

**PROTOKOLL FÖRT VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**  
med medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Insteget, måndag den 17 juni 2024 kl. 18:30 i  
Midsommargården, Telefonvägen 20, Telefonplan.

1. Öppnades mötet av Teddy Olafson.
2. Godkändes dagordningen.
3. Valdes advokat Sofie Hallqvist från Hallqvist advokatbyrå Bostadsjuristerna AB till stämмоordförande.
4. Anmälades att advokat Kayla Perjons utsetts till protokollförare för mötet.
5. Valdes Farzaneh Ghaderi Azar och Caroline Ledin till rösträknare tillika justeringspersoner.
6. Konstaterades att kallelsen skickats ut den 2 juni 2024 och att stämman därmed var behörigen utlyst.
7. Beslutade stämman att närvarolistan utgör röstlängd, se Bilaga 1. Antal närvarande var 31 varav 20 röster närvarande i lokal och 7 via fullmakt. Totalt omfattade därför röstlängden 27 röster.
8. Föredrogs årsredovisning av styrelseledamoten Tim Clark.
  - Årets resultat för 2023 var -3 142 976 kr.
  - På grund av årliga avskrivningar kommer föreningen redovisningsmässigt gå back en tid framöver men det innebär inte i sig att föreningen har ett dåligt kassaflöde.
  - Föreningen har en med tanke på omständigheterna stabil ekonomi. Föreningen beslutade under året att göra en extraamortering om fyra miljoner på ett lån som låg rörligt för att sänka räntekostnaderna. Amorteringen torde resultera i att föreningen minskar räntekostnaderna med ett par 100 000 kr för 2024. Föreningen har i övrigt en fast amortering på ca en miljon. Det innebär att föreningen för 2023 amorterat ca fem miljoner. Föreningen har även medel på ett fasträntekonto.

Föreningsstämma Brf Insteget 2024-06-17

- Förklarades efter en fråga från en medlem att arvode till styrelsen ser något högre ut under 2023, i jämförelse med det beslut som togs under extra årsstämman för 2023 angående styrelsearvodet, då det som redovisas i årsredovisningen avser hela år 2023. Föreningens räkenskapsår följer inte ett brutet räkenskapsår, utan den följer januari-december. Det innebär att arvodet som beslutades att utgå för styrelsen under 2022 följer med under första halvåret av 2023. Det arvode som beslutades under extraårsstämman 2023 följer med under andra halvåret av 2023, och därmed även första halvåret av 2024.
- 9. Föredrogs revisionsberättelsen av Sofie Hallqvist. Revisorn tillstyrkte att stämman skulle fastställa balans- och resultaträkning för 2023, att resultatet skulle disponeras såsom i presenterad årsredovisning samt att styrelsen skulle beviljas ansvarsfrihet för det gångna året.
- 10. Beslutade stämman enhälligt att fastställa framlagd balans- och resultaträkning.
- 11. Beslutade stämman enhälligt att disponera årets resultat enligt förslaget i årsredovisningen.

#### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-48 966 751
Årets resultat	-3 142 976
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-52 109 727</b>

Beslutades om följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-819 323
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	467 927
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-52 461 123</b>

- 12. Redogjordes av styrelsen för vad som i huvudsak har skett under 2023.
  - **Garaget**

Styrelsen har varit intresserad av att köpa garaget med främsta syfte att utöka föreningens skalskydd och därmed motverka inbrott. Styrelsen har fört en diskussion med Alm om garaget. Alm betalar ca 370 000 kr om året till föreningen för garaget. Alm har varit villiga att sälja garaget till föreningen men på oskäliga villkor. Föreningen har försökt förhandla med Alm för att komma överens om en uppgörelse, dock utan framgång. Om föreningen hade accepterat Alms villkor hade föreningen gått med förlust.
  - **Inbrott**

Styrelsen är medveten om inbrottsproblematiken som ibland förekommer vid förrådsutrymmena. Styrelsen ser över ett förslag som innebär att föreningen byter förrådets dörrar till säkerhetsdörrar. Föreningen har övervakningsmaterial på inbrotten. Inbrotten sker vanligtvis tidig morgon mellan kl. 04.00-08.00



lördag/söndag eller söndag/måndag. Styrelsen har bett Securitas att gå extra ronder till följd av detta.

- **Kamera i soprummet**

Styrelsen har noterat att huvud-sopnedkastet blir fort överfullt, trots att det finns utrymmen i de andra nedkasterna. Att huvud-sopnedkastet blir överfullt resulterar i att sophämtningen tar bort de sopor som svämmar över och lämnar kvar dessa i soprummet. Styrelsen vill kontrollera sophämningsföretaget och har därmed låtit installera kameror i soprummet.

**Styrelsen vill ta tillfället i akt att uppmana samtliga medlemmar att lägga sopor i sidonedkasterna för det fall att det är fullt i huvudnedkastet.**

Styrelsen har även låtit installera kameror i grovsoprummet då styrelsen har noterat att medlemmar inte respekterar vad som ska slängas i dessa utrymmen kontra vad som bör hanteras på egen hand. Styrelsen har exempelvis noterat att det har slängts tomma luftgasbehållare i grovsoporna som inte hanteras genom grovsoporna och kostar att sortera. Det ligger på medlemmen att själv sortera det som inte ska sorteras i grovsoporna.

13. Beslutade stämman enhälligt att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.
14. **Beslut: arvode till styrelseledamöter för nästkommande verksamhetsår samt beslut om revisorns arvode.**  
Presenterade Sofie Hallqvist föreslag till arvode inför nästkommande verksamhetsår. Föreslag var att arvodesnivån för nästkommande verksamhetsår ska vara fyra prisbasbelopp, exkl. sociala avgifter.

Inkom en medlem med ett annat lägre förslag till arvode för nästkommande verksamhetsår. Förslaget var två prisbasbelopp, exkl. sociala avgifter.

Förslagen presenterades enligt nedan till stämman:

**Förslag 1:** fyra prisbasbelopp, exkl. sociala avgifter.

**Förslag 2:** två prisbasbelopp, exkl. sociala avgifter.

Beslutade stämman genom acklamation att förslag 1 om fyra prisbasbelopp exkl. sociala avgifter antas.

Beslutade stämman enhälligt att den ordinarie revisorn ska arvoderas enligt upprättad och godkänd räkning.

15. **Beslut: val av styrelseledamöter och suppleanter.**

Presenterade valberedningen sitt förslag till nästkommande styrelse. Valberedningen föreslog följande personer till styrelseledamöter: Albert Graaf (omval), Tim Clark (omval), Teddy Olafson (omval). Inga suppleanter ingår i valberedningens förslag.

Inkom en medlem med ett eget förslag till styrelse inför nästkommande verksamhetsår. Följande personer ingick i medlemmens förslag till styrelseledamöter: Teddy Olafson (omval), Tim Clark (omval), Albert Graaf (omval), Per Hansson, Samuel Johansson. Inga suppleanter ingår i förslaget. Förslagen presenterades enligt nedan för stämman:

Förslag 1	Förslag 2
Teddy Olafson (omval) Albert Graaf (omval) Tim Clark (omval)	Teddy Olafson (omval) Albert Graaf (omval) Tim Clark (omval) Per Hansson Samuel Johansson.
Ingen suppleant	Ingen suppleant

Beslutade stämman genom acklamation att styrelsen inför nästkommande verksamhetsår ska bestå av: Teddy Olafson (omval), Tim Clark (omval), Albert Graaf (omval), Per Hansson (nyval), Samuel Johansson (nyval).

16. Beslutade stämman enhälligt att som revisor välja Joakim Mattson samt som revisorssuppleant Jörgen Götehed vid BoRevision.

17. **Beslut: val av valberedning.**

Presenterade valberedningen sitt förslag till valberedning inför nästkommande verksamhetsår. Valberedningens förslag var följande: Mia Petersson, Katariina Ericsson.

Farzaneh Ghaderi Azar anmälde sig under stämman att ingå i valberedningens förslag. Valberedningens förslag blev därefter följande: Mia Petersson, Katariina Ericsson och Farzaneh Ghaderi Azar.

Inkom en medlem med ett eget förslag till valberedning inför nästkommande verksamhetsår. Följande personer ingick i medlemmens förslag: Mia Petersson, Katariina Ericsson och Ulf Gustavsson.

Förslagen presenterades enligt nedan för stämman:

**Förslag 1:** Mia Petersson, Katariina Ericsson och Farzaneh Ghaderi Azar.

**Förslag 2:** Mia Petersson, Katariina Ericsson och Ulf Gustavsson.

Beslutade stämman genom acklamation att valberedningen utgörs av följande personer: Mia Petersson, Katariina Ericsson och Ulf Gustavsson.

18. **Anmälda propositioner och motioner (se Bilaga 2):**

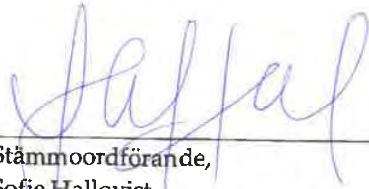
Föreningsstämma Brf Insteget 2024-06-17




- 18.1 Proposition - Om upphörande av bostadsrätt nr 90110 och 90120.**  
Beslutade stämman enhälligt att anta styrelsens förslag.
- 18.2 Om installation av laddstolpar för elbilar från Laddaccess**  
Beslutade stämman enhälligt att anta styrelsens förslag.
- 18.3 Om ändring av stadgar.**  
Beslutade stämman enhälligt att anta styrelsens förslag.
- 18.4 Ändring i stadgarna.**  
Beslutade stämman enhälligt att rösta för styrelsens förslag till beslut. Motionen avslogs.
- 18.5 Motionen om medlemskap i Bostadsrätterna**  
Motionen frånfalles av motionären.
- 18.6 Motionen om att byta till totalförvaltning.**  
Motionen frånfalles av motionären.
- 18.7 Riktning av gatubelysning för att minimera inverkan på lägenheter.**  
Efter diskussion föreslog Sofie Hallqvist att stämman skulle rösta utifrån nedan förslag:  
  
Ge styrelsen i uppdrag att undersöka frågan och återkoppla till den boende med förslag på åtgärd.  
  
Beslutade stämman genom acklamation att ge styrelsen i uppdrag att undersöka och återkoppla till den boende med förslag på åtgärd.
- 19. Förklarades stämman avslutad. Stämman avslutades kl. 20:15.**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INSTEGET  
769616-9395

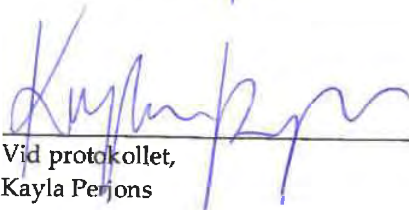
Stockholm den 27/6 2024

  
Stämмоordförande,  
Sofie Hallqvist


Stockholm den \_\_\_\_\_ 2024

  
Justerare,  
Farzaneh Ghaderi Azar

Stockholm den 27/6 2024

  
Vid protokollet,  
Kayla Perjons

Stockholm den \_\_\_\_\_ 2024

  
Justerare,  
Caroline Ledin

Föreningsstämma Brf Insteget 2024-06-17



---

## Bilaga 1 till kallelsen

### Propositioner från styrelsen och motioner från medlemmar

---

#### Innehåll

<b>Proposition 1</b>	<b>Om upphörande av bostadsrätt nr 90110 och 90120</b>	1
<b>Proposition 2</b>	<b>Om installation av laddstolpar för elbilar från Laddaccess</b>	1
<b>Proposition 3</b>	<b>Om ändring av stadgar</b>	1
<b>Motion 1</b>	<b>Ändring i stadgarna</b>	1
<b>Motion 2</b>	<b>Medlemskap i bostadsrätterna</b>	1
<b>Motion 3</b>	<b>Byta till totalförvaltning</b>	1
<b>Motion 4</b>	<b>Riktning av gatubelysning för att minimera inverkan på lägenheter</b>	1

### **Proposition 1 - Om upphörande av bostadsrätt nr 90110 och 90120**

Föreningen har tidigare haft flera olika tvister med en bostadsrättshavare som genom upplåtelse vid föreningens bildande köpt två lokaler (bostadsrätt 90110 och 90120). I en förlikning som ingicks mellan bostadsrättshavaren och föreningen i domstol under 2018 har föreningen köpt tillbaka dessa två lokaler. Vid detta tillfälle var det centralt för föreningen att återköpa bostadsrätterna för att möjliggöra en ändring av upplåtelseändamålet. På de föreningsstämmor som varit sedan dess har föreningen godkänt att föreningen köpte lokalerna men beslut har aldrig fattats om att de skall upphöra som bostadsrätter. Detta är endast en juridisk formsak eftersom föreningen i dagsläget äger lokalerna. Lokalerna hyrs idag ut med hyresrätt och genererar goda intäkter för föreningen.

**Förslaget från styrelsen är nu att stämman röstar ja till att bostadsrätterna till lokal 90110 och 90120 ska upphöra eftersom de har övergått till föreningen.**



## **Proposition 2 – Om installation av laddstolpar för elbilar från Laddaccess**

På grund av en växande elektrifiering i samhället och ett ökande intresse för elbilar och laddhybrider, har styrelsen undersökt möjligheterna att installera laddboxar vid ett antal parkeringsplatser på framsidan av port 90.

Förhoppningen är att detta ska underlätta och möjliggöra inköp av elbilar och laddhybrider för våra medlemmar och dessutom höja värdet på föreningens bostadsrätter.

Styrelsen har haft möte med och tagit in offerter från fyra företag. Företagen är:

- Vält/Elaway
- ChargeBuddy
- Aneo
- Laddaccess

Av ovan företag anser styrelsen att Laddaccess är den bästa aktören att gå vidare med. Fördelar som styrelsen ser med Laddaccess:

- Laddaccess står för hela investeringskostnaden och ingen kostnad faller på vare sig föreningen eller övriga boende.
- Laddboxarna blir monterade på plug-in fästen som gör att de enkelt går att byta ut om tekniska framsteg görs inom fältet, samt att eventuella reparationer och byten blir betydligt enklare än vid permanent monterade laddboxar.
- Laddaccess kommer alltid ha laddboxar med OCPP.
- Laddaccess står för all administration och support.

Styrelsen ser stora fördelar med att teckna ett samarbetsavtal med Laddaccess. Om ett avtal undertecknas gör Laddaccess en enkätundersökning på hur många som har elbil idag och hur många som överväger att skaffa elbil inom de närmsta åren. Därefter installerar Laddaccess så många laddstolpar som bedöms nödvändigt för att täcka behovet.

Den som får tillgång till en laddplats betalar en startavgift på 1500 kr och därefter 400 kr per månad i abonnemangavgift. Utöver abonnemangavgiften betalar den enskilde för den el som förbrukas per månad. Kostnaden för elen sätts av styrelsen och tillfaller oavkortat föreningen. Föreningen står alltså inte för några kostnader eller risker alls.

**Styrelsen föreslår att stämman röstar för att styrelsen ingår ett samarbetsavtal med Laddaccess.**

Bilagor skickas på förfrågan via epost:

Vält - offert

ChargeBuddy - offert

Aneo - offert

Laddaccess - presentation

Laddaccess - presentation till medlemmar

Laddaccess - Samarbetsavtal

### **Proposition 3 – Om ändring av stadgar**

Sedan föreningen registrerade sina stadgar har ett antal lagändringar skett. Dessa nya regler i bostadsrättslagen medför att de flesta bostadsrättsföreningar måste justera sina stadgar. Vi har gjort en genomlysning av föreningens stadgar i sin helhet med anledning av detta - innebärande vissa ändringar av språkmässiga skäl samt vissa i ett förtydligande syfte. Andra delar har ändrats för att efterleva den nya lagstiftningen. Nedan finner ni en redogörelse för de huvudsakliga ändringarna. Under föreningsstämman kommer ändringarna att genomgå och möjlighet att ställa frågor kring dessa kommer finnas.

#### **Om antagande av nya stadgar**

Beslut om att ändra stadgarna ska fattas av två stämmor som följer varandra. Vid ordinarie föreningsstämma 2024 sker den första omröstningen. På den första stämman är det tillräckligt att beslutet fattas med enkel majoritet (mer än 50 % av närvarande medlemmar röstar för beslut om ändring). På den andra stämman krävs att beslutet godkänns av minst två tredjedelar av de röstande. Efter att stadgarna har godkänts av två stämmor, ska de registreras varefter de ersätter befintlig version av stadgar.

**Styrelsens förslag är att stämman vid en första omröstning (av två) antar de av styrelsen föreslagna ändringarna, se nedan.**



# STADGAR

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### INSTEGET

#### FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

##### 1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Insteget.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

#### MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

##### 2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemskapsansökan skall fogas styrkt kopia av överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap ankom till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen.

##### 3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller som föreningen upplåter bostadsrätt till. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilken lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, hudfärg, nationalitet, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder

Juridisk person, som förvärvat bostadsrätt till lokal, får, även om ovan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda, nekas medlemskap i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen

får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt. Kommun och landsting får ej vägras medlemskap.

En överlåtelse av bostadsrätt är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

Styrelsen har rätt att utesluta medlem som inte förvärvar bostadsrätt.

#### INSATS OCH AVGIFTER M M

##### 4 §

Föreningen har rätt att ta ut insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Beslut om insats och avgifter fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av insatsen skall beslutas av föreningsstämma.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavare betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgiften fastställs av styrelsen. Årsavgift för bostadsrätt som är upplåten för bostadsändamål fördelas på bostadsrättslägenhet i förhållande till lägenhetens andelstal. För bostadsrätt som är upplåten för lokaländamål uttas årsavgift som grundas på lägenhetens andelstal med tillägg för kostnaden för lägenhetens förbrukning avseende värme, sopor och fastighetsskatt. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area. Ersättning för informationsöverföring får tas ut med lika belopp per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Avgifterna ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom bankgiro. Årsavgift ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar om annat. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m. Därutöver kan nyttjanderätten för lägenheten förverkas, i enlighet med vad som anges i vid var tid gällande bostadsrättslag.



## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 5§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som betjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- egna installationer;
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt;
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten;
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation - till de delar dessa inte tjänar fler än en lägenhet och föreningen försett lägenheten med dem;
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar som tjänar fler än en lägenhet och som föreningen försett lägenheten med; elledning från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i golvbrunnar; fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster;
- till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren har en vårdplikt för till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats men svarar i övrigt endast för renhållning och snöskottning av balkong, terrass eller uteplats.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med 7 §, 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 föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att det vid var tid finns en gällande försäkring med bostadsrättstillägg som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Om bostadsrättsföreningen väljer att teckna en gemensam försäkring för alla bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar, ska medlemmarna informeras om detta. För det fall sådan gemensam försäkring upphör, ska medlemmarna i god tid informeras så att de ges möjlighet att själva teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg innan den gemensamma försäkringen upphör.

## 6 §

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

## 7 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd:

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 ska medge tillstånd om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Ett tillstånd får förenas med villkor.

## 8 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon 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 boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hör till hushållet, besöker honom eller henne, som inrymts i lägenheten eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

## 9 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning eller när bostadsrättshavaren har av sagt sig lägenheten, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos Kronofogden.

#### 10 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt **skriftliga samtycke**. I bostadsrättslagen anges vissa situationer där samtycke inte erfordras.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

#### 11 §

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

#### 12 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, om inte annat framgår av lag, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

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

2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem eller lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem,

4. 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,

5. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 48 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

8. 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

9. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 7 §.

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

### 13 §

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 2, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 9, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden har underrättats. Vid särskilt allvarliga störningar kan uppsägning ske även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse och utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Särskilda regler gäller dock om störningarna inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av ett förhållande som avses i § 1–3, 5–7 eller 9 får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp honom eller henne till avflyttning. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 4 eller 7. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 2 eller 9 har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

### 14 §

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

### 15 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för har blivit åtgärdade.

## STYRELSEN

### 16 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa föreningsstämma. Vid ordinarie föreningsstämman styrelseledamot/er och eventuella suppleanter väljas för högst två år. Omval av ledamöter kan ske. ~~Ledamot av styrelsen behöver inte vara medlem i föreningen.~~

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt



sammanbor med medlemmen. Föreningsstämma kan även välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven för föregående mening.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

#### 17 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer. En styrelseledamot har rätt att få sin avvikande mening antecknad till protokollet.

#### 18 §

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

#### 19 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentlig till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

#### 20 §

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmar
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter i enlighet med lagstadgade regler. För det fall att nya eller ändrade uppgifter tillkommer, ska dessa registreras utan dröjsmål.
- att skapa regler och riktlinjer för behandling av personuppgifter som görs av föreningen i egenskap av personuppgiftsansvarig samt personuppgiftsbiträde.

## RÄKENSKAPER OCH REVISION

### 21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. ~~Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.~~

### 22 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorerna behöver inte vara medlemmar

### 23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor innan föreningsstämman.

### 24 §

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

## FÖRENINGSTÄMMA

### 25 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

### 26 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta till styrelsen senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

### 27 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

### 28 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning



- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende  
18) Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1–7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

### 29 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats samt vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Kallelse ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Kallelsetiden är även densamma om föreningsstämman ska behandla fråga gällande ändring av stadgarna, likvidation, fusion eller förenklad avveckling.

**Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran. Kallelse får skickas med e-post efter inhämtat samtycke från mottagaren. Kallelsen skall dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.**

Kallelse får skickas med e-post efter inhämtat samtycke från mottagaren även om

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär
  - att medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
  - att medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
  - att medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
  - att medlems rätt att få ut ett belopp enligt 13 kap. Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar inskränks och denna ändring ska gälla även för dem som var medlemmar i föreningen när frågan avgjordes, eller
  - att medlems rätt att gå ur föreningen försämras och denna ändring ska gälla även för dem som var medlemmar i föreningen när frågan avgjordes, eller
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling

### 30 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Om medlem innehar fler bostadsrätter har medlem endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### 31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får inte företräda mer än en röst. Ombudet skall forete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- förälder
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus

- god man, förmyndare eller särskild företrädare för barn

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

Föreningsstämman får utöver vad som anges för ombud och biträde besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt om det biträds av mer än hälften av de avgivna rösterna.

### 32 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### 33 §

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
  2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
  3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.
- Bestämmelsen tillämpas också på ombud för medlem.

### 34 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt lämna förslag till styrelsearvode.

### 35 §

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Justerat protokoll ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

### 36 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller på hemsida eller genom e-post eller genom utdelning.

## UNDERHÅLL



#### 37 §

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

#### FONDER

#### 38 §

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 37. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

#### UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

#### 39 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

#### 40 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

#### 41 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

---

Ovanstående stadgar har antagits vid Bostadsrättsföreningen Instegets föreningsstämma i Stockholm den XX 2024 med för stadgerevidering erforderlig majoritet.



## Motion 1 – "Ändring i stadgarna"

----- Forwarded message -----

From: Farzaneh Ghaderi Azar  
Date: Fri, May 17, 2024 at 14:03  
Subject: Re: Motion  
To: BRF Insteget <[brfinsiteget@gmail.com](mailto:brfinsiteget@gmail.com)>

Hej Teddy,

Min motion är att det blir en ändring i stadgarna för att bevara demokratin och försvara demokratin och skydda oss mot allt jäv och intressekonflikt

Samma hushåll får inte vara med i styrelsen och i valberedningen.

Varje hushåll har en röst och där med borde bara en plats fyllas inte två som vi har råkat ut för tidigare.

Tack på förhand.  
Trevlig Helg

### Styrelsens svar avseende Farzaneh Ghaderis motion om ändring av stadgar

Styrelsen anser att ovan motion motverkar demokrati eftersom det är och ska vara stämman som väljer vilka som ska ingå i valberedning och styrelse. Styrelsen ser inte heller hur en jävssituation eller intressekonflikt kan uppstå eftersom det ligger i föreningsstämmans händer att besluta vem som ska väljas. Det finns därmed inte någon anledning att begränsa valbarheten genom stadgarna.

Vid denna stämma har styrelsen redan lagt en proposition om uppdateringar i föreningens stadgar. Eftersom motionen från Farzaneh också avser ändring av stadgarna kommer den att behandlas vid samma punkt på stämman.

**Styrelsens rekommendation är att stämman skall anta styrelsens förslag om uppdatering av stadgarna och avslå motionen ovan.**



## Motion 2 – "Medlemskap i bostadsrätterna"

Jag föreslår

att ...vi blir medlemmar i bostadsrätterna

Det är gratis första året, efter  
ett år kostar det 10.000kr

Man får massa fördelar, man har  
tillgång till juridisk rådgivning.

Eftersom jag vet vad vi betalar  
till våra jurister så är detta billigare  
alternativ.

+ Medlemsrabatter för byråer & boende.

+ Kurser + Boende i förening för din bostadsrätt.

Namn Farzaneh Ghaderi

LghNr 1113

Adress Tellus borgv. 90

Datum 25/4-2024

Finns fler fördelar  
kostar inget första  
året

### Styrelsen svar avseende Farzaneh Ghaderis motion om medlemskap hos Bostadsrätterna

Styrelsen har överlagt och ser i dagsläget inte ett behov av att vara medlem hos Bostadsrätterna. Styrelsen upplever inte ett behov av att gå på kurser och det är inte heller klarlagt vilka rabatterna är och relevansen i dem. Föreningens jurister är idag en värdefull tillgång som sitter på kunskap om föreningens bildande, tidigare tvister och övrig värdefull historisk som styrelsen frekvent drar nytta av, i synnerhet då många av styrelsens ledamöter har bytts ut under de senaste åren. Bostadsrätternas juridiska rådgivning ersätter inte den rådgivningen föreningen har idag utan skulle i så fall bli ett komplement.

Styrelsens rekommendation är att avslå motionen då medlemskap i Bostadsrätterna utgör en onödig kostnad för föreningen.

### Motion 3 – "Byta till totalförvaltning"

Jag föreslår

att byter till totalförvaltning

Vi har haft samma teknisk förvaltare och ekonomisk förvaltare i 12 år.

Vi har aldrig förhandlat om avtalet eller ändrat till totalförvaltning så att vi får bättre service.

Nu har jag tagit fram flera olika offerter och jag vill presentera den bästa.

Har fått offert på en totalförvaltning för 200.000kr billigare än det vi har idag

Namn Farzaneh Ghaderi

LghNr 1113

Adress Tellusborgsv. 90

Datum 25/4-2024

### Styrelsens svar avseende Farzaneh Ghaderis motion om totalförvaltning

Styrelsen ser inte ett behov av att byta fastighetsförvaltare. Styrelsen ser en stor fördel med att ha kvar den förvaltaren vi har idag med tanke på vilken historik de besitter om fastigheten, vilka behov fastigheten har och vilken ekonomi föreningen har. Föreningen har inte bytt förvaltare på många år eftersom förvaltningen har fungerat bra. Styrelsen ställer sig tveksam till den offert som Farzaneh har tagit fram då de som återkommit med offert inte har fört en dialog med styrelsen och inte kan vara väl insatta i vilken typ av förvaltning som krävs för att underhålla föreningen och dess fastighet samt ekonomi. Vid jämförande av pris för förvaltning är det också viktigt att granska vad som ingår i de olika offerterna. En viss offert kan alltså se billig ut eftersom färre tjänster ingår och istället extradebiteras.

Styrelsen är nöjd med den förvaltning som föreningen har idag. Upphandling av förvaltningsuppdrag är ett styrelsebeslut och bör heller inte beslutas om av stämman. **Styrelsens rekommendation är således att avslå motionen om att byta förvaltning.**

#### **Motion 4 – "Riktning av gatubelysning för att minimera inverkan på lägenheter"**

Medlemmar i BRF insteget,

Jag önskar att framföra en motion angående riktningen av gatubelysningen i vår förening. Det har kommit till min uppmärksamhet att vissa gatulampor har en stark belysning som oavsiktligt lyser in i våra lägenheter, vilket kan medföra olägenheter för våra boende.

Detta problem har orsakat störningar för flera av våra medlemmar och har även påverkat deras boendekomfort. Starkt ljus som strålar in i lägenheterna kan leda till sömnstörningar, ökad ljuskänslighet och allmänt obehag. Dessutom kan det påverka våra medlemmars privatliv och minska deras känsla av trygghet.

För att åtgärda detta föreslår jag att styrelsen undersöker möjligheten att justera riktningen på de aktuella gatulamporna så att de inte längre riktar sitt ljus direkt mot våra bostäder. Genom att rikta om belysningen på ett sådant sätt att den inte längre lyser in i våra lägenheter, kan vi säkerställa att våra medlemmar kan njuta av en mer behaglig och privat boendemiljö.

Jag föreslår att styrelsen tar följande åtgärder:

1. Genomför en inventering av gatulamporna som potentiellt kan orsaka störningar genom att lysa in i våra lägenheter.
2. Anlita en kvalificerad belysningskonsult för att bedöma och föreslå lämpliga åtgärder för att justera riktningen på dessa lampor.
3. Implementera de föreslagna åtgärderna för att rikta om belysningen så att den inte längre påverkar våra boende negativt.
4. Kommunicera tydligt med medlemmarna om de åtgärder som vidtas för att adressera detta problem och ge möjlighet till feedback och åsikter från föreningens medlemmar.

Genom att vidta dessa åtgärder kan vi skapa en mer trivsamt och bekväm boendemiljö för alla våra medlemmar. Jag uppmanar därför styrelsen att ta detta problem på allvar och agera snabbt för att åtgärda situationen.

Tack för er uppmärksamhet.

Med vänliga hälsningar, Katariina Ericsson.  
Tellusborgsvägen 92, lgh 1104

#### **Styrelsens svar avseende Katariina Ericssons motion om gatubelysning**

Styrelsen tolkar motionen som att motionären önskar att stämman skall rösta ja till att ge styrelsen i uppdrag att genomföra de åtgärder som nämns i motionen. Styrelsen anser inte att det finns behov av en inventering av gatulampor eller dess potentiella störningar eller att anlita belysningskonsult. Detta skulle innebära en kostnad för föreningen som inte är försvarlig.

**Styrelsens rekommendation är att avslå motionen.**

# Verifikat

Transaktion 09222115557521135521

## Dokument

Protokoll föreningsstämma 240617  
Huvuddokument  
48 sidor  
Startades 2024-06-27 08:29:07 CEST (+0200) av Estate  
Uthyrning (EU)  
Färdigställt 2024-06-27 11:13:03 CEST (+0200)

## Initierare

Estate Uthyrning (EU)  
Estate Uthyrning AB  
info@estatefast.se  
+46706343600

## Signerare

Valdes Farzaneh Ghaderi Azar (VFGA)



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'VFGA'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FARZANEH GHADERI AZAR"  
Signerade 2024-06-27 11:13:03 CEST (+0200)

Caroline Ledin (CL)



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Caroline'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CAROLINE LEDIN"  
Signerade 2024-06-27 08:31:38 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557521135521

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

