Inkomna motioner till ordinarie föreningsstämma

HSB Brf Bergåsen i Nacka

2026

Styrelsens förslag till ordinarie föreningsstämma 2026

Styrelsens förslag 1 – att godkänna föreningsstämmans beslut taget den 23 november 2025 att anta förslaget till nya stadgar

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår till föreningsstämman att godkänna förslaget enligt föreningsstämmans beslut den 23 november 2025 att anta nya normalstadgar för HSB Brf Bergåsen i Nacka.

Bakgrund

HSB givit ut nya Normalstadgar 2023 som tar höjd för ändringar och/eller tillägg i lagstiftning och förordningar samt förtydliganden. Styrelsen har jämfört dessa med våra nuvarande stadgar från 2017 och tagit fram ett förslag på uppdaterade stadgar utefter det. Förslaget har reviderats av HSB Stockholm.

Styrelsens förslag är i första hand framtaget för att säkerställa att Brf Bergåsens stadgar är uppdaterade efter dagens gällande lagar och regler men ändå anpassade efter Bergåsens specifika förutsättningar och med en fortsatt bibehållen hög kvalitet. För att förenkla arbetet med uppdateringar i framtiden har vi följt Normalstadgarnas formulering i de fall där 2017 års stadgeformulering i princip säger samma sak som de nya Normalstadgarna. Anpassningarna beskrivs som följer:

1. ändringar i Lagen om Ekonomiska Föreningar (LEF), Bostadsrättslagen (BrL), Årsredovisningslagen (ÅL) som genererat anpassningar i HSB Normalstadgar berör §1, §2, §11, §13, §16, §20, §22 - §25, §29, §36 - §37, §44, §48.

2. anpassningar och/eller förtydliganden i HSB Normalstadgar främst gällande t ex ansvarsfördelningen mellan medlem och bostadsrättsföreningen. Detta berör §5, §12, §14, §17 punkt 15, 16, 19, 21, 23 och 24, §11, §25, §28, §30-§32, §40, §46, §47

3. anpassning enligt beslut på tidigare stämmor av §17 punkt 16 i nuvarande stadgar som tas bort samt motsvarande anpassning i §26.

4. anpassning enligt förslag från styrelsen av §15 att motioner till föreningsstämma ska lämnas in senast sista september istället för sista oktober.

5. några Bergåsen specifika formuleringar föreslås att kvarstå då de ger förtydliganden gällande anpassning efter våra fastigheter och förhållanden §2, §3,

§17 punkt 7 och 15 (suppleanter), §19, §22, §25 (auktoriserade), §31

6. några Bergåsen specifika formuleringar som enligt förslaget bör utgå då de täcks av nu gällande lagstiftning i §6, §9, §16, §17 punkt 16, §45.

Bifogas: Förslag till nya stadgar och gällande stadgar

Styrelsens förslag 2 – förslag för ombyggnad av lokaler till bostadsrätter

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar att ge styrelsen mandat att genomföra ombyggnation av föreningens nuvarande hyreslokaler i GVv 2 på plan 2 och 3, dvs lokalerna 9123 och 9134, till bostadslägenheter, samt att vidta de åtgärder som krävs för upplåtelse och försäljning av de nybildade bostadsrätterna.

Styrelsens bedömning är att åtgärden bidrar till ett mer ändamålsenligt nyttjande av föreningens ytor och samtidigt stärker föreningens ekonomi genom intäkter från upplåtelse och försäljning.

Syfte med ombyggnaden

Att utnyttja potentialen i våra fastigheter på bästa sätt utifrån den långsiktiga marknadstrenden för lokaler vis à vis bostäder och därmed skapa ett värde för Brf Bergåsen samtidigt som vi säkerställer ett tryggt inkomstflöde för föreningen.

Exekutiv summering:

Styrelsens förslag innebär att bygga om två lokaler i GVv 2 på plan 2 och 3, totalt ca 600 kvm, till lägenheter vilket medför att det endast blir lägenheter i port 2, förutom butikslokalerna på bottenplanet.

Det kommer i huvudsak byggas 1:or som ett förstaboende eller för de som önskar ett mindre boende.

Vi avser att avsätta en lägenhet till övernattningslägenhet för medlemmar. Det innebär att vi inte kommer bygga övernattningsmöjligheter i den tilltänkta samlingslokalen som ingick i stämmoförslaget från styrelsen 2025.

Parkeringsplats eller förråd kommer inte tillföras till lägenheterna.

Intäkter

Ombyggnad till bostadsrättslägenheter beräknar ge föreningen en intäkt per år på 250 tsek.

Nuläge

Lokalmarknaden är övermättad för större kontorslokaler >200 kvm. Brf Bergåsen har under den senaste fyraårsperioden haft tre lokaler för uthyrning varav vi har lyckats hyra ut en av dem. Marknaden blir inte bättre, kunder letar efter mindre lokaler och gärna butikslägen.
Flera av våra befintliga hyresgäster söker också mindre lokaler varav en har flyttat till en mindre lokal i huset. I tillägg har de flesta av våra lokaler ett stort renoveringsbehov vilket innebär att det först krävs investeringar för att kunna hyra ut dem och när vi gör det är långsiktigheten mycket viktig för att det skall bli lönsamt totalt sett.

Föreningens finansiella behov

Styrelsens övergripande mål är att nå ett sparande på ca 300 kr/kvm (vilket motsvarar ett rörelseresultat på 5 miljoner kronor). För att nå det målet krävs en uthyrningsgrad av våra lokaler på över 90%.

Vi behöver kunna amortera 1 miljon och spara 2 miljoner för långsiktigt underhållsbehov och utöver det lägga 2 miljoner kronor per år på yttre och inre miljö som fasad, målning, uppfräschning av entréer samt gemensamma utrymmen.

Slutsatser

- Kontorslokaler >200 blir ännu mindre attraktiva framöver
- Intresset för bostadsmarknaden kring Finntorp ökar och kommer öka mer i takt med tunnelbanan blir klar 2030-32
- Vi skapar ekonomiskt utrymme för att kunna satsa på våra yttre och gemensamma miljöer
- Nacka kommun har krav på sig att leverera bostäder och inom en femårsperiod kommer det finns mycket bostäder på marknaden, vi vill vara klara innan den vågen kommer
- En utökad andel bostäder i föreningen säkrar den äkta kvoten

Projektplan

Det totala projektet beräknas löpa under ca två år:
- Ett år för projektering, bygglov och upphandling
- Ett år för byggnation

Försäljningsstart kan ske under början av 2028 och inflyttning i slutet av 2028.

Identifierade risker

Fördyrande byggkostnader
- Minskning av risk genom en tydlig projektering och fastprisavtal med leverantörer.

För lågt pris vid försäljningen
- Minskning av risk genom att starta försäljningen tidigt digitalt samt att vi är klara innan T-banan är i drift då förväntningarna är uppåtgående

Förseningar
- Minskningar av risk genom tydlig projektledning kopplat till projekteringsplan och bestämd uppföljningsstruktur

Buller under byggnationstiden
- Minskning av risk genom att vi bygger om två lokaler som ligger ovanpå varandra
- Digital plattform med information om vad som sker i projektet för boende under tiden
    - Fysisk tavla för avisering av information till medlemmar.

- **Ritningar**

Bild 1: Exempel på ny fasad mot vägen



Bild 2: Förslag planritning med 7 lägenheter per plan

