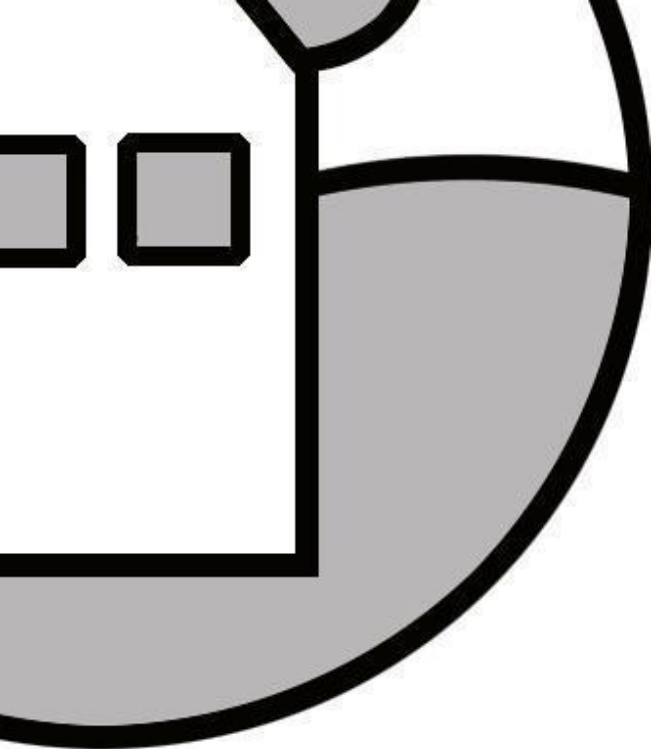




KALLELSE

till extra föreningsstämma 21 september

kl.18:00 i Sjömanskyrkan

Vi börjar nog alla bli lite stämmotrötta, men vi vill ändå uppmana samtliga medlemmar i föreningen att delta i extra föreningsstämmen 21 september.

På stämman ska vi rösta om medlemskap i Riksbyggen och om antagande av nya stadgar för föreningen. Mats Nilstad från Riksbyggen medverkar på stämman och kan svara på eventuella frågor.

Ett medlemskap i Riksbyggen kan stärka föreningens styrelse genom tillgång till stöd och kompetens. De nya stadgarna är en förutsättning för ett medlemskap och behövs dessutom för att ansvaret för installation av eventuell golvvärme i samband med stamreoveringen ska kunna regleras på ett korrekt sätt.

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämmen
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Av styrelsen till föreningsstämmen hänskjutna frågor
 - a. Beslut om att ansöka om medlemskap i Riksbyggen och anta Riksbyggens medlemsstadgar
 - b. Beslut om att anta Riksbyggens privata medlemsstadgar.
11. Föreningsstämmans avslutande



Fullmakt/Ombud

Om du själv inte kan komma, använd bifogad fullmakt så att någon annan kan representera dig på stämman. En fullmakt per ombud. Fullmakten ska undertecknas av samtliga ägare till bostadsrätten.

Ombud

Enligt föreningens stadgar får medlem företräddas av person som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företräddas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmaktstagare

.....
Ombud, namn (bokstavera)

.....
Personnummer

Härmed ger jag/vi fullmakt till ovanstående person att företräda mig/oss och utöva min/vår rösträtt på extrastämman för Brf 2-rumsstandard den 21 september 2026. Jag/vi bekräftar att denna fullmakt är bindande.

Fullmaktsgivare

Lägenhetsnummer enligt bostadsrättsföreningen

Göteborg den 2026

.....
Signatur
Bostadsrättsinnehavare

.....
Signatur
Bostadsrättsinnehavare

.....
Signatur
Bostadsrättsinnehavare

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Av styrelsen hänskjutna frågor:

10a. Beslut om att ansöka om medlemskap i Riksbyggen och anta Riksbyggens medlemsstadgar.

Styrelsen föreslår att föreningsstämman fattar sitt andra beslut om att ansöka om medlemskap i Riksbyggen och anta Riksbyggens medlemsstadgar.

Dessa stadgar har delats ut till samtliga medlemmar inför den ordinarie föreningsstämman som avhölls 2026-05-25. Medlem som åter önskar ta del av hela stadgetexten får gärna ta kontakt med föreningsstyrelsen.

På den ordinarie föreningsstämman 2026-05-25 beslutade stämman med enkel majoritet - 29 medlemmar röstade för beslutet och 11 medlemmar röstade emot beslutet - att ansöka om medlemskap i Riksbyggen och att anta Riksbyggens medlemstadgar. Att anta Riksbyggens medlemsstadgar är en förutsättning för medlemskap i Riksbyggen.

För att ett giltigt stadgebeslut skall kunna komma till stånd krävs det nu på föreningsstämman 2026-09-21 att det andra stämmobeslutet om att ansöka om medlemskap i Riksbyggen och anta Riksbyggens medlemsstadgar godkänns av minst två tredjedelar av de röstande på stämman.

10b. Beslut om att anta Riksbyggens privata stadgar.

Om stämman röstar ned styrelseförslaget i punkt 10a om att ansöka om medlemskap i Riksbyggen och anta Riksbyggens medlemsstadgar, föreslår styrelsen härmed i denna punkt, 10b, att stämman fattar beslut om att anta Riksbyggens privata stadgar. Vid beslut om att stämman antar Riksbyggens stadgar för medlemskap utgår punkt 10b.

Dessa stadgar har delats ut till samtliga medlemmar inför den ordinarie föreningsstämman som avhölls 2026-05-25. Medlem som åter önskar ta del av hela stadgetexten får gärna ta kontakt med föreningsstyrelsen.

Styrelsen föreslår att föreningsstämman – om stämman röstat ned förslaget i punkt 10a ovan - fattar beslut om att anta Riksbyggens privata stadgar.

Bakgrunden till förslaget är följande. Innehållet i Riksbyggens privata stadgar överensstämmer i stora drag med föreningens nuvarande stadgar, även om struktur och formuleringar skiljer sig åt. En viktig skillnad gäller dock skrivningarna om elektrisk golvvärme. Eftersom föreningen avser att alla lägenheter ska ha golvvärme i duschutrymmet behöver det säkerställas att ansvar för underhåll, reparation och byte av golvvärmen ligger på den enskilda medlemmen.

Om föreningsstämman beslutar att anta Riksbyggens privata stadgar krävs en ytterligare extra föreningsstämma för att stadgeändringen ska träda i kraft. Först därefter kan föreningen fatta beslut om att installera golvvärme i samtliga lägenheter i samband med stamreoveringen.

Bakgrund till av styrelsen hänskjutna frågor

Styrelsen har identifierat ett behov av att stärka föreningens långsiktiga stabilitet, kompetens och kontinuitet. Föreningens stora andel mindre lägenheter medför en förhållandevis hög omsättning av medlemmar och därmed även av styrelseledamöter. Detta påverkar kontinuiteten i förvaltningen över tid, eftersom det skapar utmaningar i att bevara och föra vidare erfarenhet och kunskap.

Under de senaste fem åren har styrelsen målmedvetet arbetat för att skapa en mer robust organisation. Styrelsen bedömer att ett medlemskap i Riksbyggen skulle ge ett långsiktigt och hållbart stöd i såväl styrelsearbetet som föreningens förvaltning.

Föreningen behöver även anpassa sina stadgar till aktuell lagstiftning och tydliggöra ansvarsfördelningen för elektrisk golvvärme i duschutrymmen, om sådan installeras i samband med den kommande stamreoveringen. Stadgarna bör då reglera att ansvar för framtida underhåll, reparationer och eventuella skador kopplade till golvvärmen åvilar bostadsrättshavaren efter genomförd reovering. En anpassning av stadgarna till Riksbyggens så kallade normalstadgar är dessutom en förutsättning för medlemskap i Riksbyggen.

Vad innebär ett medlemskap i Riksbyggen?

Som medlem i Riksbyggen blir vår förening delägare i ett stabilt, kooperativt företag som är specialiserat på att utveckla och förvalta bostadsrättsföreningar. Det ger föreningen ekonomiska fördelar i form av utdelning och återbäring på köpta tjänster, tillgång till Riksbyggens kompetens, utbildningar och stöd i styrelsearbetet, samt möjlighet att påverka Riksbyggens utveckling genom medlemsdemokrati.

Ett medlemskap i Riksbyggen gör vår förening starkare och tryggare på sikt. Det ger möjlighet att ta in en Riksbyggenrepresentant i styrelsen (RB-ledamot), med särskild kompetens inom juridik, ekonomi och föreningsförvaltning, som kan stötta i komplexa och långsiktiga frågor. RB-ledamoten har samma styrelseansvar som övriga ledamöter, men uppdraget är att stödja, inte driva, föreningens styrelsearbete. En RB-ledamot är anställd av Riksbyggen varför det är av största vikt att hen inte är med och fattar beslut i frågor där jäv kan föreligga, exempelvis när det gäller upphandlingar där Riksbyggen är leverantör.

Som medlem får föreningen också tillgång till kostnadsfria eller subventionerade styrelseutbildningar, kvalificerad rådgivning och förmånliga avtal som förhandlats fram för Riksbyggenföreningar – något som i förlängningen gynnar både föreningens ekonomi och boendes vardag. Dessutom får föreningen möjlighet att vara med och påverka Riksbyggens utveckling genom medlemsdemokratin i intresseföreningen.

Vad kostar ett medlemskap i Riksbyggen?

- Ansökningsavgift: 500kr.
- Minimum köp av en andel i intresseföreningen: 500kr. Andelsköpet återbetalas om vi lämnar intresseföreningen.
- Medlemsavgift 40kr per lägenhet och år: totalt 5480kr per år för 137 lägenheter.
- Extern styrelsemedlem från RB utan extra kostnad.

- Framtida stadgeändringar måste godkännas av Riksbyggen, vilket blir en garanti för att de är juridiskt korrekta. Föreningen behöver därmed inte anlita extern juridisk kompetens i den delen. För att gå ur Riksbyggens intresseförening krävs 2/3 majoritet på en föreningsstämma.

I styrelsens arbete med att bygga en resilient organisation, med fokus på långsiktig och hållbar förvaltning, har det identifierats ett behov av att modernisera föreningens stadgar. Våra gamla stadgar har nyligen setts över i förhållande till lagändringar och befintliga förutsättningar, men den kommande stamreningen medför att ansvarsfördelningen mellan förening och medlemmar behöver förtydligas för att säkerställa att golvvärme efter utförandet blir bostadsrättsinnehavarnas ansvar, och inte föreningens, för att undvika tvister och framtida kostnader för föreningen vid reparationsbehov eller vattenskador.

Riksbyggen stadgar

En förutsättning för medlemskap i Riksbyggen är att föreningen antar Riksbyggens så kallade normalstadgar. Normalstadgarna utgör ett genomarbetat regelverk som uppfyller lagens krav och ses löpande över av juridisk expertis i relation till gällande lagstiftning och praxis. De är utformade för att vara tydliga, lättbegripliga och trygga att tillämpa, och är väl anpassade för en förening som vill ha en modern och professionellt förvaltd organisation.

Innehållet i Riksbyggens normalstadgar överensstämmer i stora drag med föreningens nuvarande stadgar, även om struktur och formuleringar skiljer sig åt. En viktig skillnad gäller dock skrivningarna om elektrisk golvvärme. Eftersom föreningen avser att alla lägenheter ska ha golvvärme i duschutrymmet behöver det säkerställas att ansvar för underhåll, reparation och byte av golvvärmen ligger på den enskilda medlemmen.

I förslaget till nya stadgar anges att "elektrisk golvvärme är medlemmens ansvar" (**RB § 26, Allmänt om bostadsrättsinnehavarens ansvar**). För föreningen innebär detta att golvvärmen i duschutrymmena inte ses som en del av husets allmänna uppvärmningssystem, utan som en komfortfunktion i respektive lägenhet, och att underhåll, reparation och byte därför åligger den enskilda medlemmen.

Samtidigt behöver föreningen även fortsatt bära ansvar för den golvvärme som föreningen själv har installerat för att värma upp källarlägenheterna på Hjorthagsgatan 10, som byggdes på 1990-talet, i mån av att denna krävs för husets uppvärmning efter stamreningen. Av den anledningen finns också en kompletterande formulering i stadgeförslaget: "bostadsrättshavaren svarar inte för elektrisk golvvärme som föreningen har försett lägenheten med och som krävs för husets uppvärmning" (**RB § 29, Föreningens ansvar**).

RB § 18 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand. Överlåtelseavgiften och pantsättningsavgiften justeras i förslaget då föreningens kostnader enligt nuvarande stadgar § 11 inte täcker de faktiska kostnader som tas ut av förvaltaren RB (samt andra förvaltare). Justeringen innebär att föreningen fortsättningsvis inte ska behöva lägga till föreningspengar för hantering av detta.

Olikheter mellan Riksbyggens medlemsstadgar och Riksbyggens privata stadgar.

Det som skiljer Riksbyggen medlemsstadgar (RB-versionen) och privata stadgar är i punktform:

§ 1 Namn

RB-versionen:

- Föreningens namn innehåller *Riksbyggen*.

Privata stadgar:

- Saknar koppling till Riksbyggen.

Skillnad: Direkt varumärkes- och organisationskoppling.

§ 1 Ändamål (tillägg i RB)

RB-versionen:

- Har ett extra stycke om att: främja kooperativa principer
- verka för social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet

Privata stadgar:

- Saknar detta helt

Skillnad: Ideologisk/kooperativ inriktning kopplad till Riksbyggen.

§ 4 Medlemskap

RB-versionen:

- Riksbyggen är egen medlem i föreningen

Privata stadgar:

- Endast fysiska/juridiska personer som förvärvar bostadsrätt

Skillnad: Riksbyggen har **formell medlemsstatus** i RB-föreningen.

§ 48 Styrelse (mycket viktig skillnad)

RB-versionen:

- Riksbyggen utser **1 styrelseledamot**

Privata stadgar:

- Ingen extern part utser ledamot

Skillnad: Riksbyggen har **direkt inflytande i styrelsen**.

§ 65 Stadgeändring (godkännande)

RB-versionen:

- Stadgeändringar kräver **godkännande av Riksbyggen**

Privata stadgar:

- Inget sådant krav

Skillnad: Riksbyggen har **veto/inflytande över stadgar**.

§ 71 Medlemskap i Riksbyggen (helt unik paragraf)

RB-versionen:

- Föreningen ska vara medlem i Riksbyggens intresseförening
- Indirekt andelsägare i Riksbyggen
- Utträde kräver: ▪ enhällighet eller
- 2/3 majoritet på två stämmor

Privata stadgar:

- § 71 handlar istället om **meddelanden till medlemmar**

Skillnad:

RB-versionen binder föreningen **organisatoriskt till Riksbyggen**.

Sista sidan (formalia)**RB-versionen:**

- Stadgarna ska vara godkända av Riksbyggen

Privata stadgar:

- Ingen sådan koppling

Sammanfattning

Sammanfattat innebär en revidering av föreningens stadgar:

- tydligare ansvarsfördelning mellan förening och medlem;
- modernare regler kring underhåll, avgifter och andrahandsupplåtelse;
- bättre anpassning till digital kommunikation och moderna arbetssätt;
- minskad risk för otydligheter vid framtida tvister.