

Kallelse till Årsstämma 2026

Årsstämman äger rum 10 juni 2026, kl. 19:00
i styrelserummet (Fogdevreten 8)

Dagordning

- §1. Öppnande
- §2. Godkännande av dagordningen
- §3. Val av stämмоordförande
- §4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- §5. Val av två justerare tillika rösträknare
- §6. Fråga om stämman blivit stadseenligt 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. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- §13. Beslut om arvoden åt styrelsen 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 (motion).
- §18. Avslutande

Styrelsens förslag till beslut om upplåtelse av hyresrätter till befintliga hyresgäster

Föreningen har idag tio kvarvarande hyresrätter; sju ettor om 34 kvm och tre tvåor om 55 kvm. Dessa utgör en betydande ekonomisk tillgång med ett uppskattat marknadsvärde om cirka 25 mkr.

Givet hyresgästernas besittningsskydd finns det ingen tydlig tidpunkt när dessa lägenheter blir tillgängliga för försäljning. I praktiken kan de förbli i hyresbeståndet under mycket lång tid, och i vissa fall kan de inte frigöras alls i närtid, exempelvis genom överlåtelser inom familjen.

Styrelsen bedömer att en tidigare realisering av denna tillgång kan skapa värde för föreningen genom minskad belåning, lägre förvaltningskostnader och ökad finansiell handlingsfrihet. Samtidigt ser styrelsen ett värde i att ge befintliga hyresgäster möjlighet att förvärva sina bostäder och bli medlemmar i föreningen. Generellt sett är en bostadsrättsförening inte alltid den mest lämpade aktören för att långsiktigt förvalta ett antal hyresrätter. Att ansvara för omkring tio hyresrätter innebär ett omfattande arbete med förvaltning, administration och löpande ansvar gentemot de boende. Det vore positivt för alla inblandade om alla boende i föreningen var medlemmar. Föreningen och hyresgästerna vinner bägge ekonomiskt och styrelsen får en uppgift mindre som tidvis kräver mycket tid och uppmärksamhet.

Även framtida renoverings- och underhållsbehov innebär betydande kostnader för föreningen. Vid tidigare större projekt, såsom stambytet, uppstod omfattande utgifter kopplade både till renoveringsarbetet och till tillfälliga boendelösningar för berörda hyresgäster, vilket sammantaget innebar kostnader som översteg hyresintäkterna under projektperioden.

Förslag till modell

Hyresgäster erbjuds förvärva sina lägenheter till minst 80% av marknadsvärdet, fastställt som medelvärde av tre oberoende värderingar i Solna kommun. Erbjudandet föreslås gälla i 12 månader.

För den som inte önskar eller kan köpa föreslås en engångsersättning om 10% av marknadsvärdet mot att hyresavtalet sägs upp. Hyresgäster har alltid rätt att avstå utan påverkan på sitt hyresförhållande.

Styrelsen bedömer att detta är en rimlig avvägning mellan föreningens ekonomiska ansvar och hyresgästernas situation.

Räkneexempel

Antag att föreningen säljer 7 hyresrätter à 1.7 mkr (12 mkr) och 3 hyresrätter à 2.65 mkr (8 mkr), vilket ger ett totalt försäljningsvärde om cirka 20 mkr. Efter kostnader och skatt uppskattas nettot till omkring 14 mkr. Vid full amortering av motsvarande belopp skulle föreningen, vid 3% ränta, spara cirka 420 tkr per år i räntekostnader. Hyran för en etta är idag cirka 4 tkr per månad jämfört med en månadsavgift på cirka 2.4 tkr för en motsvarande bostadsrätt. Samtidigt innebär hyresrätter löpande kostnader och administration, och ett minskat kapitalbundet innehav kan ge ökad ekonomisk flexibilitet för framtida underhåll och investeringar.

Förslag till beslut

Årsstämman beslutar:

1. Att ge styrelsen mandat att upplåta kvarvarande hyresrätter till nuvarande hyresgäster till ett pris som inte understiger 80 % av marknadsvärdet.
2. Att ge styrelsen mandat att erbjuda hyresgäster en engångsersättning om 10% av marknadsvärdet i utbyte mot att hyresavtalet sägs upp.

Motion 1 - Möjlighet till gästrum/lägenhet - Lars Nordin Lägenhet (10302)

Bakgrund: Föreningen består av 270 lägenheter varav 237 av mindre storlek (34 kvm). I många bostadsrättsföreningar finns gästrum/lägenhet för de boende att tillgå. Fördelen med möjligheten till gästrum/lägenhet är dels av praktiska skäl att de boende med mindre lägenhet kan erbjuda övernattningsrum och dels att föreningen tillför ett positivt villkor för ägandet i föreningen i likhet med befintligt motionsrum och bastuavdelning.

Förslag till beslut: Jag yrkar på att styrelsen får i uppdrag från årsmötet att undersöka möjligheten att erbjuda boende i föreningen ett mindre gästrum/lägenhet. I samband med detta bör även beskrivas hur finansiering vid nyttjandet i så fall är tänkt. Exempelvis 2 fria nätter och därefter 200kr/natt eller liknande.

Styrelsens yttrande gällande motion 1

Styrelsen har förståelse för motionärens intention att skapa bättre möjligheter för boende att kunna erbjuda övernattningsrum till gäster, särskilt i en förening där många lägenheter är relativt små.

För att inrätta ett gästrum eller en gästlägenhet krävs dock tillgång till en lämplig lokal. I dagsläget saknar föreningen en sådan lokal. Ett alternativ skulle kunna vara att förvärva en bostadsrätt i föreningen för detta ändamål, vilket skulle innebära en betydande investering.

Utöver själva investeringen tillkommer även löpande frågor kring drift och administration, såsom bokningssystem, nyckelhantering, städning, tillsyn samt hantering av betalning och eventuella skador. Dessa uppgifter skulle kräva resurser och administration som föreningen i nuläget inte har.

Styrelsen bedömer även att behovet av en gästlägenhet i föreningen är begränsat. En stor andel av lägenheterna i föreningen är mindre lägenheter som i många fall används som övernattningsbostäder, vilket innebär att nyttjandegraden av en gemensam gästlägenhet sannolikt skulle vara relativt låg. Styrelsen ser därför i dagsläget inga tydliga tecken på att en sådan investering skulle komma att nyttjas i tillräcklig omfattning för att motivera de kostnader och det administrativa arbete som skulle följa.

Styrelsen vill samtidigt framhålla att frågan skulle kunna aktualiseras på nytt om det framöver kan påvisas ett tydligt och brett stöd bland föreningens medlemmar samt mer konkreta förutsättningar för genomförande och långsiktig förvaltning.

Mot denna bakgrund anser styrelsen att införandet av en gästlägenhet skulle innebära ekonomiska och administrativa åtaganden som inte står i rimlig proportion till nyttan för föreningens medlemmar.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen att stämman beslutar att avslå motionen.

Motion 2 - Utredning av möjlighet att bygga balkonger - Jakob Ljunggren (04203)

Bakgrund: Balkonger är en efterfrågad tillgång som kan bidra till ökad trivsel och attraktivitet i föreningen. Samtidigt är det en fråga som kräver noggrann analys av tekniska, ekonomiska och bygglovsmässiga förutsättningar. Det är sannolikt att balkonger inte är möjliga för alla lägenheter, exempelvis i markplan. För att säkerställa en rättvis hantering bör därför även alternativa lösningar, såsom uteplatser där så är möjligt, ingå i en utredning. För att minska risk och skapa flexibilitet kan ett eventuellt projekt genomföras etappvis, exempelvis genom att inleda med ett av föreningens hus som pilot. I liknande projekt är det också vanligt att deltagande är frivilligt och att kostnader i huvudsak bärs av de medlemmar som väljer att delta.

Förslag till beslut: att styrelsen utreder möjligheten att bygga balkonger i fastigheten,- att utredningen omfattar tekniska, ekonomiska och bygglovsmässiga förutsättningar,- att utredningen inkluderar förslag på finansiering samt beaktar rättvisaspekter, inklusive möjliga alternativ för markplan,- att möjligheten till etappvis genomförande belyses,- att resultatet redovisas för medlemmarna inför ett eventuellt beslut.

Styrelsens yttrande gällande motion 2

Styrelsen delar uppfattningen att balkonger och uteplatser kan vara ett attraktivt tillskott som kan bidra till ökad trivsel i föreningen. Samtidigt konstaterar styrelsen att frågan är komplex och förenad med betydande osäkerheter, bland annat avseende tekniska förutsättningar, bygglov, påverkan på fastigheten samt kostnader.

Styrelsen noterar att liknande frågor tidigare har diskuterats i föreningen bland annat på tidigare årsstämmor, varvid flera hinder identifierats, bland annat fastighetens konstruktion, begränsningar i bärighet samt påverkan på ljusinsläpp och boendemiljö. Styrelsens bedömning är att förutsättningarna för ett sådant projekt är mycket begränsade.

Motionen utgår även från ett frivilligt deltagande där endast vissa lägenheter skulle omfattas av projektet. Detta riskerar att stå i konflikt med krav på ett enhetligt fasaduttryck och därmed ytterligare försvåra möjligheterna att erhålla bygglov. Styrelsen ser även utmaningar kopplade till likabehandlingsprincipen, då förutsättningarna skiljer sig mellan olika lägenheter och projektet inte skulle kunna komma samtliga medlemmar till del på likvärdiga villkor. Balkonger kommer att minska dagsljusinsläppet för omkringliggande lägenheter genom att skugga fönster och begränsa det naturliga ljuset, vilket påverkar både boendemiljö och trivsel negativt.

En utredning av detta slag riskerar även att medföra omfattande kostnader för föreningen redan i ett tidigt skede, exempelvis genom behov av tekniska analyser och konsultinsatser, utan garanti för att projektet är genomförbart eller har tillräckligt stöd bland medlemmarna.

Styrelsen bedömer därför att det i nuläget inte är motiverat att initiera en formell utredning på föreningens bekostnad. Styrelsen vill samtidigt framhålla att det står enskilda medlemmar fritt att, på egen hand eller tillsammans med andra medlemmar, ta fram ett mer konkret och underbyggt förslag. Ett sådant initiativ kan exempelvis omfatta dokumentation om brett medlemsintresse, översiktliga tekniska bedömningar, möjliga lösningar samt en preliminär finansieringsmodell. Ett mer genomarbetat underlag kan därefter utgöra en grund för en ny prövning av frågan.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen att stämman beslutar att avslå motionen.

Valberedningens förslag 2026

Sherry Fahimi (omval)

Boende och styrelsemedlem sedan 2024, ordförande sedan 2025. Arbetar inom IT och produktutveckling och har erfarenhet av styrelsearbete inom ideella föreningar och studentföreningar. Arbetar för tydliga processer, god ekonomisk utveckling och en välfungerande förening.

Vasja Çollaku (omval)

Boende sedan 2021 och styrelseledamot sedan 2022. Arbetar som mjukvaruingenjör och har tidigare erfarenhet från ideella organisationer och civilsamhället. Engagerad i föreningens utveckling och gemenskap.

Love Andersson (omval)

Boende sedan 2017 och har varit engagerad i styrelsen i olika perioder. Civilekonom med tidigare erfarenhet från styrelsearbete även i annan bostadsrättsförening.

Georgios Gavriilidis (omval)

Boende sedan 2015 och styrelsemedlem sedan 2023. Arbetar som överläkare inom Region Stockholm och har tidigare erfarenhet från styrelsearbete inom både bostadsrättsförening och idrottsförening. Vill bidra till trivsel, stabil ekonomi och långsiktigt underhåll.

Johan Rennermalm (omval)

Civilingenjör inom elektroteknik och styrelsemedlem sedan 2025. Har erfarenhet av projekt inom samhällsbyggnad, elektronik och mjukvaruutveckling samt tidigare styrelsearbete inom föräldrakooperativ.

Felix Casanova (omval)

Boende sedan 2024 och styrelsemedlem sedan 2025. Arbetar som arbetsledare inom byggbranschen med erfarenhet av projektledning, tekniskt underhåll och praktiska frågor. Vill bidra till en välskött fastighet och långsiktig stabilitet.

Herman Andersson (omval)

Boende sedan 2021 och styrelsemedlem sedan 2025. Verksam inom hälsobranschen och sitter även i två bolagsstyrelser. Vill bidra till föreningens utveckling och långsiktiga arbete.

Karl Engblom (nyval)

Boende sedan 2012 och tidigare styrelsemedlem mellan 2006 och 2013. Arbetar som statistiker och är väl insatt i styrelsearbete, stadgar och långsiktiga föreningsfrågor. Vill bidra både i det löpande arbetet och i föreningens fortsatta utveckling.

Marie Sahyouni (nyval)

Boende sedan 2024 och arbetar med design av webb och appar på ett bokföringsföretag. Har erfarenhet av strukturerat projektarbete och vill bidra med ett lösningsorienterat arbetssätt och fortsatt utveckling i föreningen.

Rebecca Andersin (nyval)

Boende sedan 2023 och studerar personal, arbete och organisation. Har erfarenhet inom HR, administration och kommunikation och vill bidra till föreningens utveckling med struktur och engagemang.