



## Kallelse till ordinarie stämma för Århus samfällighetsförening

### **Tid**

**Torsdag den 26 mars 2026**

**Kl. 19.00**

### **Plats**

**Kryptan, Kista kyrka**

**Alla andelsägare/medlemmar i  
Århus samfällighetsförening  
inbjuds att delta.**

***Om du inte kan närvara själv,  
skicka gärna ett ombud med skriftlig fullmakt.***

***Frågor? Skicka dem genom Boappa eller till [info@arhus.org](mailto:info@arhus.org)***

## Dagordning

1(8)

1. Stämman öppnas.
2. Fastställande av dagordning.
3. Frågan om stämman är behörigen sammankallad.
4. Val av ordförande för stämman.
5. Val av sekreterare för stämman.
6. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens berättelse, se Årsredovisning 2025, Bilaga 1 och Revisorernas berättelse, Bilaga 2.
9. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning för 2025, se Årsredovisning 2025, Bilaga 1.
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
11. Beslut om arvoden 2026.
12. Godkännande av inkomst- och utgiftsstat för perioden 1 april 2026 - 31 mars 2027.
13. Fastställande av debiteringslängd för perioden 1 april 2026 - 31 mars 2027.
14. Val av ordinarie styrelseledamöter för två år.
15. Val av suppleanter till styrelsen för ett år.
16. Val av revisorer för ett år.
17. Val av revisorssuppleanter för ett år.
18. Val av valberedning.
19. Motioner.
20. Propositioner, se Bilaga 3.
21. Information om föreningens laddinfrastruktur.
22. Övriga frågor.
23. Avtackning.
24. Meddelande om plats där stämmoprotokollet ska finnas tillgängligt.
25. Stämman avslutas.

### Bilagor:

Bilaga 1: Årsredovisning

Bilaga 2: Revisorernas berättelse

Bilaga 3: Propositioner från styrelsen

**OBS! Underlag till punkterna 8 och 11** kommer att finnas tillgängliga på föreningens hemsida [www.arhus.org](http://www.arhus.org) samt anslagstavlor i hobby- och tvättlokalerna senast onsdag den 11 mars 2026. Underlaget kommer även att delas ut i brevlådorna med undantag av punkt 13.

## 11. Beslut om arvoden 2026

2(8)

	2026	2025	2024	2023
<b>1. Arvoden till funktionärer i styrelsen</b>				
Ordförande	37 339	37 080	36 140	33 120
Vice ordförande	10 890	10 810	10 540	9 660
Sekreterare	17 110	16 990	16 560	15 180
Ekonomisk förvaltning (Kassör)	27 224	27 030	26 350	24 150
<b>Delsumma</b>	<b>92 563</b>	<b>91 910</b>	<b>89 590</b>	<b>82 110</b>

<b>2. Övriga fasta arvoden</b>				
Mark & Grönska inkl. lekplatser	6 850	6 180	6 020	5 520
Underhåll	10 000	4 630	4 510	4 140
Undercentral & avläsning IMD	9 000	4 630	4 510	4 140
Hobby/tvätt	8 000	12 350	12 040	11 040
Parkering, garage	3 885	3 860	3 760	3 450
Garageansvarig (Handsändare, portar)	6 850	4 630	4 510	4 140
Sopanläggning molok (utgår, se Underhåll)	0	2 310	2 250	2 070
Information till nyinflyttade & grannsamverkan	4 000	2 310	2 250	2 070
Nycklar	1 000	770	750	690
Hemsida	3 885	3 860	3 760	3 450
Århus Nytt	3 100	3 080	3 000	2 760
Kontoret (extraarvode tidigare)	4 000	0	0	0
Grannsamverkan (utgår, se Information till nyinflyttade)	0	2 310	2 250	2 070
El, belysning (utgår, se underhåll)	0	4 630	4 510	4 140
Undercentral (utgår, se Undercentral & avläsning IMD)	0	4 630	4 510	4 140
<b>Delsumma</b>	<b>60 570</b>	<b>60 180</b>	<b>58 630</b>	<b>53 820</b>

<b>3. Övriga fasta arvoden</b>				
Revisor	7 784	7 730	7 530	6 900
Valberedning	2 356	2 340	2 280	2 100
<b>Delsumma</b>	<b>10 140</b>	<b>10 070</b>	<b>9 810</b>	<b>9 000</b>

<b>4. Arvode extra utfört arbete</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
--------------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

<b>Summa arvoden</b>	<b>188 273</b>	<b>187 161</b>	<b>188 030</b>	<b>174 930</b>
----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

**12. Godkännande av inkomst- och utgiftsstat för perioden  
1 april 2026 - 31 mars 2027**

3(8)

**Inkomststat**

Budget 2026-04-01 t.o.m. 2027-03-31	Utfall 2025	Budget 2025	Utfall 2024
--	-------------	-------------	-------------

**RÖRELSENS INTÄKTER**

**Nettoomsättning**

**Belopp i kr**

***Hysesintäkter, momspliktiga***

Samfällighetsavgift, momspliktig

Hysesintäkter, p-plats moms

Hysesintäkter, garage moms

***Hysesintäkter, ej momspliktiga***

Samfällighetsavgift, ej momspliktig

Hysesintäkter, garage

Hysesintäkter, p-plats utomhus

Arrende mark

***Summa hysesintäkter***

***Övriga rörelseintäkter***

Uppvärmning, ej moms

Tvättavgifter

Gemensamhetslokal

Övr ers. och intäkt

Inbetalning Elaway

Återbetalning moms

Återbetalning från leverantör

Erhållna bidrag

***Summa övriga rörelseintäkter***

**Summa nettoomsättning**

3 242 012	3 242 010	3 242 138	3 177 414
170 000	181 561	125 000	127 029
			44 000
2 440 872	2 643 537	2 440 872	2 105 557
120 000	119 280	115 200	47 520
25 000	24 550	25 000	12 700
2 400	2 400	2 400	2 400
<b>6 000 284</b>	<b>6 213 338</b>	<b>5 950 610</b>	<b>5 516 620</b>
10 000	10 003	15 000	12 380
3 000	6 250	2 000	2 650
4 000	57 805	8 000	- 7 621
75 000	67 817		8 222
			141 798
	11 193		
	1 489 187		
<b>92 000</b>	<b>1 642 255</b>	<b>25 000</b>	<b>157 429</b>
<b>6 092 284</b>	<b>7 855 593</b>	<b>5 975 610</b>	<b>5 674 049</b>

**Utgiftsstat**

4(8)

Budget 2026-04-01 t.o.m. 2027-03-31	Utfall 2025	Budget 2025	Utfall 2024
--	-------------	-------------	-------------

**RÖRELSENS KOSTNADER**

**Kostnader för fastighetsförvaltning**

***Driftkostnader, ex moms***

Planerat underhåll ex moms

- 265 000		- 200 000	
-----------	--	-----------	--

Fjärrvärme

- 2 337 607	- 2 172 086	- 2 208 844	- 2 045 046
-------------	-------------	-------------	-------------

Vatten- och avlopp

- 784 958	- 713 253	- 713 151	- 702 773
-----------	-----------	-----------	-----------

Laddpunktsinfrastruktur

-		1 192 350	
---	--	-----------	--

***Driftkostnader, inkl moms***

Trädgårdsskötsel

- 300 000	- 298 359	- 400 000	- 439 395
-----------	-----------	-----------	-----------

Städdagar

- 6 000	- 6 233	- 5 000	- 4 153
---------	---------	---------	---------

Snöröjning/sandning

- 125 000	- 86 808	- 150 000	- 107 154
-----------	----------	-----------	-----------

Serviceavtal inkl portar

- 63 000	- 60 163	- 61 000	- 51 135
----------	----------	----------	----------

Besiktningkostnader

- 10 000	- 13 750	-	- 8 863
----------	----------	---	---------

Reparationer

- 100 000	- 105 568	- 125 000	- 153 724
-----------	-----------	-----------	-----------

Planerat underhåll

- 209 500		- 40 000	- 113 163
-----------	--	----------	-----------

Fastighetsnära avfall

- 450 000			
-----------	--	--	--

Fastighetsel

- 350 000	- 451 696	- 300 000	- 248 160
-----------	-----------	-----------	-----------

Avfallshantering

- 260 000	- 249 086	- 300 000	- 275 215
-----------	-----------	-----------	-----------

Inköp av parkeringstjänster

- 17 000	- 73 762	- 60 000	- 58 014
----------	----------	----------	----------

Kabel-TV

- 31 940	- 31 432	- 31 432	- 29 927
----------	----------	----------	----------

Förbrukningsinventarier

- 15 000	- 11 738	- 15 000	- 1 525
----------	----------	----------	---------

Förbrukningsmaterial

- 5 000	- 2 251	- 5 000	- 1 762
---------	---------	---------	---------

*Summa driftskostnader*

<b>- 5 330 005</b>	<b>- 4 276 185</b>	<b>- 3 422 077</b>	<b>- 4 240 009</b>
--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

**Övriga externa kostnader**

***Administrationskostnader, ex moms***

IMD

- 120 000	- 112 523	- 120 000	- 114 172
-----------	-----------	-----------	-----------

***Administrationskostnader, inkl moms***

Datorkommunikation

- 11 500	- 11 218	- 10 000	- 5 389
----------	----------	----------	---------

Kontorsmaterial

- 5 000	- 5 073	- 3 000	- 4 321
---------	---------	---------	---------

Föreningsgemensamma kostnader

- 12 000	- 13 981	- 10 000	- 2 943
----------	----------	----------	---------

Ekonomisk förvaltning

- 98 750	- 113 772	- 114 132	- 107 343
----------	-----------	-----------	-----------

Bankkostnader

- 2 500	- 2 889	- 2 500	- 2 379
---------	---------	---------	---------

Medlemsavgifter inkl försäkring

- 33 075	- 31 863	- 31 863	- 22 880
----------	----------	----------	----------

Övriga poster

- 4 000	- 6 322	- 3 000	- 2 609
---------	---------	---------	---------

*Summa övriga externa kostnader*

<b>- 286 825</b>	<b>- 297 641</b>	<b>- 294 495</b>	<b>- 262 036</b>
------------------	------------------	------------------	------------------

Budget 2026-04-01 t.o.m. 2027-03-31	Utfall 2025	Budget 2025	Utfall 2024
--	-------------	-------------	-------------

**Personalkostnader**

Styrelsearvode	- 153 133	- 152 090	- 152 090	- 140 104
Övriga arvoden	- 25 000	- 19 975	- 25 000	- 25 000
Revisorsarvode	- 7 784	- 7 730	- 7 730	- 7 530
Arvode valberedning	- 2 356	- 2 340	- 2 340	- 2 280
Sociala avgifter på arvoden	- 47 065	- 45 171	- 46 790	- 31 496
<b>Summa administrationskostnader</b>	<b>- 235 338</b>	<b>- 227 306</b>	<b>- 233 950</b>	<b>- 206 410</b>
<b>Summa kostnader fastighetsförvaltning</b>	<b>- 5 852 168</b>	<b>- 4 801 132</b>	<b>- 3 950 522</b>	<b>- 4 708 455</b>
<b>Avskrivningar</b>				
Avskrivningar	- 1 048 522	- 1 028 922	- 1 055 589	- 1 021 187
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>- 1 048 522</b>	<b>- 1 028 922</b>	<b>- 1 055 589</b>	<b>- 1 021 187</b>
<b>Summa Rörelsekostnader</b>	<b>- 6 900 690</b>	<b>- 5 830 054</b>	<b>- 5 006 111</b>	<b>- 5 729 642</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>- 808 406</b>	<b>2 025 539</b>	<b>969 499</b>	<b>- 55 593</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Ränteintäkter	20 000	31 502	10 000	84 829
Räntekostnader	- 155 500	- 208 973	- 238 000	- 250 398
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>- 135 500</b>	<b>- 177 471</b>	<b>- 228 000</b>	<b>- 165 569</b>

**Resultat efter finansiella poster**

	<b>- 943 906</b>	<b>1 848 068</b>	<b>741 499</b>	<b>- 221 162</b>
<b>Överfört. Ny räkning</b>	569 406	- 1 578 068	- 711 499	377 999
<b>Avsättning till yttre fond</b>	- 100 000	- 270 000	- 270 000	- 270 000
<b>Av Yttre fond ianspråktas</b>	474 500	-	240 000	113 163
<b>Totalt</b>	<b>- 6 092 284</b>	<b>- 7 855 593</b>	<b>- 5 975 610</b>	<b>- 5 674 049</b>

**Avskrivningsobjekt 2026**

<b>Objekt</b>	<b>Investeringskostnad</b>	<b>Avskrivningstid</b>	<b>Återstår</b>
Renovering Gröna garaget	4 065 723	25	11
Renovering Gula garaget	4 079 306	25	12
Renovering Röda garaget	5 152 177	25	12
Byte av garagetak	1 397 587	20	15
Gatubelysning	160 431	20	15
Tvättmaskin	77 500	10	5
Fiberinstallation	1 275 000	25	21
Byte av ventiler undercentralen	202 700	25	22
Avgasare till värmesystemet undercentralen	48 500	15	12
Tre torktumlare	71 480	5	2
Laddpunktsinfrastruktur	2 578 304	10	8
Moloker	344 019	5	3

**Planerade investeringar 2026 - 2030**

Fastighetsnära insamling inkl moms	450 000
Undercentralen nya pumpar + tillval ex moms	265 000
Armatyr garage inkl moms	150 000
Besiktning krypgrund inkl moms	85 000
Kameraövervakning gröna och röda garaget	12 000
Bommar vid infartsvägar 2st. Århusgatan 35, 249	70 000
Fasadrenovering Gula Garaget	1 800 000
Byte av sand lekplatser, byte av murket trä	100 000
Målning av lekställningar, bord och bänkar	30 000
Uppgradering av tvättsystem	100 000
<b>Totalt planerade investeringar</b>	<b>3 062 000</b>

**13. Fastställande av debiteringslängd för perioden 1 april 2026 - 31 mars 2027****Avgiftshöjning**

Ingen höjning av avgifter planeras.

**Kvartalsavgifter  
(inkl. moms är beloppen som ska betalas)**

Hustyp	Antal fastigheter	Kvartalsavgift exkl. moms	Kvartalsavgift inkl. moms	Årsavgift exkl. moms	Årsavgift inkl. moms	Total årsavgift per hustyp exkl. moms	Total årsavgift per hustyp inkl. moms
400	14	7 645	<b>8 680</b>	30 584	<b>34 720</b>	428 120	<b>486 080</b>
101/401	9	7 557	<b>8 570</b>	30 228	<b>34 280</b>	272 052	<b>308 520</b>
403	30	8 061	<b>9 200</b>	32 244	<b>36 800</b>	967 320	<b>1 104 000</b>
109	35	8 044	<b>9 178</b>	32 176	<b>36 712</b>	1 126 160	<b>1 284 920</b>
404	14	8 248	<b>9 433</b>	32 992	<b>37 732</b>	461 888	<b>528 248</b>
405	14	8 390	<b>9 610</b>	33 560	<b>38 440</b>	469 840	<b>538 160</b>
110	31	8 301	<b>9 499</b>	33 202	<b>37 996</b>	1 029 262	<b>1 177 876</b>
112/113	25	8 672	<b>9 963</b>	34 688	<b>39 852</b>	867 200	<b>996 300</b>
Sv.bost	2	7 645	<b>8 680</b>	30 580	<b>34 720</b>	61 160	<b>69 440</b>
<b>Totalt</b>	<b>174</b>					<b>5 683 002</b>	<b>6 493 544</b>

Tabellen visar inte den faktiska debiteringslängden. Styrelsens förslag till debiteringslängd för perioden 1 april 2026–31 mars 2027, med uppgift om totalt uttaxerat belopp, vad som belöper på varje medlem samt när betalning ska ske, ska godkännas av stämman. Förslaget kan endast ses på styrelsekontoret efter begäran från föreningsmedlem, eftersom det innehåller personuppgifter. Detta p.g.a. GDPR och i enlighet med föreningens stadgar.

Hustyp	Adress
400	32, 34, 59, 61, 151, 153, 183, 185, 187, 189, 217, 219, 221, 223
101/401	17, 19, 33, 77, 79, 81, 155, 215, 249
403	20, 22, 24, 26, 28, 30, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149
109	35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213
404	103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 171, 173, 175, 177, 179, 181
405	119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 225, 227, 229, 231, 233, 235
110	3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 21, 23, 25, 27, 29, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 80, 237, 239, 241, 243, 245, 247
112/113	6, 8, 10, 12, 14, 16, 60, 62, 64, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112
Sv.bost	63, 65

## Valberedningens förslag

### 14. Val av ordinarie styrelseledamöter

Ordinarie ledamot	Clara Myhr Radell	Århusgatan 86	2 år
Ordinarie ledamot	Hecham El Ghouch	Århusgatan 53	2 år

### 15. Val av suppleanter till styrelsen

Suppleant	Anne Ilonen	Århusgatan 105	1 år
Suppleant	Birgitta Berggren	Århusgatan 167	1 år
Suppleant	Johan Gauding	Århusgatan 225	1 år
Suppleant	Tommy Berggren	Århusgatan 167	1 år

### 16. Val av revisorer

Revisor	Ashwani Rathee	Århusgatan 101	1 år
Revisor	Vakant		1 år

### 17. Val av revisorssuppleanter

Revisorssuppleant	Björn Gustafsson	Århusgatan 131	1 år
Revisorssuppleant	Ranjdar Fallyih	Århusgatan 73	1 år

### 18. Val av valberedning

Valberedning	Helen Ala-Kojola	Århusgatan 89	1 år
Valberedning	Mats Ledin	Århusgatan 173	1 år
Valberedning	Vakant		

## **Proposition till ordinarie föreningsstämma den 26 mars 2026 gällande uppdragen omstrukturerings av föreningens tvättstugor, beslut från ordinarie föreningsstämma den 26 mars 2025.**

Vid ordinarie föreningsstämma 2025 beslutades att tillsätta en arbetsgrupp för att utreda hur föreningens tre tvättstugor kan omstruktureras, eftersom tidigare användningsstatistik visat tydlig överkapacitet. Arbetsgruppen fick i uppdrag att undersöka juridiska, ekonomiska och praktiska möjligheter till omvandling av lokaler, inklusive alternativa användningsområden. Utredningen visar att föreningen inte har möjlighet att omvandla tvättstugor till bostäder eller andra typer av lokaler utan att ansöka om omprövning av anläggningsbeslutet, en process som både är kostsam och osäker. Styrelsen har därför, av ekonomiska skäl och med hänsyn till andra prioriterade underhållsbehov, beslutat att inte gå vidare med någon ansökan om omprövning. Arbetsgruppen har därför fokuserat på möjliga förbättringar inom befintliga ytor och på hur hobbylokalerna kan utvecklas, samtidigt som tvättstugor med låg belastning eventuellt tas ur drift. Statistik visar att det även framöver finns tillräcklig tvättkapacitet om en eller två tvättstugor stängs. (se vidare arbetsgruppens rapport 2026-01-14 nedan).

Styrelsen har av ekonomiska skäl beslutat att inte lämna något förslag om att utöka ytan för någon av hobbylokalerna enligt det förslag arbetsgruppen lämnat. Detta med hänsyn till vad det skulle kosta att genomföra denna förändring i förhållande till det som går att få ut i större yta. Styrelsen har i detta beslut även vägt in omfattningen av hur ofta lokalerna används. När det gäller frågan om ta en eller två tvättstugor ur drift har styrelsen vägt in de praktiska aspekterna som arbetsgruppen redovisat.

### **Styrelsen lämnar följande förslag till ordinarie föreningsstämma den 26 mars 2026 för beslut.**

- Tvättstugan Århusgatan 31 tas ur drift tills vidare.
- Enklare förbättringar genomförs, i enlighet med arbetsgruppens förslag, för hobbylokalerna Århusgatan 31 och Århusgatan 58 där även hallen behöver visst underhåll.

Syftet med förslaget är att anpassa föreningens gemensamma lokaler efter faktiska behov, minska driftskostnaderna, samt skapa trivsammare gemensamhetsutrymmen för medlemmarna.

---

Arbetsgruppens rapport

2026-01-14

1(5)

## **Rapport omstrukturerings av föreningens tvättstugor**

### **Bakgrund och uppdrag**

Till ordinarie föreningsstämma den 26 mars 2025 lämnade styrelsen en proposition som föreslog att en arbetsgrupp skulle tillsättas för att utreda omstrukturerings av föreningens tvättstugor med syfte att eventuellt stänga två av dem och undersöka möjligheten att omvandla en till bostad, med fokus på juridiska, ekonomiska och praktiska konsekvenser. Detta med anledning av den överkapacitet som finns för tvätttider med de tre tvättstugor som föreningen har.

Föreningsstämman beslutade att godkänna propositionen samt att en arbetsgrupp skulle tillsättas bestående av styrelseledamöter och medlemmar för att under 2025 utreda omstrukturerings av föreningens tvättstugor. Gruppens uppdrag var att undersöka juridiska, ekonomiska och praktiska aspekter, inklusive alternativ användning av utrymmet. Stämman framförde särskilt att arbetsgruppen även skulle utreda möjligheten att i stället använda lokalen till kontorslokal eller annan föreningsnyttig funktion samt att bostadsbyggnation inte prioriterades i nuläget. Arbetsgruppen behövde beakta att det finns en lekplats i anslutning till fastigheten. Arbetsgruppen ska rapportera sina slutsatser innan beslut om vidare åtgärder tas. Tvättstugan på Århusgatan 31 tas tillfälligt ur drift under utredningens gång.

## Arbetsgrupp

I arbetsgruppen har ingått medlemmen Arash Sajadi som anmält sig att ingå i gruppen, Anne Ilonen, Birgitta Berggren, Jennifer Gerdland och Lilian Brissman från styrelsen.

### Regler och ansvar för arbetsgruppen att ta hänsyn till

Föreningen är en samfällighetsförening med ett anläggningsbeslut som anger vad som ingår i föreningens gemensamhetsanläggningar. Ansvaret för en samfällighetsförenings styrelse är att förvalta den samfällighet för vilken föreningen bildats. Detta ansvar är begränsat till det ändamål som samfälligheten ska tillgodose enligt förrättningsbeslut och föreningens stadgar. Enligt 18 § i Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter får föreningen inte driva verksamhet som är främmande för detta ändamål. Samfällighetsföreningen får därmed inte driva främmande verksamhet och själva besluta om att omvandla en tvättstuga, som ingår i en beslutad gemensamhetsanläggning, till en annan lokal. Bestämmelser finns i anläggningslagen (1973:1149), Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, Anläggningsbeslut Dnr 831-178-81.

Med anledning av detta har utredning skriftligt gjorts med berörda myndigheter m.fl. Detta för att få svar på om det överhuvudtaget är möjligt att omvandla lokaler som ingår i en gemensamhetsanläggning och som finns angivna i anläggningsbeslutet med detaljerade ritningar, till någon annan föreningsnyttig lokal, bostad eller övernattningslägenhet. Detta även för att få mer information om förutsättningar att eventuellt få en ansökan om omprövning av anläggningsbeslut beviljat eller om risk för avslag i den här typen av ansökningar.

### Arbetsgruppens aktiviteter och utredning

- Arbetsgruppen har haft möten inbokade vid sju tillfällen från 2025-06-11 - 2026-01-13. Deltagarantalet vid mötena har varierat på grund av andra uppbokningar.
- Medlemmarna har ombetts lämna förslag på vad hobby/tvättlokalerna kan användas till.
- Frågor har ställts till Exploateringskontoret då föreningen inte äger marken
- Frågor har ställts till Lantmäteriet gällande anläggningsbeslutet och eventuella möjlighet till ansökan och omprövning/ändring av detta.
- Frågor har ställts till Villaägaren gällande vilka möjligheter till förändring som finns utan att ansöka om omprövning av anläggningsbeslutet
- En förfrågan har lagts upp via Offerta för att få offerter på kostnaden för förändringar i hobbylokalen.
- Kontakter och inbokade tider med fyra företag för information om behov av förändringar av hobbylokalen. Två företag har lämnat offert efter visning.
- Statistikframtagning från bokningar av tvätttider under 2025 jämfört med 2024.
- Statistikframtagning från bokningar av hobbylokalerna samt bord och stolar under 2025.

### Förutsättningar för arbetsgruppen

Arbetsgruppen har återkommande informerat på styrelsemöten om pågående arbete och arbetat utifrån att ansökan om omprövningen av anläggningsbeslut inte ska göras. Detta utifrån de svar vi fått vid de utredningar som gjorts. Styrelsen för Århus samfällighetsförening beslutade den 1 december 2025 att inte begära omprövning av gällande anläggningsbeslut på grund av andra ekonomiska prioriteringar som behöver göras och som gäller underhåll och investeringar framåt avseende föreningens gemensamma anläggningar. Dessutom finns det risk att få avslag vid en ansökan om omprövning av anläggningsbeslutet med stora kostnader som följd. Att inte begära omprövning av anläggningsbeslutet innebär att arbetsgruppen lämnat frågan om omvandling av tvättstuga till annan lokal och koncentrerat sig på att bedöma om det går att förändra hobbylokalerna till någon del utifrån de förslag som inkommit från medlemmarna.

## Resultat av utredningar

- 15 förslag har inkommit från 11 medlemmar/boende på vad hobby/tvättlokalerna kan användas till. Flera har föreslagit förändringar som gäller hobby och snickarum, gym, större mötesrum/festlokal, bostad till försäljning se bilaga. Arbetsgruppen och styrelsen har bedömt de inkomna förslagen utifrån möjligheter, kostnader, säkerhet och risker. Flera av förslagen innebär att en tvättstuga kan tas i anspråk för att omvandla till annan lokal vilket inte är fallet då styrelsen har beslutat att inte ansöka om omprövning av anläggningsbeslut, se ovan. Vidare finns det flera säkerhetsrisker och en hel del praktiska frågor som rör förvaring av verktyg, gym, bastu m.m. Detta resulterade i att arbetsgruppen begränsats och sett på om befintliga hobbylokaler kan förändras och om någon tvättstuga kan tas ur drift.
- Exploateringskontoret svarade på vår frågeställning om det skulle vara möjligt att omvandla, i första hand, en hobby/tvättlokal till en bostad. De svarade kort att detaljplanen för Århus 1 anger att tvättstugorna ska användas för gemensamt ändamål och utifrån det är det inte möjligt att inreda dem som bostäder.
- Lantmäteriet svarade inte direkt på vår frågeställning utan hänvisade till information att läsa och rekommenderade att vi skulle vända oss till en fastighetsrättslig konsult för att utreda situationen och ta fram underlag till en ansökan. Vidare meddelade de att deras myndighetsroll innebär begränsade möjligheter till rådgivning.
- Villaägarna svarade mycket utförligt på våra frågeställningar. De tog upp ansvarsfrågan för en samfällighetsförenings styrelse som är att förvalta den samfällighet för vilken föreningen bildats. Enligt 18 § i Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter får föreningen inte driva verksamhet som är främmande för detta ändamål. Vidare informerade de om vad som gäller vid ansökan om omprövning av gällande anläggningsbeslut och vilka förutsättningar som behöver föreligga för en omprövning. Enligt dem skulle det behövas en omprövning av anläggningsbeslutet vid förslag om att omvandla tvättstugan till annan lokal. Även i de fall förslag som gäller att ta yta från en tvättstuga till att göra en större hobbylokal då det innebär att ytan ändras och ju mer en gemensamhetsanläggning är preciserad desto mer begränsad är man att göra ändringar inom "förvaltningen".
- Föreningens hobby/tvättlokaler är väldigt preciserade med flera ritningar i anläggningsbeslutet för dessa lokaler. Att ta tvättstugor ur drift kan också kräva en omprövning av anläggningsbeslutet.
- Visning av hobbylokalen Å58 (Å31 ser likadan ut) för tre företag med information om viss förändring av hobbylokalen som kan göras större om vägg och förråd tas bort i lokalen. Detta förutsätter att bord och stolar kan förvaras i tvättstugan som då också tas ur drift. Två offerter har inkommit och priser varierar från 37 000 kr exkl. moms till 64 400 kr exkl. moms. Det tredje företaget har inte lämnat offert och ytterligare ett företag kom inte till bokad möte.
- Statistik från bokade tvätttider i Å58, Å169 samt Å31 för 2024 (tumlare ut funktion tidvis).
  - **år 2025:** Totalt 293 bokade tvättpass av 38 fastigheter varav i Å58 var det 16 fastigheter och 43 pass. I Å169 var det 22 fastigheter och 250 pass.
  - **år 2024:** Totalt 277 tvättpass bokade av 31 fastigheter varav Å 31- 7 fastigheter och 11 pass, Å 58 12 fastigheter och 34 pass. I Å 169 var det 232 19 fastigheter 232 pass, varav en fastighet bokad 40 pass.

**Statistiken visar att under 2025 jämfört med 2024, ökade antalet bokade pass med 16 och antalet fastigheter ökade med 7.**

**Antalet tillgängliga tvättpass under ett år är**, om vi räknar med 350 dagar istf 365 dagar:

  - Å58 har 3 tvättpass per dag x 350 dagar = 1050 pass möjliga att boka per år.
  - Å169 har 4 tvättpass per dag x 350 dagar = 1400 pass möjliga att boka per år.
- Statistik har även tagits fram för hur bokningar av hobbylokalerna såg ut under 2025. 8 fastigheter har hyrt Å31 vid 14 tillfällen och 3 fastigheter har hyrt Å58 vid 6 tillfällen. Vidare har 3 fastigheter hyrt bord och stolar vid totalt 4 tillfällen.

## Arbetsgruppens slutsats och förslag till beslut

### Slutsatser

**Juridiska aspekter:** Samfällighetsföreningen får inte driva främmande verksamhet och själva besluta om att omvandla en tvättstuga till en annan föreningsnyttig lokal, bostad eller övernattningslägenhet. Det går heller inte att förändra ytan genom att ta yta eller minska ned yta i tvättstuga till hobbylokal. Ansökan om omprövning av anläggningsbeslut krävs om omvandling av tvättstuga till annan lokal föreslås men risk för avslag finns. Möjligen kan tvättstuga tas ut drift men tvättstugan ska då tas ur drift i befintligt skick dvs stängas men finnas kvar som tvättstuga. Förändring av hobbylokaler inom den yta som finns är möjligt att besluta om för föreningen själv.

**Ekonomiska och praktiska aspekter:** Kostnaden för att ansöka om omprövning av anläggningsbeslutet låg när vi ansökte för att installera infrastrukturen i garagen (laddboxar) på över 118 000 kr. Enligt styrelsebeslut görs ingen ansökan om omprövning av anläggningsbeslutet då risk för avslag finns och föreningen prioriterar, av ekonomiska skäl, andra angelägna underhåll och investeringar. Ytan för en av hobbylokalerna kan förändras så att den blir något större genom att en vägg och förrådsrummet tas bort och all köksutrustning placeras längst in mot väggen. Kostnaden för detta kan ligga mellan ca 37 000 kr exkl. moms till 64 400 kr exkl. moms enligt de offerter vi fått in. Om detta genomförs så tas tvättstugan ur drift och stolar och bord från hobbylokalen kan då förvaras i tvättstugan.

Om hobbylokalen i Å31 förändras enligt förslaget ovan kan kostnaden för att isolera vägg och dörr mot fiberrumsförrådet tillkomma då ljudet från fläkten där kan vara störande för hobbylokalen. Kostnader kan tillkomma om hallen i Å58 fräschas upp då en dörr till ett förråd, dörren till toalettrum lagas/bytas ut samt hallen målas. Vidare saknas en takarmatur i hobbylokalen. Hobbylokalerna görs litet mer inbjudande och trevliga för en mindre kostnad genom att tavlor (typ inramade affischer) sätts upp så väggarna och i den lokal där förändring av ytan inte görs, inköp görs av en hylla, några spel och böcker. Här kan även medlemmarna lämna böcker för utl.

Att ta en tvättstuga ur drift innebär minskade kostnader för föreningen främst då underhåll av tvättmaskiner och torktumlare enbart krävs för två tvättstugor, i stället för tre. Under 2025 har underhållet för tvättstugorna varit mycket litet. Det är endast en torktumlare i Å169 som behövt åtgärdas så den stannat. Om två tvättstugor skulle tas ur drift skulle det innebära tillkommande kostnader för flytt av både torktumlare och tvättmaskiner.

De **praktiska aspekterna** med att förändra någon av hobbylokalerna så att lokalen får större yta innebär att hobbylokalen måste hållas stängd en tid. Om möbler ska förvaras i en tvättstuga som tas ur drift måste eventuellt låset till tvättstugan bytas alternativt möblerna hållas inom något sorts lås i tvättstugan. Åtgärd krävs för renovering/köp av dörrar till hallen i Å58, målning av hallen samt att en trasig takarmatur tas bort. Inköp måste göras till hobbylokalerna av hylla, tavlor m.m.

**Om en tvättstuga** tas ur drift innebär det givetvis vissa konsekvenser för medlemmarna som då har två tvättstugor i stället för tre till förfogande att tvätta i. Tvättstugan Å31 har varit ur drift sedan april 2025 vilket ändå verkar ha fungerat tillfredsställande även om flera fått längre avstånd att bära sin tvätt till och från tvättstugan. Om enbart en tvättstuga tas ur drift så finns det två tvättstugor tillgängliga och vid ett eventuellt stopp i en tvättstuga (som kan ta tid att åtgärda) kan man direkt kontrollera om det finns tid i den andra tvättstugan och möjligen genast tvätta där i stället.

**Vid två tvättstugor ur drift** tas säkringar bort och åtgärd måste därmed utföras innan tvättning kan ske. Om två tvättstugor tas ur drift kan det bli svårare att välja och boka tid för tvätt även om tillräcklig kapacitet helt klart finns med en tvättstuga enligt den statistik som gjorts. Flera medlemmar kommer även att få betydligt längre avstånd att bära sin tvätt till och från tvättstugan och vidare behöva korsa Århusgatan om Å58 tas ur drift. Statistik från år 2025 visar att antalet bokade tvättpass ökade under året jämfört med 2024 vilket kan bero på att det är fler barnfamiljer som bor i föreningen nu än jämfört med 2024.

**Förslag till beslut**

Arbetsgruppen lämnar följande två förslag till styrelsen för beslut.

Styrelsen lämnar därefter förslag till ordinarie föreningsstämma den 26 mars 2026 att besluta om:

**Förslag 1:**

- Hobbylokalen i Å31 förändras och görs större genom att förrådet i lokalen tas bort. Flytt av kylskåp och viss dragning av el, målning m.m. måste göras.  
**Beräknad kostnad** ca 37 000 SEK exkl. moms till 64 400 SEK exkl. moms enligt offerter vi fått.
- Tvättstugan Å31 tas ur drift och bord samt stolar till hobbylokalen förvaras där.
- Hallen i Å58 renoveras (underhåll) till viss del genom att två trasiga dörrar lagas/byts ut. Hallen behöver målas. Trasig takarmatur tas bort. Liten hylla köps in samt spel och böcker. Tavlor (inramade affischer) köps och sätts upp på väggarna i lokalerna Å31 och Å58.

**Förslag 2:**

- Ingen av hobbylokalerna förändras ytmässigt vilket innebär att förrådsrummen för bord och stolar finns kvar i lokalerna.
- Tvättstugan Å31 tas ur drift.
- Hobbylokalerna görs trevligare genom att tavlor (inramade affischer) köps in och sätts upp på väggarna i lokalerna. Till hobbylokalen Å31 köps en liten hylla in samt några spel och böcker. Trasig takarmatur tas bort i Å58 och hallen renoveras (underhåll) till viss del genom att två trasiga dörrar lagas/byts ut. Hallen behöver målas.