

## Motion: Dispens för barnvagn i 7:ans trapphus

Styrelsen föreslår att stämman att avslå motionen med hänvisningen till bland annat MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) som anger följande skäl till att barnvagnar inte skall förvaras i trapphus;

- *En brand som fått fäste kan utvecklas mycket snabbt och med stor värme- och rökutveckling som följd. Även vid en mindre brand kan ett trapphus vara fyllt med tjock, giftig rök redan efter några minuter. Skulle utrymning av huset behöva ske, blir de boende då hänvisade till fönster och balkonger. Brännbart material typ barnvagnar, tidningsbuntar och byggmaterial får därför inte förvaras i trapphus, oavsett hur det placeras.*

### Motionens konsekvenser

#### Positiva:

- Medlemmarna i lgh 711 får extrautrymme i trapphuset att förvara sin barnvagn
- Medlemmarna i lgh 711 slipper dra upp/ned vagnen till barnvagnsrummet

#### Negativa:

- Styrelsen kan hållas ansvariga om räddningsarbetet har förhindrats eller försvårats på grund av barnvagnen.
- Ev ersättning från försäkringsbolaget kan bli mindre om barnvagnen försvårat eller förhindrat släckningsarbetet.
- I ett skarpt läge kan en barnvagn rent av allt äventyra människoliv, vilket inte bara avser medlemmarnas i föreningen utan även tredje persons; räddningspersonalens, entreprenörers, gästers, barns och barnbarns liv.
- Frångår ordningsreglerna
- Risk för att fler ställer barnvagnar och saker i trapphuset
- Drar in mer smuts, svårare för städfirman att hålla rent
- I 7.an har inte alla lägenheter balkong och vid ev. brand eller rökutveckling i trapphuset hänvisas dessa medlemmar att ev hoppa ut genom lägenhetens fönster vilket kanske inte är fysisk möjligt för alla (ålder, sjukdom, handikapp).

Föreningen har ingen skyldighet att tillhandahålla barnvagnsförråd åt medlemmarna. I mån av plats har man idag möjlighet att parkera barnvagnar i barnvagnsrummet i 5.an, förövrigt hänvisar styrelsen till lägenhets källarförråd som barnvagnsförvaring.

# Motion parkeringsplats

### Styrelser föreslår stämman att avslå motionen med anledning av följande orsaker:

I en bostadsrättsförening är en av styrelsens viktigaste uppgifter att främja föreningens långsiktiga ekonomiska förutsättningar, både avseende föreningens möjligheter att täcka löpande kostnader, samt framtida underhåll. Det har under fler-talet år inte genomförts en höjning av hyran för parkeringsplatser, vilket resulterat i att föreningens hyresnivå avseende parkeringsplatser ligger förhållandevis låg i jämförelse med motsvarande hyror i närområdet. I föreningens långsiktiga underhållsplan inkluderas underhåll av parkeringsplatserna och är en kostnad som föreningen bör ta höjd för i den övergripande ekonomiska planen.

Mot bakgrund av granskningsrapporten som föreningens revisor Adnin Ali (Borevision) lämnade avseende årsredovisningen för 2021, uppmanas föreningen att se över avgifterna. I rapporten bedöms sammanfattningsvis föreningens avgiftsnivå som relativt låg och att styrelsen bör göra en analys för att överväga om avgifterna bör anpassas ytterligare för att kassaflödet över tid ska vara tillräckligt för att möta framtida kostnader och underhåll. Detta omfattar indirekt även hyran för parkeringsplatserna. I början av 2022 förändrades det ekonomiska läget, med kraftigt stigande inflation och ränteläge, något som har en direkt inverkan på föreningens ekonomi. Förutom nyss nämnda faktorer har och kommer föreningens tomthyra höjas med 146 %, från 92 000 kr/år till 227 000 kr/år, tomthyran höjs successivt under perioden 2021 - 2025.

Den sittande styrelsen har tagit del av den förra styrelsens beslut om att höja hyran för parkeringsplatser till 600:-/månaden med årlig procentuell ökning på 2%. Inför beslut och verkställande av hyreshöjningen såg styrelsen ett behov av att göra en genomlysning av hyran för att fatta ett beslut om hyran som är långsiktigt och hållbart.

Med utgångspunkt i revisorns inrådan i granskningsrapporten, tomthyran, inflationen och ränteläget genomfördes en undersökning avseende hyran för parkeringsplatser i närområdet. Efter styrelsens analys var det tydligt att avgiftsnivån behövde anpassas ytterligare, då förslaget om 600 :-/månaden redan tidigare ligger under motsvarande hyra i närområdet. Den tidigare styrelsens beslut inkluderade 2% höjning av hyran, vilket också i detta fallet redan under innevarande år har lett till att föreningens av hyra av parkeringsplatser inte följer med i utvecklingen, något som direkt inverkar negativt på föreningens ekonomi.

För att motverka att föreningens hyra för parkeringsplatser halkar efter i prisutvecklingen framåtriktat fattade styrelsen beslut om att hyran justeras upp till 700:-/månaden samt att en årsvis ökning om 7% inkluderas i avtalen. Den procentuella justeringen ligger i linje med hyran för föreningens garage, som i början av 2022 justerades upp både avseende hyresnivån och den årliga höjningen om 7%. Inflationen förutspås att ligga på en fortsatt hög nivå under dom kommande åren, något som bör beaktas för att föreningens avgiftsnivå fortsatt ska följa med i utvecklingen ([www.riksbank.se](http://www.riksbank.se)).

Styrelsens uppgift är att ta hänsyn till föreningens ekonomi och samtliga medlemmars intressen. Det inkluderar både medlemmar som i dagsläget innehar parkeringsplatser, medlemmar som inte innehar parkeringsplatser samt medlemmar som köar för p-plats. Styrelsen anser att förslaget i motionen endast tar hänsyn till medlemmar som idag innehar avtal för parkeringsplatser och inte är långsiktigt hållbart för föreningens ekonomi.

Under 2021 utfördes av tidigare styrelse ett gediget arbete för att uppdatera garagekontrakten i syfte att främja föreningens ekonomiska och avtalsmässiga intressen. Enligt juristens inrådan uppdaterades avtalen med registreringsnummer för dom enligt avtalen tillåtna fordon som nyttjar garagen. Att inkludera registreringsnummer i avtalen stärker föreningens arbete med säkerhet genom att kunna identifiera vem som nyttjar parkeringsplatsen. Parkeringsplatserna är i första hand tillgänglig för föreningens medlemmar, både medlemmar som idag innehar nyttjanderättsavtal samt köande medlemmar. Medlemmar och styrelse ska ha tillgång till informationen om vem som nyttjar föreningens parkeringsplatser på ett tydligt och transparent sätt, dvs via avtalen. Vidare är det vedertaget att registreringsnummer anges i avtal för parkeringsplats, exempelvis för att nyttja boendeparkering i närområdet eller andra former av parkering som erbjuds i området som i garaget i Alvik. Styrelsen ser slutligen ett värde i att homogenisera föreningens avtal för parkering, vilket inkluderar både garage och parkeringsplatser, bl a för att dra nytta av råden från juristen samt för att stärka föreningens avtal inför framtiden.

**Styrelsens uppgift är att säkerställa föreningens långsiktigt hållbara ekonomi och att ta hänsyn till samtliga medlemmars intressen och rekommenderar därför att avgiften bibehålls på styrelsens föreslagna nivå om 700:/månaden med en årlig justering om 7%. Styrelsen anser också att registreringsnummer i avtalen är i föreningens och samtliga medlemmars intresse och rekommenderar att avtalen bibehålls enligt framtagna avtal och framåtriktat inkluderar registreringsnummer.**

## Motion cyklar på 7.ans vinden

**Styrelsen föreslår att stämman avslår** motionen om att förvara cyklar i det gemensamma vindsutrymmet. med hänvisningen från Brandsäckras protokoll från 2020 då de gjorde en brandskyddsbesiktning.

På sida 12 i protokollet: *"Vind/vindsgångar är att betrakta som utrymningsväg och ska hållas fria från brännbart/hindrande material. Brännbart material medför även ökad risk för anlagd brand. Informera de boende att endast förvaring får ske i avsedda vindsförråd. Detta bör kontrolleras regelbundet i det Systematiska brandskyddsarbetet (SBA)".*

Styrelsen kan hållas ansvariga om räddningsarbetet har förhindrats eller försvårats på grund av cyklarna stått i vägen. Ev ersättning från försäkringsbolaget kan bli mindre om cyklar försvårat eller förhindrat släckningsarbetet.

I mån av plats har man idag möjlighet att parkera cyklar i föreningens cykelrum, cykelställen på grusplanen och i trädgården. Förövrigt hänvisar styrelsen till parkering av cyklar i lägenhetens två förråd. Är det ont om utrymme i cykelrummet bör kanske en gräns för hur många cyklar respektive lägenhet får förvara i cykelrummet införas.

Styrelsen/ Brf Ahlviken 5,7