvaret att ligga kvar på beställaren (firmatecknarna).

Styrelsen beslutar utan att efterfråga medlemmarnas åsikt på ordinarie föreningsstämma att lägga ut all drift på totalentreprenad. Extrastämma begärs i entreprenadfrågan av medlemmar och 2025-11-10 sker omröstning i entreprenadfrågan utan avkunnat röstningsresultat varefter extrastämman avslutas. Därefter begärs ny extrastämma. 2025-12-15 genomförs den andra extrastämman. Omröstningens utföll med 30 nej-röster och 60 ja-röster. Det var alltså en stor majoritet, som röstade för stopp till omorganisation/entreprenad och i stället behålla föreningens båda fastighetsskötare, vilket styrelsen uttryckte att den skulle respektera medlemmarnas beslut på extrastämman.

Ordförande Lennie Wahlström utdelar 2026-02-19 en skriftlig varning till fastighetsskötare/arbetsledare, där det inte framgår när och på vilket sätt arbetstagaren brutit mot anställningsavtalet. Några medlemmar reagerar på den skriftliga varningen och begär av styrelsen att få ta del av gällande arbetsbeskrivning för fastighetsskötarna eftersom de själva inte känner till någon arbetsbeskrivning. Svaret 2026-03-09 från styrelsen genom Markus Marttila att ”styrelsen inte lämnar ut dessa dokument då det är handlingar som hålls mellan styrelsen som arbetsgivaransvarig och den anställde”. 2026-03-11 framkommer att ordföranden Lennie Wahlström meddelat båda fastighetsskötarna att de inte får gå in i bostadsrätterna och hjälpa medlemmarna med något överhuvudtaget. Sedan lång tid tillbaka har fastighetsskötarna varit medlemmarna behjälpliga med att byta packning vid droppande kranar, liksom stopp i avlopp, fönster som är svåra att stänga, lås i ytterdörr som ibland är svåra att stänga. I e-post från Göran Peedu till styrelsen ställs frågan 2026-03-24 om fastighetsskötarna får/kan hjälpa de boende

med enklare sysslor utan att riskera några negativa konsekvenser. I svaret från styrelsen via Markus Marttila 2026-03-24 sägs att ”det är därför styrelsens bestämda uppfattning att det går emot stadgar och aktuell lagstiftning för fastighetsskötarna att hjälpa de boende med enklare sysslor”. Styrelsens ställningstagande att ingen medlem för om mars 2026 ska kunna få hjälp med enklare sysslor som varit praxis under föreningens historia är inte förenlig med extrastämmans beslut 2025-12-15 och strider inte mot vare sig våra stadgar eller lag.

Renoveringen vid Lästmakargatan 8 är inte färdigställd mars 2026, enligt Östertullsnytt p g a försäkringsfrågor. I Östertullsnytt underlåter styrelsen att informera föreningsmedlemmarna om att Arbetsmiljöverket ännu inte erhållit uppgift på godkänd utbildning för bas p/u från Fyris Fasad AB som styrelsen upphandlat för fasadrenoveringen. Vid kontakt med Arbetsmiljöverket 2026-03-25 informerar AV att de delgivit Fyris Fasad AB påminnelse om att redovisa godkänd bas projektering/utförandebildning men att sådan utbildning inte redovisats för AV. Arbetsmiljöverkets besked till firmatecknarna i Brf Östertull utifrån deras förslag till entreprenadkontrakt är att det inte uppfyller lagkraven i arbetsmiljölagen. I förslaget till entreprenadkontrakt anges att om byggherren (firmatecknarna) överlåter sitt arbetsmiljöansvar till ställföreträdare (Fyris Fasad AB) och om det används så kommer byggherreansvaret att ligga kvar på beställaren då lagkraven inte uppfylls. För er som vill läsa mer om Arbetsmiljöverkets hela tillsynsrapport kring fasadolyckan via mejl kontakta hannele.alatalo@gmail.com eller lcg.hilmer@gmail.com.

Kommentar: Ovanstående händelser och noteringar är hämtade från Arbetsmiljöverkets tillsynsrapport och vår epostkommunikation med styrelsen. Det ska noteras att alla våra frågor är besvarade av Markus Marttila för styrelsen och inte firmatecknarna, dvs ordförande och vice ordförande. En styrelses främsta uppgift i en bostadsrättsförening är att ansvara för föreningen löpande ekonomiska och fysiska förvaltning och främja föreningens och medlemmarnas intressen. Till sist avslutar vi vår resumé av händelser i Brf Östertull mars 2025-mars 2026 med våra egna synpunkter utifrån våra värderingar och en mångårig boendeeerfarenhet samt styrelseerfarenhet i Brf Östertull. Avsaknaden av kompetens hos firmatecknarna, vilka upphandlar Fyris Fasad AB, som saknar föreskriven utbildning enligt arbetsmiljölagen, innebär en grov vårdslöshet och som kunde ha inneburit personskada. Vidare åsidosättande av arbetsmiljölagen, en sannolik ekonomisk merkostnad, onödigt slitage av fasaden under den gångna hårda vintern. Firmatecknarna åsidosätter gällande arbetsmiljölag vid upphandling av fasadrenovering, Lästmakargatan 8 varför fasadrenoveringen mars 2026 inte är genomförd. I stället trakasseras anställd med varning, medlemsfrågor besvaras kortfattat med felaktig hänvisning till lagstiftning och stadgar. Detta i stället för att främja medlemmarnas intressen, använda fastighetsskötarna som en resurs, som står för föreningens kontinuitet; ”styrelser kommer och går”. Styrelsens ställningstagande 2026-03-24 om förbud för fastighetsskötarna att ge enklare service åsidosätter därmed extrastämmans beslut 2025-12-15. Med anledning av ovan angivna resumé över händelser i BRF Östertull under mars 2025 – mars 2026 anser vi undertecknade att de båda firmatecknarna i styrelsen inte ska beviljas ansvarsfrihet vid kommande extrastämma utan i stället entledigas av extrastämman.

Uppsala 2026-03-31

Kristina Nyström, Lars-Göran Carlsson, Hannele Alatalo, Christer Jonasson,
Göran Peedu och Christina Peedu

Styrelsens kommentarer gällande extrastämman

Inledande kommentar

En begäran om extrastämman och ett antal frågor att behandla har inkommit till styrelsen. Med anledning av detta har en extrastämman kallats och styrelsen bifogar följande kommentarer som underlag för diskussionen kring de önskade dagordningspunkterna.

Gällande fastighetsskötarnas uppgifter

Gällande utförande av uppgifter

Det har uttryckts till styrelsen att:

”Fastighetsskötarna har sedan många år hjälpt till att byta packning vid droppande kranar, vilket är bra då kranar som står och droppar dygnet runt, dag efter dag, vecka efter vecka ökar på vattenkonsumtionen på ett märkbart sätt. Det samma när det gäller stopp i avlopp, det ska tas om hand i ett tidigt skede innan stoppet ställer till bekymmer för hela huset. En del lägenheter har fönster som ibland är svåra att stänga och det kan behövas lite hjälp att göra detta. Lås i ytterdörr kan krångla. Plötsligt strömavbrott, bra att ha en person som kan komma och göra den första bedömningen och i många fall åtgärda så vidare dyr kontakt med elektriker ej behövs. Det handlar inte om hantverkeri som det uttrycks i svaret. Det handlar om att upprätthålla en säker boendemiljö för alla. Angående Rättvisseprincipen så har alla lika rätt att påkalla hjälp. Alla föddes inte till "handy man" en del har t om tummen mitt i handen och tacksamma att denna service finns i föreningen.”

Av stadgans 21 § framgår bland annat att:

“Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta innebär att bostadsrättshavaren ansvarar och bekostar drift, underhåll och reparation av lägenheten. De åtgärder som bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt. Med undantag för det inre så svarar Bostadsrättsföreningen för husets underhåll. Till det inre räknas: • Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet. • Säkringskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer. (...) • Ytterdörrar, samt till ytterdörr hörande handtag, dörrglas, upphängningsanordning, titthål, ringklocka, dörröppningsanordning, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning, förutom målning av ytterdörrens yttersida. (...) • Utrymme ovanför nedsänkning av innertak om innertak har sänkts för att ge utrymme för ledningar för el, vatten, avlopp eller ventilation. • Lister, foder och stuckaturer. • Innerdörrar, säkerhetsgrindar. (...) • Till fönster hörande foder, karmar, burspråk, tvär- och mittpost, låsanordning, uppställningsanordning, kitt, tättningslist, upphängningsanordning, beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning. •

*Till dörr hörande karmar, dörrglas, låsanordning, uppställningsanordning, kitt, tättningslist, upphängningsanordning, beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning. Motsvarande gäller även för balkong- och altandörr. (...) • Kranar, blandare och avstängningsventiler. (...) • Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning och avlopp fram till den punkt där dessa ledningar ansluts till fastighetens gemensamma vatten- och avloppsnät. • Kranar och avstängningsventiler. Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av bostadsrättshavaren, eller tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört. (...) • 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).(...)
Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på stämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet (...)*

Detta betyder, tillsammans med övriga delar i § 21, att bostadsrättsinnehavaren i stort är ansvarig för att sköta lägenheten innanför dörren, mellan väggar, golv och tak. Detta följer också av Bostadsrättslag 7 kap. (Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter) 12 § “Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick” (...).

Om detta kan i förenklad version läsas till exempel hos HSB: <https://www.hsb.se/nyheter-och-tips/kunskapsbank/underhall-i-en-bostadsratt--hur-fungerar-det2/>

“Huvudregeln är att bostadsrättsföreningen svarar för det yttre underhållet och bostadsrättshavaren svarar för det inre underhållet.”

Det synes för styrelsen väldigt tydligt att den typen av hjälp som beskrivs strider mot stadgan samt gällande lag, varför styrelsen är förhindrad att förverkliga det som extrastämmans anmodare menar har varit en del av fastighetsskötarnas uppgifter. Beslut som går emot stadgan eller lag kan aldrig fattas av varken styrelse eller årsstämma.

Alternativa vägar framåt

Det är givetvis möjligt för föreningen att låta fastighetsskötarna hjälpa med enklare sysslor som faller inom deras kompetensområde mot betalning från den enskilde medlemmen. För detta krävs dock ett arbete med att ta fram taxor för olika typer av arbeten samt att, i samråd med fastighetsskötarna, arbeta fram en lista med arbeten som faller inom det arbetsområde som det finns dokumenterad kompetens och där arbetsmiljöansvaret kan garanteras.

Styrelsen är medveten om att detta finns inom andra bostadsrättsföreningar och kan, om stämman så önskar, ta fram förslag till modeller för detta till nästa årsstämma eller till ett extra “informationsmöte”.

Gällande “negativa konsekvenser”

Styrelsen har arbetsgivar- och arbetsledaransvar för fastighetsskötarna. I detta ingår att fördela det dagliga arbetet. En av fastighetsskötarna har mycket riktigt tilldelats en skriftlig varning för att ha vägrat att utföra de arbetsuppgifter som har tilldelats honom.

Det kan givetvis, som Göran Peedu har valt att göra, beskrivas som “negativa konsekvenser”. Detta är dock inget begrepp som någon i styrelsen själv använder utan var svar på en fråga från Göran.

Styrelsen menar att det nog är gängse förhållningssätt på alla arbetsplatser i Sverige att om arbetstagaren vägrar efterleva arbetsgivarens fördelning av arbete så kan detta leda till en skriftlig varning eller avsked.

Fastighetsskötselns bemanning

Styrelsen har i dagsläget inga planer på att minska, snarare öka antalet timmar som läggs på fastighetsskötsel och arbetet kring detta. Exakta former för detta bör dock lämnas upp till styrelsen för att kunna tillse att det finns tillräcklig kompetens, täckning och för att arbetsledar och arbetsgivaransvaret ska kunna garanteras. Omställningar i personalen kommer alldeles oavsett behöva ske, med anledning av slutet på ett vikariat, inom kort varför den bästa lösningen är svår att förutspå.

Gällande upphandling av fasadrenovering av L8

Styrelsen anser sig ha kommunicerat korrekt information angående upphandlingen och arbetet. Det har varit olyckligt att underleverantören inte har levt upp till de krav man har kunnat ställa gällande arbetsmiljö och byggnadsställningens säkerhet. Styrelsen kan samtidigt konstatera att upphandling av arbete med leverantörer i flera led alltid är svårt och att detta inte bara gäller en bostadsrättsförening utan professionell upphandlingsavdelning utan att det också förekommer vid stora byggen för privata företag liksom för statliga myndigheter. Styrelsen beklagar det som inträffat, men med anledning av Arbetsmiljöverket inte valt att rikta någon kritik mot styrelsen samt då arbetet vid skrivande stund färdigställs så ser inte styrelsen att man kan vidta vidare åtgärder.