



Till medlemmar i Bostadsrättsföreningen Hyresgästen 1 Kallelse till föreningens årsstämma

Tisdagen den 19 maj, 2026 kl. 18:00 hålls årsstämman för medlemmarna i föreningen.

Lokal

Lokal för stämman kommer att vara föreningens möteslokal i källargången i den högre byggnaden med ingång från husets gavel.

Kallelse

Kallelse till föreningsstämman utfärdas tidigast sex veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före ordinarie stämma.

Motioner som ska tas upp på stämman

Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält till styrelsen enligt 31 § i föreningens stadgar tas upp på stämman. Enligt föreningens stadgar ska förslag som kommit in innan den 1 februari tas upp på stämman. Efter mötet finns det tid för samtal om sådant som inte går till beslut på stämman. Motionerna som har inkommit till styrelsen finns bifogade i denna kallelse.

Röstning

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Redovisningshandlingar

Styrelsens redovisningshandlingar och revisionsberättelsen finns även tillgängliga på föreningens hemsida för medlemmar minst en vecka före föreningsstämman.

Valberedning och val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen kommer att hantera val av styrelseledamöter och suppleanter inför stämman. Valberedning är Eva Blom och Anders Larsson. Du kan lämna ditt intresse eller anmäla en person som du skulle vilja se som styrelseledamot i föreningens brevlåda port 77. Märk kuvertet "Valberedning".

Sittande styrelse lämnar formellt sitt uppdrag vid stämman men ställer upp för omval med eventuellt vissa ändringar. Det har under verksamhetsåret varit ett gott samarbete inom styrelsen och vi har kompletterat varandra väl.

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter, med högst tre suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år.

Val av revisorer och revisorssuppleanter

Föreningen har tidigare valt en extern, auktoriserad revisor, Byrån Baker Tilly Stockholm, och styrelsen föreslår att denna revisor ska fortsätta sitt uppdrag.

Dagordning för stämman

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
- 3 Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och 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. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och intern revisor.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 § i föreningens stadgar.
18. Stämmans avslutande.

Heiko Meyer - Ordförande
Reine Karlsson - Vice Ordförande
Bojan Karlsson - Sekreterare
Daniel Björck – Kassör

To members of the Tenant Housing Association

Notice to the association's annual general meeting

On Tuesday, May 19th, 2026 at 6:00 PM, the annual general meeting for the members of the association will be held.

Venue

The venue for the meeting will be the association's meeting room in the basement of the higher building with an entrance from the gable of the building.

Notice

Notice to the association's general meeting is issued no earlier than six weeks before the annual general meeting and no later than two weeks before the annual general meeting.

Motions to be taken up at the meeting

Matters that the board has included in the notice for decision or that a member has reported to the board in accordance with Section 31 of the association's statutes will be taken up at the meeting. According to the association's statutes, proposals received before February 1 will be taken up at the meeting. After the meeting, there will be time for discussions about matters that are not up for decision at the meeting. The motions received by the board are attached in this notice.

Voting

Members may exercise their voting rights through a proxy who must either be a member of the association, a spouse or a cohabitant. The proxy must have a written, signed and dated power of attorney. The proxy may not represent more than one member.

Accounting documents

The board's accounting documents and the audit report are also available on the association's website for members at least one week before the association's general meeting.

Nomination committee and election of board members and deputies

The nomination committee will handle the election of board members and deputies prior to the meeting. The nomination committee is Eva Blom and Anders Larsson. You can submit your interest or notify a person you would like to see as a board member in the association's mailbox, port 77. Mark the envelope "Nomination committee".

The current board formally resigns its mandate at the meeting but stands for re-election with possible certain changes. There has been good cooperation within the board during the financial year and we have complemented each other well.

The board shall consist of a minimum of three and a maximum of seven members, with a maximum of three deputies, members and deputies are elected by the general meeting for a maximum of two years.

Election of auditors and deputy auditors

Previously the association has elected an external, authorized auditor, Baker Tilly Stockholm, and the board proposes that this auditor continue in his assignment. Authorized auditor Carl-Erik Morin, a member of the association, was elected at the previous general meeting as elected, internal, auditor for the association. The board proposes that Carl-Erik Morin retain his assignment.

Agenda for the general meeting

1. Opening of the meeting.
2. Election of the chairman of the general meeting.
- 3 Approval of the agenda.
4. Notification of the chairman of the general meeting's election of the minutes taker.
5. Election of two adjusters and vote teller.
6. Question whether the meeting has been duly called.
7. Approval of the voting list.
8. Presentation of the board's annual report.
9. Presentation of the auditor's report.
10. Resolution on the adoption of the income statement and balance sheet.
11. Resolution on the appropriation of profits.
12. Question on discharge from liability for the board members.
13. Question on fees for board members and auditor for the next financial year.
14. Election of board members and deputies.
15. Election of auditors and deputy auditors.
16. Appointment of the nomination committee.
17. Matters that the board has included in the notice for decision or reported by a member in accordance with Section 31 of the association's statutes.
18. Closing of the meeting.

Heiko Meyer - Chairman
Reine Karlsson - Vice Chairman
Bojan Karlsson - Secretary
Daniel Björck – Treasurer

Motion till föreningsstämman Maj 2026

Ärende: Bemötande, ansvarsfördelning och hantering av vattenskador

Jag vill genom denna motion lyfta frågor kring bemötande, ansvarsfördelning samt föreningens och förvaltningens hantering av skador i bostäder, med utgångspunkt i en personlig erfarenhet från förra året.

Under en längre period upplevde jag ett återkommande kort och hårt bemötande från förvaltningen. Samtidigt uppstod en tydlig känsla av att styrelsens ansvar gentemot mig som medlem i praktiken hade överlämnats helt till förvaltaren. Detta skapade otydlighet, osäkerhet och ett växande missnöje.

Under förra året drabbades jag av en mindre vattenskada i mitt kök. Det var första gången jag råkade ut för något liknande och situationen upplevdes som mycket stressande. Jag visste inte hur jag skulle gå tillväga och behövde ta stöd av en vän för att kunna hantera situationen.

Trots att både föreningen och förvaltningen kontaktades upplevde jag inte att jag fick det stöd, den vägledning eller den förståelse jag hade behövt i ett sådant läge. I stället fick jag antydningar om att jag själv skulle ha orsakat skadan, samt besked om att det var jag som skulle beställa fuktbesiktning och stå för kostnaden.

Efter kontakt med mitt försäkringsbolag fick jag, tack vare deras professionella och empatiska stöd, tydlig information om vad som gäller. Enligt gällande praxis och ansvarsfördelning är det föreningens ansvar att beställa och bekosta fuktbesiktning, i syfte att utesluta eller fastställa om konstruktionen i fastigheten är påverkad.

Vidare ansvarar föreningen för det som benämns 3 UNA – Utredning, Utrivning och Uttorkning, när det finns misstanke om skada i fastighetens konstruktion.

Jag vill även tydliggöra att när förvaltaren beställer en besiktning för föreningens räkning ska fakturan inte ställas ut i bostadsrättshavarens namn. Detta är inte korrekt och riskerar att skapa både ekonomisk och juridisk otrygghet för den enskilde medlemmen.

Som bostadsrättshavare önskar jag att föreningen i framtiden kan visa större lyhördhet, tydlighet och medmänsklighet – inte bara gentemot mig utan gentemot alla bostadsrättshavare och hyresgäster. Jag vill känna trygghet i att våga höra av mig när problem uppstår i bostaden, utan rädsla för att bli ifrågasatt eller lämnad ensam i en svår situation.

En förening är mer än stadgar, siffror och avtal. Den består av människor. Jag önskar en förening som står bakom sina medlemmar, som vill det bästa för oss och som tar sitt ansvar – både formellt och mänskligt.

Yrkande

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att:

1. Förtydliga ansvarsfördelningen mellan styrelse, förvaltare och bostadsrättshavare vid skador i bostäder.
2. Säkerställa att föreningen ansvarar för beställning och kostnad av fuktbesiktning samt 3 UNA där detta enligt praxis åligger föreningen.
3. Verka för ett mer respektfullt, tydligt och stödjande bemötande av medlemmar i samband med skador och ärenden.

Motion inlämnad: 27 januari 2026



Hripsime Balabanian

Motion till årsstämma maj 2026

Motion angående förvaltning, underhåll och medlemservice

Vi anser att föreningen står inför flera viktiga frågor som rör ekonomi, säkerhet, service och medlemsbemötande och önskar därför att årsstämman behandlar nedanstående punkter.

1. Konkurrensutsättning av förvaltning

Föreningen har idag Emvix Förvaltning. Vi har fått kännedom om att flera närliggande föreningar har avslutat samarbetet med Emvix på grund av höga kostnader. Vi anser därför att det är lämpligt att begära in offerter från andra förvaltare för att säkerställa kostnadseffektivitet och kvalitet.

2. Ventilation och otäthet

Problem med ventilation och otäthet i lägenheter har varit kända i snart två år utan tydlig återkoppling. Detta kan påverka både boendemiljö och brandsäkerhet. Medlemmar efterfrågar information om nuläge och planerade åtgärder.

3. Snöröjning av gården

Under januari 2026 har snöröjningen av gården varit bristfällig och ofta utförts sent på kvällen, vilket skapat halkrisker och försämrad tillgänglighet.

4. Rutiner vid vattenskador

Det saknas tydlig information om hur föreningen stöttar medlemmar vid vattenskador som de inte själva orsakat. Rutiner och ansvar behöver klargöras.

5. Parkering på gården

Parkering på gården har blivit ett ökande problem. Det behövs tydligare regler och besked om vilka åtgärder föreningen kan vidta.

Vi föreslår att årsstämman beslutar:

1. Att styrelsen under 2026 begär in offerter från minst två alternativa förvaltningsbolag och redovisar dessa för medlemmarna.
2. Att styrelsen redovisar nuläge, genomförda åtgärder samt tidsplan avseende ventilation och otäthet i fastigheten.
3. Att styrelsen ser över avtal och rutiner för snöröjning samt säkerställer att plogning sker kontinuerligt och i rätt tid.
4. Att styrelsen tar fram och kommunicerar tydliga rutiner för hur föreningen hanterar vattenskador och hur drabbade medlemmar får stöd.
5. Att styrelsen utreder och beslutar om åtgärder gällande parkering på gården, inklusive tydligare regler och eventuell parkeringsövervakning.

Motionen inlämnad av 2026-01-27:


Zina Seferovic


Hripsime Balabanian


Fatemeh Baharlou


Hamide Vali