

# KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RITBRÄDET 1

**Måndagen den 12 maj 2025 kl. 18:00.**

**Plats: Lekplatsen vid mellan Jämtlandsgatan 82-80**

Dagordning:

§1. Stämmans öppnande.

§2. Godkännande av dagordning.

§3. Val av ordförande för stämman.

§4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.

§5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.

§6. Fråga om stämman blivit stadgeenlig 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 styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår.

§14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.

§15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.

§16. Val av valberedning.

§17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.

**Proposition 1** – Antagande av nya stadgar. Beslutstillfälle **2 av 2**.

Vid beslutstillfälle 1, beslutade stämman enhälligt att anta nya stadgar enligt förslaget.

**Motion 1** – fönster, ljudisolerande och energieffektiva fönster, motionär Michelle Arvór

**Motion 2** - lågt järnstaket vid den mursida som vetter mot port 78, motionär Karin Söderberg

**Motion 3** - broschyrer från MSB, motionär Karin Söderberg

**Motion 4** - tryggare och trivsammare innergårdar, motionär Anna Evertsdotter

**Motion 5** – grillar, motionär Anna Evertsdotter

**Motion 6** - rökning på balkong, motionär Anna Evertsdotter

**Motion 7** - flerspråkig information/kommunikation, motionär Anna Evertsdotter

**Motion 8** – klotter, motionär Anna Evertsdotter

§18. Stämmans avslutande.

## **Proposition 1 till föreningsstämma 2025-05-12**

-avseende antagande av nya stadgar för bostadsrättsföreningen Ritbrädet 1, beslutstillfälle två (2) av två (2). Vid ordinarie föreningsstämma 2024-06-26 antogs de nya stadgarna enhälligt av stämman, vilket var beslut ett (1) av två (2).

### **Förslag till beslut:**

**Styrelsen föreslår stämman att besluta att anta nya stadgar för föreningen i enlighet med det förslag som styrelsen skickat ut tillsammans med kallelsen. Detta utgör det andra av två beslut, som fattas på två av varandra följande föreningsstämmor.**

#### **Om stadgerevideringar**

För att föreningen ska kunna anta nya stadgar så krävs det, i enlighet med bostadsrättslagen, beslut på föreningsstämma. Antingen ska samtliga röstberättigade medlemmar i föreningen godta de nya stadgarna på en stämma. Dvs att alla medlemmar i föreningen måste närvara på stämman (eller genom ombud) och rösta för förslaget att anta nya stadgar.

Det vanligare tillvägagångssättet är att beslut tas på två (2) på varandra efterföljande stämmor. Detta då det brukar vara svårt att samla föreningens samtliga medlemmar vid ett tillfälle.

Vid beslutstillfälle ett (1) krävs enkel majoritet, dvs att minst hälften (1/2) av de röstberättigade medlemmarna som närvarar vid stämman röstar ja för att anta de nya stadgarna.

Vid beslutstillfälle två (2), krävs kvalificerad majoritet, dvs att två tredjedelar (2/3) av de röstberättigade medlemmarna som närvarar vid stämman röstar ja för att anta de nya stadgarna.

#### **Lagändringarna**

I juni 2022 tog riksdagen beslut om ändringar i bostadsrättslagen, vilka gäller från den 1 januari 2023. Lagförslaget som antogs kallas Tryggare Bostadsrätt och syftar till att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden.

Flera av lagförslagen påverkar alla bostadsrättsföreningar, däribland tydligare regler kring renovering i bostadsrätter, rösträtt och mer långtgående upplysningsplikt i årsredovisningen. Ändringarna innebär bland annat att reglerna om när tillstånd krävs för bostadsrättshavare vid ombyggnation i bostadsrättslägenhet har utökats.

Innan lagändringen krävdes godkännande av föreningens styrelse för vissa åtgärder i lägenheten. Dessa krav förtydligades och utökades från och med årsskiftet. Precis som

tidigare får styrelsen vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Med den nya lagändringen får den bostadsrättshavare som är missnöjd med styrelsens beslut begära att hyresnämnden prövar frågan.

Konsekvensen för om bostadsrättshavaren utför tillståndspliktiga åtgärder trots avslag från styrelsen, eller utan att fråga om lov, har skärpts. Detta innebär att föreningen då har rätt att säga upp bostadsrättshavaren på grund av förverkande om inte åtgärden är ringa.

### **Nuvarande och nytt förslag till stadgar**

Senaste gången föreningens stadgar ändrades var 2020, vilket gör att innehållet i föreningens nuvarande stadgar inte längre stämmer överens med gällande lagstiftning. Styrelsen har därför låtit Borätt forum utföra en revidering av föreningens stadgar för att ta fram stadgar med samma innehåll som tidigare stadgar, men med nödvändiga förändringar för att säkerställa att stadgarna är uppdaterade enligt gällande lagstiftning. De nya stadgarna har ett förenklat språk och ansvarsfördelningen mellan medlemmen och föreningen har förtydligats.

Det nya förslaget av stadgarna har skickats ut i sin helhet till föreningens medlemmar i samband med kallelsen till stämman.

## Motioner Årsstämma 2025

Följande motioner har inkommit inför årets stämma.

### Motion 1

Ta in offerter på att sätta in nya ljudisolerande fönsterkarmar framförallt för de lägenheter närmast bilvägarna i området. Det är mycket oljud från trafik och blåljus dygnet runt.

Förslag: Byta fönster till ljudisolerande och energieffektiva fönster.

/ Michelle Arvór  
Jämtlandsgatan 70, Lgh 1

Styrelsens svar: Fönstren renoverades för ca 5 år sen. Det är OK att byta ut sina egna fönsterrutor. Kom ihåg att be om tillstånd först!

### Motion 2

Idag, tisdagen den 11 mars 2025, hände det igen - en mindre bil, vanligtvis en firmabil som kommer från styrelsens lokal och försöker svänga ner förbi port 78, ser inte nivåskillnaden som blir vid muren mot gårdens gräsmatta. Det gör att ett framhjul glider ner över muren och bilen sitter fast.

Detta har jag bevittnat ett flertal gånger genom åren och därför föreslår jag att: Styrelsen tar initiativ till att sätta upp ett lågt järnstaket vid den mursida som vetter mot port 78. Ett staket skulle förmodligen göra att förarna såg att de måste ta ut en större svängradie för att kunna ta sig ur från gården.

/ Karin Söderberg,  
Jämtlandsgatan 92, lgh 92

Styrelsens svar: Styrelsen kommer att diskutera förslaget.

### Motion 3

Att styrelsen tar initiativ till en information som kan finnas i portarna om broschyren "Om krisen eller kriget kommer" och var skyddsrummen för respektive port är belägna. Hur lång tid det tar

att iordningställa rummen om behov skulle uppkomma. Hur många som ryms och vad som finns i skyddsrummen. Informationen borde vara på svenska och engelska.

I dessa orostider som råder och med många olika inflyttade nationaliteter med olika erfarenheter om kriser och krig anser jag att det skulle vara en bra information för alla boende.

Styrelsen kanske kunde beställa ett antal broschyrer från MSB och förvara i styrelsens lokal eftersom jag vet om flera hushåll som aldrig fick den i brevlådan, bl a jag själv.

/ Karin Söderberg,  
Jämtlandsgatan 92, lgh 92

Styrelsens svar: Vi har beställt broschyrer som kan hämtas i föreningslokalen.

## Motion 4

Rubrik: arbete för tryggare och trivsammare innergårdar.

Bakgrund: idag är våra innergårdar nedgångna och upplevs ofta som både otrivsamma och otrygga. Tyvärr drar de mörka paviljongerna till sig personer som stör och förstör, bara förra året skedde ett flertal incidenter då icke-boende bråkade och slogs där. (Vid ett tillfälle urartade det så pass att polis tillkallades.) Det är även väldigt skräpigt, vilket också drar till sig mer skräp, klotter och förstörelse.

Vidare är det väldigt tråkigt att se att år efter år så missköts grönytorna: gräset klipps ofta just när de första blommorna slagit ut i det, vilket är dåligt för våra pollinatörer. Sedan klipps det i intervaller som inte matchar gräsets tillväxt. Det leder till en brun, stressad gräsmatta som är ful och utgör en brandrisk. Rabatterna ser inte heller för roliga ut, vilket är tråkigt då de skulle kunna addera till en trivsam miljö både för oss människor och pollinerande insekter.

Förslag: Paviljongerna tas bort/byts ut så att det inte blir en plats för bråk och stök. Arbete för öppnare ytor med trivsam växtlighet för de boende. Påbörja ett långsiktigt arbete för biologisk mångfald: gräsplättar som sällan används för lek/återhämtning ersätts med växtrabatter/buskar som gynnar pollinerare. Rabatterna vid portarna fräschas upp med nya växter, kanske kan vi ha ett fadderprogram där de boende som vill kan få ta hand om en rabatt?

/ Anna Evertsdotter,  
Jämtlandsgatan 104, Lgh 151

Styrelsens svar: Vi vill inte ta bort paviljongerna då det är meningen att folk ska kunna träffas och umgås på gårdarna. Vi har länge eftersökt intressenter för att ha odlingslådor men intresset har varit svalt.

## Motion 5

Rubrik: Förbud mot privata grillar.

Bakgrund: Många har idag privata grillar som används på gården. De ställs både här och där, ibland väldigt nära huskroppen vilket gör att os och rök går in i trapphus och lägenheter via fönster, dörrar och ventilation. Vidare lämnas eldar ofta oövervakade, jag har själv fått gå upp mitt i natten för att släcka grillar som lämnats. Ett annat riskmoment är förvaringen av grillarna, en het grill som ställs i förrådsutrymmen utgör en fara för oss alla om det vill sig illa.

Förslag: Privata grillar, inklusive engångsgrillar, förbjuds på gårdarna. En fin, uppfräschad fast grill installeras på varje gård, långt från huskropparna för att minimera rök och os som går in i husen. Trivselinformation om vad som förväntas av den som använder grillen finns uppsatt på varje gård i närheten av grillen. (T ex. lämna inte elden oövervakad, ta med dig ditt skräp, lämna platsen lika fin eller finare än när du kom.)

/ Anna Evertsdotter,  
Jämtlandsgatan 104, Lgh 151

Styrelsens svar: Ny grill till en av innergårdarna är redan på gång. Eventuellt skaffar vi en till om något år eller två. Det skulle vara svårt rent praktiskt att förbjuda privata grillar.

## Motion 6

Rubrik: Förbud mot rökning på balkong.

Bakgrund: På grund av hur ventilationen ser ut så får man ofta in grannars cigarettrökning in i sin egen lägenhet. Då cigarettrök är ett störningsmoment som dessutom kan utgöra en hälsofara bör inte rökarens rätt trumfa icke-rökarens. Att röka är ett personligt val som inte bör ske på andras bekostnad. Då det finns en dokumenterad radonrisk i huset och vi boende är anmodade att hålla ventilerna öppna innebär det de facto att vi släpper ut en cancerogen, men in en annan. Detta är inte rimligt, speciellt inte i de fall då grannen röker på natten och därmed stör andras nattsömn.

Förslag: rökförbud på samtliga balkonger, en trevlig rökruta på gården kan installeras för att motivera rökning utomhus.

/ Anna Evertsdotter,  
Jämtlandsgatan 104, Lgh 151

Styrelsens svar: Vi kan inte förbjuda rökning på egen balkong.

## Motion 7

Rubrik: flerspråkig information/kommunikation

Bakgrund: De nyhetsbrev/information vi får idag skrivs på svenska. Då vi är en förening med boende av många etniciteter och språk bör även kommunikationen mellan styrelse/boende reflektera detta.

Förslag: Nyhetsbrev/skriftlig kommunikation sker på svenska och engelska. Det kan även vara så enkelt att den engelska texten är en kort sammanfattning av den svenska, men så att de boende som förstår engelska bättre än svenska ska ha en rimlig chans att förstå vad som kommuniceras.

/ Anna Evertsdotter,  
Jämtlandsgatan 104, Lgh 151

Styrelsens svar: All digital information går lätt att översätta direkt i webbläsaren. Ifall det är någon som önskar ett förtydligande eller hjälp med att tolka så är det bara att höra av sig till oss i styrelsen.

## Motion 8

Rubrik: Arbete mot klotter

Bakgrund: Idag är många av föreningens fasader klottrade på. Även privat egendom, som någons rullator, har råkat ut för detta. Klotter gör att föreningen ser nedgången och ovårdad ut, samt är det klottrat på ett ställe så blir det ofta mer.

Förslag: Att arbeta förebyggande mot klotter i samarbete med förvaltare och boende dvs: Bättre serviceavtal så att klotter tas bort omgående.

Se över om det går att behandla fasaderna så att klotter inte fäster lika lätt.

Se över utomhusmiljön med till exempel ökad belysning, eventuell kameraövervakning, och grannsamverkan, så att klottrare inte kan stå ostörda och jobba.

Att styrelsen dokumenterar och polisanmäler allt klotter.

/ Anna Evertsdotter,  
Jämtlandsgatan 104, Lgh 151

Styrelsens svar: Klottersaneringen har dragit ut på tiden då vi försökt hitta ett sätt att inte skada de nya fasaderna. Nu är det på gång. Vi ser inte så mycket vits med att polisanmäla men kan försöka göra det i framtiden.

# Fullmakt

**Föreningsstämma den 12 maj 2025**

**Bostadsrättsföreningen Ritbrädet 1**

---

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin röst genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make/maka, registrerad partner, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus eller god man.

Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt i original. Ombud får företräda högst två medlemmar.

Ort \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_

Fullmakt för \_\_\_\_\_

Att företräda \_\_\_\_\_  
(namn på bostadsrättshavare)

Lägenhetsnummer \_\_\_\_\_

---

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver inte vara bevittnad.