

PROPOSITION

Förslag:

Att föreningen beslutar om att fastställa de stadgeuppdateringar som beslutades första gången vid ordinarie föreningsstämman 2024-04-22.

Se Bilaga med ändringsmarkeringar.

Styrelsen Brf Staren 1

14 maj 2025

Stadgar för bostadsrättsföreningen Staren 1

Organisationsnr: 769615-9446

§ 1 – Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Staren1

§ 2 - Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem, som innehar en bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

§ 3 - Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§4 - Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas den som

1. Kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus, eller
2. Övertar bostadsrätt i föreningens hus

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvar bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Medlemskap kan nekas om föreningen inte antar att den som ansöker om medlemskap har för avsikt att använda bostadsrätten som permanentbostad.

§ 5 - Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma ska årsredovisning och revisionsberättelse finnas tillgängliga för medlem.

§ 6 - Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex- veckor före och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 7 - Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordning
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. fråga om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning

övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 8 - Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigande som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 9 - Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sex styrelseledamöter med lägst en och högst fyra styrelsesuppleanter.

Halva antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för en tid av två år fram till slutet av periodens ordinarie föreningsstämma när så är möjligt.

Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare.

Styrelsen är beslutförför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 21.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

§ 10 - Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorererna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

Om revisorererna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 11 - Rätt att utöva bostadsrätten

Om en bostadsrätt överlåtits till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Motsvarande andra stycket gäller för juridisk person om denne har panträtt i bostadsrätten och förvärvet sker genom tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen eller vid exekutiv försäljning.

§ 12 - Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Kopia av överlåtelsehandling skall inges till styrelsen.

§ 13 – Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall av hyresnämnden begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

§ 14 - Lägenhetens användning

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

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

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

§ 15 - Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas på Föreningsstämma.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal så att den kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 16 - Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt gällande lag.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet.

Avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete vid andrahandsuthyrning får av bostadsrättshavaren uttas avgift för andrahandsuthyrning med belopp motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet vid tidpunkten för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrätt.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 17 - Underhåll

Styrelsen ska upprätta 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.

§ 18 - Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 17. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 19 – Förverkandeanledningar

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
6. 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 oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

7. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 20 sista stycket och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
11. Om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 21

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållanden som avses i första stycket punkterna 3, 4 eller 7-9 får inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål vidtar rättelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskild allvarlig störning i boendet gäller vad som sägs i första stycket punkten 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 13.

Inte heller är nyttjanderätten till bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i p 9 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av sådan bostadsrättshavare.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller

2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i punkt 1 ovan på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i § 20 sista stycket, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

§ 20- Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till lägenheten hör bland annat:

ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandlingen som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum Icke bärande innerväggar, stuckatur inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledningar till denna inredning. glas i fönster och dörrar samt spröjs på dessa lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar m.m.; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr eller fönsterdörr (altandörr, balkongdörr) skall styrelsens godkännande inhämtas.

Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister m.m samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr

Målning av radiatorer och värmeledningar

Ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de betjänar endast den aktuella lägenheten

Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m.m.) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.

Klämring runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås Eldstad, samt tillhörande rökgångar.

Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa och ventilationsdon. Bostadsrättföreningen svarar dock för underhåll av ventilationsfläkt på vindar och tak liksom OVK. Installation av anordning som påverkar husets ventilation, t ex köksventilator eller ändring av ventilationstrumma, kräver styrelsens tillstånd, enligt §21

Gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer inklusive entréarmatur.

Brandvarnare

Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med

Handdukstork

Egna installationer

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Bostadsrättshavaren svarar också för renhållning och snöskottning av entrén till lägenheten samt till lägenheten tillhörande biluppställningsplats. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Vad avser mark/altan är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar och beslut gällande skötsel av marken/altanen. Förändring av fasad eller annat som påverkar fastighetens fasad (t ex upphöjt terrassgolv, markis m.m.) får inte göras utan styrelsens godkännande enligt §21

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utför åtgärd i strid med § 21 i sådan utsträckning så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättsföreningens styrelse äger rätt att besluta att bostadsrättshavare ska teckna tillägg till sin hemförsäkring, s_k bostadsrättstillägg.

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. Bostadsrättshavaren är enligt bostadsrättslagen skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga

åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

§ 21 - Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra

ingrepp i bärande konstruktion

installation eller ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
installation eller ändring av anordning för ventilation installation eller ändring av eldstad
eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet någon annan väsentlig förändring av
lägenheten inklusive altan/uteplats, balkong och mark.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för
föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens
beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

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.

Bostadsrättshavaren ska vid förändring av lägenhetens yttre (t ex fasad, altan, mark m.m.) teckna en
ansvarsförbindelse med föreningen för att reglera underhåll och fel.

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av
tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denna utfört.

§ 22 - Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas
insatser.

§ 23 - Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar
samt övriga tillämpliga författningar.

Proposition avseende erbjudande om flyttpeng till kvarvarande hyresgäster

BRF Staren 1 årsstämma 2025-06-09

Syfte:

Att genom att erbjuda de kvarvarande hyresgästerna ett engångsbelopp som ersättning för att säga upp sina hyreskontrakt, förslag nedan, medverka till att frigöra hyresrätter för försäljning och ombildning till bostadsrätter.

Genom dessa försäljningar kan föreningens skulder minskas och ekonomin förbättras.

Bakgrund:

Idag innehar föreningen ett antal hyresrätter som inte ombildats till bostadsrätter. Även med beaktande av att hyresnivåerna är något högre än våra avgifter, ca 20% för de gråa husen ca 40% för de gula, medför dessa en kostnad för föreningen. Detta då man beaktar kapitalkostnaden för bundet kapital i dessa bostäder.

Bedömningen är att det samlade värdet på dessa lägenheter för närvarande uppgår till mellan 25 och 35 miljoner vilket motsvarar ca 50% av vår nuvarande belåning.

Utöver kostnadsaspekten medför rollen som hyresvärd också en inte försumbar administration för styrelsen.

Förslag:

Att föreningen beslutar om att ge styrelsen mandat att erbjuda våra hyresgäster en engångssumma maximalt uppgående till 10% av värderingen (medelvärde av värderingar utförda av 2 av varandra oberoende mäklare senast 2 månader före upplåtelsen).

- Uppsägning av hyreskontrakt utan byte
- Byte till annan hyresgäst som samtidigt förbinder sig att köpa loss bostaden
- Rabatt vid friköp från befintlig hyresgäst.

Styrelsen Brf Staren 1
April 2025

Till styrelsen Brf Staren 1

Motion till nästkommande föreningsstämma

Inlämnad av Anders Sätterberg. Lägenhet 0159

Åldersfördelning i styrelsen m.m.

28% av bostadsrätterna ägs av personer 65+. Det finns all anledning i världen att dessa personer finns representerade i styrelsen för att allas intressen ska tillvaratas och demokrati uppnås, så att ingen åldersgrupp diskrimineras eller åsidosätts. I samband med val av ny styrelse bör därför styrelsens vägledning till valberedningen innehålla information om ålderssammansättning. Med nuvarande fördelning av bostadsrätter bör minst en ordinarie och en suppleant ledamot om möjligt tillfalla personer 65+.

För att valberedningen ska komma fram till underbyggda förslag finns det ett antal vedertagna punkter som är bra att följa:

- Följa verksamheten i föreningen under året, för att veta vilken typ av kompetens, erfarenhet och personlighet som behövs, för de olika uppdragen.
- Ta reda på vilka uppdrag som finns inom föreningen, vilka som ska tillsättas vid årsmötet och hur de som idag har uppdragen ser på eventuella omval.
- Arbeta för att medlemmarna ska komma in med förslag (nomineringar) på kandidater till de olika förtroendeposterna
- Gå igenom de förslag som kommit in, komplettera eventuellt med egna förslag och göra ett samlat förslag till årsmötet.
- Arbeta för att alla kandidater har kunskap, förståelse för samt delar de grundläggande värderingar som föreningen står för.

Om det finns fler kandidater till styrelseposter än de som ska tillsättas, är det lämpligt att valberedningen även öppet redovisar samtliga kandidater som inte föreslagits av valberedningen till ny styrelse så att stämmodeltagarna får en fullständig bild av samtliga kandidater. Det är stämmodeltagarna som röstar fram en styrelse och inte valberedningen.

Jag vill med denna motion att stämman beslutar

- Att om personer 65+ finns som kandidater ska detta beaktas i valberedningens förslag
- Att de vedertagna punkterna ovan antas som arbetssätt för valberedningen
- Att valberedningen alltid redovisar samtliga kandidater som kandiderar till styrelseposter

Vällingby 2024-11-08



Anders Sätterberg, lgh 0159

Svar på Motion: **Åldersfördelning i styrelsen m.m.**

En bostadsrättsförening är en demokratiskt uppbyggd organisation. Valberedningen arbetar fritt utan reglering av lag för att ta fram de bäst lämpade kandidaterna för styrelsens sammansättning. Det handlar inte om ålder, kön eller någon annan preferens utan enbart om att sätta samman en bra styrelse för bästa samarbetet och med bästa kompetensen, allt för Föreningens bästa.

Förslaget är istället att styrelsen får i uppdrag att ta fram en uppdatering av stadgarna under kommande verksamhetsår där Valberedningens arbetsordning tydliggörs.

Styrelsen rekommenderar därför stämman att avslå motionen.

Styrelsen BRF Staren 1

14 maj 2025

Motion till nästkommande föreningsstämma

Inlämnad av Anders Sätterberg. Lägenhet 0159, m fl

Bevara föreningens fastigheter och område så att ursprunglig karaktär mm bibehålls.

I samband med den tidigare fasadrenoveringen av de grå husen anlätades fastighetsantikvarie Kalle Anderberg av projektledningen från Kreativ byggkonsult AB, för att se till att i möjligaste mån bibehålla husen och områdets utseende och karaktär. Nedan finns några utdrag ur den genomlysning som gjordes av Kalle Anderberg.

- **Gällande detaljplan**

Gällande detaljplan är upprättad 1956 och innehåller inga skydds- eller varsamhetsföreskrifter.

Emellertid är det rimligt att anta att byggnaderna omfattas av generella varsamhetsföreskrifter i Plan och bygglagen. *Det är också mycket sannolikt att byggnaderna kommer att uppmärksammas och ges en kulturhistorisk klassning om Stadsmuseets karta utvidgas.*

All mark, d v s föreningens gårdsmark är dessutom s k "prickad mark" vilket innebär att den inte får bebyggas.

Kulturhistoriskt värde

Byggnaderna får ses som ett väl genomfört exempel på radhusbebyggelse från brytningen 1950-60-tal. Byggnaderna kan förmodligen inte sägas vara exceptionellt ovanliga utan liknande exempel finns på olika ställen i Stockholm, exempelvis på Lidingö.

Byggnaderna är ganska lågmälda med starkt eleganta uttryck och har främst arkitektoniska kopplingar till den period som brukar omnämnas som "Nyrealism". Fönster och tak har bytts men byggnadernas övergripande karaktär och kulturhistoriska värde får ändå betraktas som tämligen intakt. Den hantverksbetonade spritputsen och den diskreta färgskalan som kontrasterar mot de pedantiskt välunderhållna entrédörrarna är komponenter som bidrar till karaktären. Radhuskaraktären med de repetitiva fasadmotiven likaså. Bland enstaka komponenter kan ytterbelysningen och balkongernas utförande nämnas.

Nyrealismen kan förklaras som ett slags efterspel till funkisen där man återgick till mer traditionella former och material som sadeltak och spritputsade fasader. Byggnaderna förmedlar en berättelse om förorternas framväxt innan miljon-programmet. De förmedlar en gedigen och elegant karaktär som vittnar om ett stort kvalitetstänkande. Byggnadernas koppling till arkitekten Nils Sterner får anses vara ett förstärkande motiv i den kulturhistoriska bedömningen.

En kommentar till fönster och tak som bytts är att fönstren har fått yttre aluminium profiler för att minimera underhållsbehovet. Fönstren är utseendemässigt intakta och överensstämmer med originalutseendet. Taket har fått det en-kupiga takteglet utbytt mot två-kupigt för att stå emot väder och vind bättre. Kalle Anderbergs fullständiga rapport finns att läsa på föreningens hemsida under *Föreningens historia*.

Arkitekt Nils Sterner hade också förkärlek till öppna markytor, där inga ytor skulle avgränsas utan han pratade om "böljande gräsmattor", vilket också kan ses på andra områden som han står bakom, t ex Lidingö och Blackeberg.

Jag vill med denna motion att stämman beslutar om

- Att föreningen ska bevara och bibehålla husen och områdets kulturhistoriska värde och utgå från de ursprungliga bygglovshandlingarna, områdets utseende och karaktär av stadsradhus.
- Att vid en eventuell påverkan på husen, områdets kulturhistoriska värde och/eller områdets karaktär konsultera en byggnadsantikvarie för bedömning.
- Att vid eventuell förändring av husen, områdets kulturhistoriska värde och/eller områdets karaktär krävs stämmobeslut, med undantag för myndighetsbeslut.

Vällingby 2024-11-09

.....
Andi Seltén

lgh 159

.....
And-Christi Seltén

lgh 159

.....
Reineth Mellström

lgh 158

.....
Lars Svoboda

lgh 160.

.....
Charlie Bergflo

lgh 161

.....
Barbro Bergflo

lgh 161

.....
Lars Mellström

lgh 1161

.....
Roland Wäneshög

lgh 1102

.....
Sylvia Garin

lgh 1144

.....
Rone Wäneshög

lgh 1102

1113

lgh

181

lgh

184

lgh

186

lgh

149

lgh

150

lgh

1120

lgh

1120

lgh

180

lgh

181

lgh

184

lgh

149

lgh

150

lgh

151

lgh

151

lgh

176

lgh

Rose-Maria Rein

lgh 192

lgh

JOEN REY

lgh 193

lgh

KATHARINA REY
193

lgh

R. Rein

lgh 1121

lgh

Annette Horvath
167

lgh

lgh

lgh

lgh

lgh

Svar på motion:

Bevara föreningens fastigheter och område så att ursprunglig karaktär mm bibehålls

Styrelsen tycker att förslaget är intressant men bedömer att det blir svårt att efterleva detta utan en förändring i stadgarna.

Idag står följande i våra stadgar:

§9 - " Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom."

Förslaget är istället att styrelsen får i uppdrag att ta fram en uppdatering av stadgarna under kommande verksamhetsår och inarbeta detta som en del i dessa. Förslagsvis ett tillägg till ovanstående paragraf.

Styrelsen rekommenderar därför stämman att avslå motionen med ovanstående motivering.

Styrelsen BRF Staren 1

14 maj 2025

Motion till Årsstämma 2025 i BRF Staren 1

Bakgrund till motionen

Sedan jag flyttade in i BRF Staren 1 för snart 3 år sedan har jag upplevt en brist på information kring vad som händer i föreningen

En positiv förändring är påbörjad, men stadgarnas stelbenta krav på icke-digital kommunikation upplever jag som otidsenlig. Dock är det viktigt att INGEN får uteslutas från viktig information genom att information ENDAST är digitalt tillgänglig. Toppen med den centralt belägna anslagstavlan som har satts upp och där all information från styrelsen har tillgängliggjorts.

Det är viktigt att det finns snabba kontaktvägar och möjligheter att använda digital information för oss som nästan glömmer att titta i brevlådan för att det så sällan dyker upp något där.

Min förhoppning är att mitt nedanstående förslag till stämman skall underlätta kommunikationen framåt genom att de som önskar kallelser och informationsbrev från styrelsen som hittills delats ut i våra postlådor, istället skall få dem via e-post. De som inte meddelar e-post får fortsatt papper i brevlådan som det varit.

Jag hoppas också att vi skall kunna fortsätta kommunicera informellt som grannar i Facebookgruppen och även i Fastighetsägarnas app.

Förslag till stämman

Att stämman fattar beslut om att ändra § 6 i stadgarna med avseende på det sätt som styrelsen kommunicerar med medlemmar i BRF Staren 1 på enligt förslag nedan.

Om stämman godkänner förslaget skall styrelsen få i uppdrag att upprätta tillförlitliga rutiner om hur mottagaren nås, samt att inhämta samtycke från mottagare om det gäller information som det i lag anges att den skall vara skriftlig. I enlighet med 1 kap 10 § Bostadsrättslagen som hänvisar till 1 kap 16 § Lagen om ekonomiska föreningar.

Nuvarande lydelse i den del som jag föreslår förändring:

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

Föreslagen förändrad lydelse:

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar. För de medlemmar som har en uppgiven e-postadress skickas kallelsen till denna. För övriga medlemmar utdelas kallelsen eller skickas via brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet och på föreningens gemensamma digitala kontaktyta.

Svar på motion:

Digital kommunikation

Styrelsen tycker att förslaget är bra och föreslår att detta inkluderas som en del i nästa uppdatering av stadgarna.

Förslaget är att följande stycke tillförs stadgarna:

”Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom brev med posten eller digital kommunikation. Om medlem som inte bor i huset begärt det ska kallelse skickas med post till angiven adress eller via digital kommunikation.”

Styrelsen rekommenderar därför stämman att bifalla motionen med ovanstående motivering.

Styrelsen BRF Staren 1

14 maj 2025