



Kallelse – Föreningsstämma BRF Östertull

Datum	Måndagen den 11 maj 2026.
Tid	Klockan 19.00, registrering av närvaro från klockan 18.30.
Plats	Salabackekyrkans samlingslokal.
Kallade	Medlemmar i BRF Östertull.

Information

Alla aktuella dokument till stämman finns på hemsidan, www.brfostertull.se.
Dokumenterna finns även utskrivna att hämta utanför expeditionen på Salabacksgatan 5C.
Bilaga bifogas med inkomna motioner samt styrelsens svar på dessa.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens 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 skall disponeras
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna, valberedningen och revisorerna samt om relevant övriga som skall erhålla arvode
13. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas
14. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
15. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Övriga ärenden som skall tas upp på stämman enligt kallelsen, lag om ekonomiska föreningar eller bostadsrättsföreningens stadgar

I. Mottagna motioner, se bilaga

Övrigt

Det bjuds på te, kaffe, saft och vetebröd i samband med förhandlingarna. Även glutenfritt och veganskt alternativ kommer att tillhandahållas.

Styrelsen hälsar alla medlemmar hjärtligt välkomna!

Inkomna motioner

MOTION: Information

Äskan: Att styrelsen ser till att hemsidan är uppdaterad inom senast en vecka med den senaste informationen som styrelsen har tillgång till. Detta var redan något som blev antaget i förra årets årsstämma, men det tycks inte vara så att det efterlevs. Rent generellt är bristen på information väldigt påtaglig och behöver förbättras när det gäller t.ex arbeten som ska påbörjas och liknande.

Styrelsens svar: Styrelsen yrkar avslag på motionen. Styrelsen medger att det ännu finns problem med kommunikationen till medlemmarna. Och föreslår att stämman uppdrar åt nästa styrelse att noggrannare se över informationskanaler och möjligheter till snabbare uppdateringar via bland annat hemsidan.

Specifika former och tidsfrister bör dock lämnas till styrelsen att ordna efter möjlighet, kostnad och medlemsnytta. Det är heller inte tillräckligt tydligt vad "den senaste informationen som styrelsen har tillgång till" betyder då majoriteten av informationen styrelsen har inte kan eller bör kommuniceras till medlemmarna eller läggas ut offentligt på hemsidan.

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 för att få en uppskattning av kostnaderna.

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 dyker upp på våra vägar vintertid). Även regn påverkar naturligtvis balkongerna negativt. I längden innebär det att det uppstår ett underhållsbehov som kan undvikas/minskas med tak.

Styrelsens svar: Styrelsen yrkar avslag på motionen. Likhetsprincipen medger inte att föreningen gör betydande kapitalinvesteringar som gynnar vissa

lägenheter utan att vara en del av allmännyttan. Eventuellt minskat underhållsbehov är inte tillräckligt för att investeringen ska anses vara gynnsamt för föreningen i sin helhet eller sakligt motiverad. Vidare så hindrar tak inte att snö hamnar på balkongen.

MOTION: Stäng grinden bakom L5/Å12 mot Uppsalahem

För att förhindra att våra gårdar även 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. Att ha grinden stängd endast under vinterhalvåret löser inte problemet med genomgångstrafiken som ju är störst under sommarhalvåret.

Äskan: Att grinden bakom L5/L12 stängs permanent.

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

MOTION: Bordtennis

Äskan: Att styrelsen utreder möjligheten att tillhandahålla en bordtennislokal med bordtennisbord. Kanske kan L7 lokalen användas?

Styrelsens svar: Styrelsens yrkar bifall på motionen. Nästa styrelse bör åläggas att utreda möjligheten att tillhandahålla en bordtennislokal av något slag. Detta kan med fördel vara en del av en eventuell föreningslokal.

Motion: Boule

Äskan: Att styrelsen utreder möjligheten att skapa en boulebana som kan utnyttjas av de boende.

Styrelsens svar: Styrelsens yrkar avslag på motionen. Styrelsen har sedan tidigare sett över möjligheterna att anlägga en boulebana och kostnaden har ansetts vara för stor i relation till medlemsnyttan. Kommande styrelse bör ändå ha möjligheten i åtanke när man fortsatt arbetar med utvecklingen av gemensamma utrymmen.

MOTION: Ändring av föreningens stadgar

Våra nya stadgar sedan några år lämnar tyvärr en del tveksamheter, oklarheter samt möjligheter till förbättringar i sin skrivning.

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."

Äskan: Den ovan nämnda meningen, eller likvärdig i allt väsentligt, ska återinföras i stadgarna, eventuellt i paragraf 9. Dessutom så ska hur fastighetsskötseln sker i föreningen beslutas av ordinarie föreningsstämma.

Styrelsens svar: Styrelsens yrkar avslag på motionen. Gällande den föreslagna meningen kan sägas att styrelsens uppdrag följer av 7 kap. 4 § lagen om ekonomiska föreningar:

"Styrelsen ska

- 1. ansvara för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter,*
- 2. fortlöpande bedöma föreningens och, om föreningen är en moderförening, koncernens ekonomiska situation, och*
- 3. se till att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.*

Om vissa uppgifter delegeras till en eller flera av styrelsens ledamöter eller till andra, ska styrelsen handla med omsorg och fortlöpande kontrollera om delegationen kan upprätthållas."

Bestämmelsen är tvingande och stämman kan inte frånta styrelsen den behörighet och det ansvar som följer av detta.

Undantag från detta regleras i 9 kap. 15 § Bostadsrättslagen, som stadgar att:

"Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

I fråga om sådana åtgärder som innebär en förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap. 7 § och bestämmelserna i 16 § första stycket 2 detta kapitel."

De begränsningar som motionens föreslagna mening medför följer därför, enligt styrelsens tolkning, redan av gällande lagstiftning och det finns inget ytterligare behov av att föra in detta i stadgarna. Ett eventuellt tillägg till stadgarna skulle om något snarare leda till gränsdragningsproblematik istället för ökad tydlighet.

Gällande begränsning av hur fastighetsskötseln sker i stadgan så är den i motionen föreslagna skrivelsen så pass bred att styrelsen bedömer att det begränsar styrelsens möjlighet att styra över föreningens förvaltning och organisation på ett sådant sätt som krävs av lag och kan därför inte införas i stadgan. Det vore heller inte rimligt att frågor om eventuell fasadtvätt eller extra gräsklippning tas upp på årsstämman.

Motion: Angående Paragraf 2

Följande ordalydelse i paragraf 2 ska 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”.

Åskan: Ovan nämnda ordalydelse ska tas bort ur paragraf 2.

Styrelsens svar: Styrelsen yrkar avslag på motionen. 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: Angående Paragraf 9 i stadgarna (1)

Nedanstående text ska tas bort eftersom det naturligtvis inte är lämpligt att man har styrelseledamöter som inte är medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Äskan: I §9 ska följande stycke utgå:

”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.”

Styrelsens svar: Styrelsen yrkar avslag på motionen. Det bör vara upp till årsstämman att besluta vilka som är lämpliga att ingå i styrelsen. Det vanligt i BRF:er att man kan behöva ta in expertkompetens även i styrelsen för att bedriva verksamheten.

Vidare så är det vid bristande intresse vitalt för föreningens fortlevnad att kunna fylla tomma styrelseposter. Om föreningen inte kan tillsätta en fungerande styrelse så leder detta till likvidation, vilket innebär att föreningens tillgångar säljs och medlemmarna blir av med sina bostadsrätter.

Motion: Angående Paragraf 9 i stadgarna (2)

Eftersom det möjligen kan vara problematiskt att styrelseledamöter flyttar under en mandatperiod och därför eventuellt lämnar styrelsen med för få ledamöter/suppleanter föreslår jag att skrivningen i denna paragraf ändras så att i dessa fall så får styrelseledamoten endast i vissa fall kvarstå till nästa stämma.

Äskan: Följande stycke ska införas i §9

Styrelseledamot/suppleant som under sin mandatperiod flyttar från föreningen kan kvarstå i sin roll till nästa stämma endast om det krävs för att uppfylla minimikraven på antalet styrelseledamöter eller suppleanter.

Styrelsens svar: Styrelsen yrkar avslag på motionen. Det bör vara upp till årsstämman att besluta vilka som är lämpliga att ingå i styrelsen. Det vanligt i BRF:er att man kan behöva ta in expertkompetens även i styrelsen för att bedriva verksamheten.

Vidare så är det vid bristande intresse vitalt för föreningens fortlevnad att kunna fylla tomma styrelseposter. Om föreningen inte kan tillsätta en fungerande styrelse så leder detta till likvidation, vilket innebär att föreningens tillgångar säljs och medlemmarna blir av med sina bostadsrätter.

Motion: Angående Paragraf 9 i stadgarna (3)

Motion angående §9 Styrelse

Nuvarande text:

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

Äskan: ändring till minst 4 styrelseledamöter.

Styrelsens svar: Styrelsen yrkar avslag på motionen. Det bör vara upp till årsstämman att besluta om styrelsens storlek.

Vidare så bör den minsta möjliga storleken på styrelsen aldrig vara större än lagstadgad miniminivå. Om föreningen inte kan tillsätta en tillräckligt stor styrelse så leder detta till likvidation, vilket innebär att föreningens tillgångar säljs och medlemmarna blir av med sina bostadsrätter.

Det bör tilläggas att stadgarna bör generellt sett utgöra de yttre gränserna för föreningens verksamhet, inte förmedla ett idealtillstånd. Det senare bör styras av årsstämma respektive styrelse.

Motion: Angående Paragraf 9 i stadgarna (4)

Motion Ny paragraf eller tillägg till paragraf 9:

Äskan: Att följande text finns med i föreningens stadgar:

”Firman tecknas tre i förening av styrelsens ledamöter.”

Styrelsens svar: Styrelsen yrkar avslag på motionen. Ändringen skulle göra arbetet betydligt komplicerat vad gäller den löpande förvaltningen då tecknande av avtal eller liknande skulle kräva att tre personer utpekade personer ur styrelsen gör detta tillsammans. Styrelsen har inte detta som heltidssysselsättning varför ytterligare samordning av kalendrar för att alltid koordinera dessa tre personer skulle medföra synnerligt besvär samtidigt som riskminimeringen är överflödigt.

Detta kan jämföras med stora bolag där firman ofta tecknas av en eller två utpekade personer. Det torde vara oerhört ovanligt att firman tecknas av fler än två personer i någon annan bostadsrättsförening.

Motion: Angående Paragraf 18

Äskan: Följande stycke i paragraf 18 ska tas bort:

Stämman får besluta att den som inte är medlem, ombud eller biträde ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid stämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid stämman. Den som inte är medlem, ombud eller biträde har trots det rätt att närvara vid stämman om inte stämman fattar beslut om att denne inte får närvara. Styrelsemedlem har alltid rätt att närvara på stämman.

Styrelsens svar: Styrelsen yrkar avslag på motionen. Det är önskvärt att närvarorätt på stämman tydliggörs i stadgarna för att undvika eventuella otydligheter för den som önskar närvara. Om detta inte regleras i stadgarna lämnas det sannolikt upp till varje stämma att reglera vilket skulle leda till längre stämmor och eventuella konflikter redan vid stämmans öppnande.

Motion: Angående Paragraf 22

Denna paragraf reglerar andrahandsuthyrning. Paragrafen bör innehålla en tidsbegränsning som tillämpliga lagar tillåter. Det är också viktigt att vi inför ett förbud mot korttidsuthyrningar så att vi slipper t.ex AirBnB typ uthyrningar.

Äskan: § 22 Upplåtelse i andra hand skrivs om så att den lyder enligt följande (tillägg i fetstil):

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Korttidsuthyrning är inte tillåtet. Tillstånd ska lämnas för önskad tidsperiod om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bo stadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Styrelsens svar: Styrelsen yrkar avslag på motionen. AirBnB-uthyrningar eller liknande skulle redan idag begränsas av att styrelsen kan neka dessa, något som i dagsläget aldrig har behövt ske.

Det bör fortsatt läggas på styrelsen att efter omständigheterna reglera andrahandsuthyrningar i enlighet med § 22.

Motion: efterlyser transparens runt principer för styrelsens arvoderingar.

Äskan: Att det klargörs hur styrelsen fördelar det arvode som årsstämman bestämmer. I detta krav ingår en förklaring av hur eventuell ersättning för arbete som normalt utförs av fastighetsskötare eller vicevärd. Utgår också ersättning för förlorad arbetsinkomst?

Styrelsens svar: Styrelsen yrkar avslag på den första delen av motionen då det är upp till varje styrelse att besluta hur det av stämman beslutade arvodet fördelas.

Gällande den andra delen så har arbete som bedömts falla utanför styrelseuppdraget utförts med en ersättning om 300 kr i timmen. Detta följer den praxis som har funnits i föreningen över tidigare styrelsers arbete. Ingen ersättning ges för förlorad arbetsinkomst.

Styrelsen föreslår dock att timmarna återförs till vicevärden samt att styrelsen i första hand använder vicevärd eller annan personal för det arbete som kan utföras av dem. Detta för att minska styrelsens arbetsbörda.

Motion: styrelsen har tagit över 5 timmar i veckan från Bredablick för att själva utföra dessa arbeten, har dessa timmar arvoderats?

Föreligger det ett styrelsebeslut på att överföra 5 timmar i veckan från Bredablicks tjänst (Vicevärd) och lägga ut detta arbete på ordföranden och vice ordförande? Har dessa personer kompetens att utföra dessa arbeten och vilka arbeten utför de? Har styrelseledamöter tagit betalt för det arbete som annars Bredablick och eller fastighetsskötare skulle ha utfört? Hur har det isf arvoderats?

Äskan: Om styrelsemedlemmar har tagit betalt för de arbeten som de utfört så äskar jag att timmarna läggs tillbaka till Bredablick.

Styrelsens svar: Styrelsen yrkar bifall på motionen. Antalet vicevärdstimmar minskade till 15 timmar i veckan vid byte av vicevärd för att spara på utgifterna med detta, men bör återföras för att minska på styrelsens arbetsbelastning.

Motion: presentation av alkoholpolicy och inskrivning i våra trivselregler.

Styrelsen har meddelat att denna ska ta fram en alkoholpolicy.

Äskan: att alkoholpolicyn presenteras och att det skrivs in i våra trivselregler att alkohol eller andra droger inte får användas i föreningens allmänna utrymmen, samt expeditionen, på samma sätt som rökning ej är tillåten.

Styrelsens svar: Styrelsen presenterar den nyligen framtagna alkoholpolicyn men yrkar avslag på motionens andra del. Det vore olämpligt att begränsa möjligheten till gemensamma fester i föreningen (så som Östertullsdagen), att begränsa medlemmarnas möjligheter att till exempel anordna fester mellan lägenheterna eller att på annat sätt begränsa medlemmarnas möjligheter att nyttja gemensamma utrymmen då det inte varit några större problem med detta.

Gällande "andra droger" så är formuleringen olämplig då man knappast avser begränsa möjligheten att bruka till exempel koffein, medan bruk av narkotikaklassade droger är förbjudet enligt lag och snarare lämpar sig för en polisanmälan än att regleras i en föreningsstadga.

Motion: redovisning av kostnaderna för fasadrenoveringen av L8 samt anledning till nuvarande status.

Enligt Österullsnytt så är anledningen till att fasadrenoveringen inte är klar att det är många försäkringsbolag inblandade: "Tyvärr har de många inblandade försäkringsbolagen lett till att det hela dragit ut på tiden." Men är det verkligen det som är anledningen till förseningen eller har det att göra med att entreprenören inte har de certifikat som behövs. Enligt arbetsmiljöverket är det snarare det senare. Arbetsmiljöverket har också klargjort att Styrelsen inte har fullgjort sina åtaganden när det gäller att undersöka om de entreprenörer som man Googlat fram har de certifikat som krävs.

Äskan: att styrelsen är transparent när det gäller vilka kostnader som BRF Östertull haft och kommer att ha, samt transparens angående anledningen till att fasadrenoveringen fortsatt inte är klar.

Styrelsens svar: Styrelsen yrkar avslag på motionen. Kostnader redovisas i årsredovisningen. Kostnader i detaljnivå redovisas inte bland annat med anledning av att kunna arbeta med konkurrensutsatta upphandlingar.

Anledningar till att fasadrenoveringen inte är klar har redovisats på ett transparent sätt. Att det sker förvecklingar med underleverantörer är vanligt förekommande även hos statliga myndigheter och etablerade bolag med hela upphandlingsavdelningar, än mindre i bostadsrättsföreningar utan anlitad upphandlingskompetens.

Motion: status på arbeten som redovisats som ska ha varit färdigställda under 2025

Enligt 2024 årsredovisning ska följande arbeten ha färdigställts. "Målning källargångar, påbörjat arbete 2024 och **färdigställs våren 2025** • Fasadvätt Salabacksgatan 3 - Salabacksgatan 11, påbörjat arbete 2024 och **färdigställs 2025**".

Dessutom skrivs följande: "Föreningen utför och planerar följande åtgärder under kommande år **2025**: • Isolering av vindar, 700 000 kr • Fasadvätt resterande, 300 000 kr • Målning resterande källargångar, 250 000 kr"

I vart fall har inte källargångarna färdigställts. T.ex har det inte målats klart på L3A, S3 och S9. Dessutom saknas uppgift om takrengöring som påbörjats på vissa hus.

Äskan: att styrelsen redovisar status på de nämnda arbetena så att det framgår i detalj vad man betalt för och vilka jobb som återstår att slutföra, samt om betalning har utgått för allt arbete men ändå inte färdigställts?

Styrelsens svar: Styrelsen yrkar avslag på motionen. Kostnader redovisas i årsredovisningen. Kostnader på detaljnivå redovisas inte bland annat med anledning av att kunna arbeta med konkurrensutsatta upphandlingar och förtroliga leverantörsrelationer.

Det ska noteras att det är styrelsen som sköter den löpande verksamheten och varje detalj kring varje arbete kan inte löpande redovisas utan att hämma arbetet.

Om fel och brister återstår efter utfört arbete uppmanar styrelsen medlem att felanmäla detta eller att kontakta styrelsen.