

Bostadsrättsföreningen Hjorthagshöjden

Protokoll från ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2025

Plats: Folkkulturcentrum, Artemisgatan 19

Tid: Tisdag den 20 maj 2025, kl. 18:30

1. Stämmans öppnande

Styrelsens ordförande Johan Schelin förklarade årsstämman öppnad.

2. Val av stämмоordförande

Till stämмоordförande valdes Thomas Widén.

3. Godkännande av dagordning

Stämman godkände dagordningen.

4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Styrelsens sekreterare Anna Römnesten anmäldes som protokollförare.

5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Till justerare tillika rösträknare valdes Annette Harris och Ebba Bohlin.

6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt utlyst

Stämman förklarade föreningsstämman vara utlyst i stadgeenlig ordning.

7. Fastställande av röstlängd

Efter namninsamling vid ingången upptagen av vice ordföranden Ulrika Hjelt och kassören Anna Forsberg upprättades förteckning över närvarande medlemmar, ombud genom fullmakt och representerade lägenheter i föreningen.

Trettioen medlemmar närvarade vid stämman. Sammantaget representerande dessa trettiofyra röster, varav fem röster genom fullmakt.

Stämman beslutade att förteckningen skulle gälla som röstlängd för stämman.

8. Beslut om utomstående närvaro

Inga utomstående personer närvarade vid stämman.

9. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Styrelsens ordförande Johan Schelin redogjorde för årsbokslutet och väsentliga händelser under verksamhetsåret.

10. Föredragning av revisorernas berättelse

Internrevisorn Thomas Widén föredrog revisorernas berättelse över granskningen av förvaltningen och räkenskaperna för 2024. Inga anmärkningar noterades.

11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman beslutade att fastställa den i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningen.

12. Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutade att resultatet skall disponeras i enlighet med styrelsens förslag i årsredovisningen, det vill säga att förlusten om -20 282 608 överförs i ny räkning.

13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beslutade att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024.

14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Stämman beslutade att arvodet för styrelseledamöterna skall uppgå till 2,5 prisbasbelopp för nästkommande verksamhetsår. Inget arvode utgår till revisorerna.

15. Val av styrelseledamöter

Valberedningen föreslår följande för styrelsen 2025–2026:

Jan Brucek (nyval) mandat som ledamot på 2 år
Linda Forsberg (nyval) mandat som ledamot på 2 år
Jonas Blomberg (nyval) mandat som ledamot på 2 år
Ulrika Hjelt (omval) mandat som ledamot på 2 år
Anna Forsberg (omval) mandat som ledamot på 1 år

De nyvalda ledamöterna ersätter de avgående ledamöterna Johan Schelin, Anna Römnesten och Stina Garfelt. Styrelseledamoten Anna Gross har ett år kvar av sin mandatperiod.

Stämman godkände valberedningens förslag.

16. Val av revisorer och revisorssuppleanter

Stämman beslutade att välja KPMG som revisor samt Thomas Widén som internrevisor och Peter Modigh som internrevisorsuppleant.

17. Val av valberedning

Till ledamöter i föreningens valberedning valdes Magnus Berg och Ebba Bohlin.

18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Jens Arfvelin redogjorde för den av honom och Hanna Hill Brunius inlämnade motionen gällande förråden (bilaga 1). Johan Schelin redogjorde för styrelsens yttrande över motionen (bilaga 2).

Efter votering (antagande 3 röster, avslag 23 röster) beslutade stämman att avslå motionen.

19. Stämmans avslutande

Stämмоordföranden Thomas Widén förklarade stämman avslutad.

Vid protokollet


.....
Anna Römnesten, sekreterare

Justeras


.....
Thomas Widén, stämмоordförande


.....
Ebba Bohlin


.....
Annette Harris

Motion: Orättvisa skillnader

BRF Hjorthagshöjden har byggt om medlemmarnas förrådsutrymmen.

Utrymmena är olika stora.

Men avgiften vi betalar till föreningen är densamma.

Vi tycker att det är orättvist.

Vi har gått igenom ritningar och kontrollmätt alla förråd. Skillnaderna är stora mellan husen och även inom samma källare.

De *minsta* förrådet är 2,5 m², det *största* förrådet har en golvyta om 7,5m².

Räknar man effektiv yta blir skillnaden ännu större: 2,3m² (rörledningar tar plats) mot 10m² (upphöjd yta ger extra 2,5m²).

Utöver förändrade medlemsförråd har det även byggts extraförråd på Ahlsellvägen 22, som föreningen planerar att hyra ut.

Styrelsen har gett oss i uppdrag att hitta lösning som gör förrådssituationen rättvisare.

Hur ställer du dig till:

Förslag 1

Dela ut de 10 extraförråden på W22 till de som idag har minst förråd. Förslagsvis byggs extraförråden om för att istället skapa 15 förråd på 1,5 m² (medför viss kostnad för föreningen).

Utvärdera möjligheten till ytterligare extraförråd, exempelvis i delar av trädgårdslokalen på Ahlsellvägen 18.

Förslag 2

Justera avgift efter förrådens storlek.

Vikta förrådsyta i pengar och låt detta påverka en lägenhets avgift.

Tanken är att det blir ett nollsummespel för föreningen, men att den enskilde föreningsmedlemmen får en mer rättvis kostnad för lägenhet och förråd.

Hanna Brunius, A14

Jens Arfvelin, A4

Hej Johan och styrelsen!

Tack för att ni kunde vika senaste styrelsemötet (4/3) åt förråden.

Vi hade varken skrivit en motion eller talat om en motion inför mötet. Det vi skickade in var en inbjudan till diskussion, och erbjudande om hjälp att mäta.

Johan skrev efter mötet att ni ville ha ett förslag om hur man kan göra fördelning och avgift för förråden mer rättvis senast söndag den 9 mars (trots respit från egentliga februaridatumet innebar det bara tre arbetsdagar och en helg).

Vi har fått ritningar över föreningens utrymmen i förrådsplan, men vi har alla redan konstaterat att ritningarna inte stämmer med hur förråden verkligen ser ut.

För ett seriöst förslag till jämnare fördelning av förrådsytorna, krävs att vi gör om ritningarna med korrekta mått, och noga går igenom hur utrymmena bättre kan fördelas.

Vi har ändå gjort ett gott försök och jämfört ritningarna med egna mätningar av förråden (se bifogad Excelfil).

Totalt är det 129 lägenheter.

Snittytan på en förrådsyta (med A22s extrautrymme inräknat i totala ytan) är 5m².

31 av de 129 har förråd mindre än 3,7m²

12 av de 129 har förråd som är 3,0 m² eller mindre.

Vi har funderat på hur A22s 10 stora extraförråd kan byggas om till 15 mindre (se bifogad skiss).

Vi har även tittat på hur man kan använda delar av trädgårdslokalen på A18 för att få in 5 ytterligare extraförråd. Förråd ersätter långa arbetsbänken. Smutsiga jobb flyttar in i ett av de två "smårummen". Uppfällbar bänk på halva redskapsväggen och på väggen mot "smårummen" för städdagarna. (se skiss).

Johan sa i tisdags att han också förväntar sig att vi hämtar in offerter på vad vårt förslag skulle kosta. Vem som helst inser att det inte lät sig göras till den 9 mars. Men vad som är klart är att det är bättre att slå ut kostnaden på alla istället för att låta de med små förråd bekosta sin egen rättvisa på Shureguard.

Vi vill också justera lägenheternas avgift efter förrådets storlek. Tanken är att det ska vara ett nollsummespel för föreningen, men att den enskilde föreningsmedlemmen får en mer rättvis kostnad för lägenhet och förråd.

Det går tekniskt att göra det på flera sätt.

Räkna ut ett snittarean på ett lägenhetsförråd tex. I så fall bör även extraförrådets yta på A22 ingå i denna.

Man får då en oförändrad hyra för lägenhet/förråd om ens förrådsyta ligger på snittet; sänkt hyra om den är mindre och höjd hyra om den är större.

Så här: Lek med tanken att priset på förrådsyta sätts till 200 kr/m² (100 kr per halv m²).

Säg att din lägenhet idag har en hyra på 4000 kr/månad och att ditt förråd har snittstorlek: oförändrad hyra; 4000 kr/månad.

Är ditt förråd 1,5 m² större än snittet blir hyran 300 kr högre (1,5 x 200 kr); 4300 kr/månad.

Är ditt förråd istället 1,5 m² mindre än snittet blir hyran 300 kr lägre (1,5 x 200 kr); 3700 kr/månad.

(För tydlighetens skull: 200 kr/m² är bara ett exempel, inget som vi föreslår.)

PS. Vi har också fått en lista med principer som styrelsen jobbat efter gällande inredningen av Johan, som vi lämnat kommentarer på i blått (separat mail).

Mvh, Jens Arfvelin/Hanna Brunius

Jens

Jens kommentarer i blått till Johans mail med styrelsens principer vid inredningen av källarutrymmena:

Dessa är de principer som styrelsen har utgått från vid inredningen av källarutrymmena:

1. Utgångspunkten som styrelsen har haft är att medlemmarnas respektive förråd ska vara placerade i samma port som medlemmens lägenhet samt att varje lägenhet ska tilldelas ett samlat förråd. Vi kan inte ha ett större antal medlemmar som har sina förråd i olika portar eftersom nyckelsystemet då blir ohanterligt. Det är heller inte lämpligt att medlemmarna har tillgång till samtliga portar eftersom nycklar kommer på drift. Så långt det går är det förstås bra. Men där innebär att medlemmar får betydligt mindre förråd än genomsnittet borde man tänka om./Jens
2. Föreningen är bunden av källarutrymmenas storlek och form. Vidare behöver hänsyn tas till befintliga källarfönster, dörrar och trappor. Hade du nöjt dig med att bygga förråd på 4,5 m² till lägenheterna i portar med stora källare och så stort det gick i de små, 3-3,5m², så är jag övertygad om att det hade gått att hitta plats för 1,5m² kompletteringsförråd till dessa i de större källarna och A22s extrayta. /Jens
3. Att dela ut extraförråden på [Ahlsellvägen 22](#) ökar inte "rättvisan" utan ändrar bara fördelningen av förrådsyta mellan olika medlemmar. I praktiken innebär en sådan lösning att tio medlemmar med tre kvadratmetersförråd kommer att få tillgång till ytterligare förrådsyta medan andra inte får det. Hur dessa förråd ska fördelas framstår också som oklart. Det kan fördelas till de som har de minsta förråden men hur gör vi då med de som har större förråd med rör? De kan fördelas efter behov, exempelvis medlemmar med barn, men hur gör vi då när barnfamiljen flyttar? Är det faktum att medlemmen är en samlare av något slag och har många saker ett behov som ska prioriteras? Ska dessa förråd återgå till föreningen vid flytt eller ska de permanent höra till de lägenheter som tilldelas extraförråd? Ska de som tidigare har haft ovanligt stora förråd kompensera föreningen ekonomiskt för att de tidigare under flera år har haft den förmånen? Jag tycker att vårt förslag ökar rättvisan. Fördelningen av extraförråden är snudd på glasklar utifrån ritningarna och våra mätningar. Vår idé är att de ska bli 15 stycken 1,5m² i W22 efter justering. Dessa kan erbjudas de som har minst idag. Eller att existerande 3m²-extraförråd erbjuds att delas mellan "lägenhetspar" i priolistan. I så fall 20 förrådsytor utan ombyggnad. Jag tycker att förråden ska tillhöra de lägenheter som nappar på erbjudandet. /Jens

4. En utdelning av extraförråden till vissa medlemmar löser heller inte något framtida ekonomiskt problem. Vad det i praktiken innebär är att föreningen tappar en framtida intäkt som samtliga medlemmar istället får vara med och täcka genom ökad avgift. Enligt de beräkningar jag har gjort kommer samtliga medlemmar då att behöva erlägga drygt 650 kronor per år extra i avgift utöver ordinarie höjning av avgiften. Det innebär att medlemmarna kommer att subventionera de medlemmar som tilldelas gratis extra förråd med drygt 650 kronor per år oavsett om de förstnämnda har behov av förrådet eller inte. Personligen anser jag att det är mer lämpligt att de som för tillfället behöver extra förrådsutrymme får möjlighet att hyra ett sådant. Den delen av förrådsytan kommer då att automatiskt hållas tillgänglig för de medlemmar som har behov, det vill säga sådana som har större behov än andra. Dina beräkningar visar att framtida intäkterna handlar om 55 kr/månad och lägenhet. Inte en förmögenhet. Är det bättre att de som har minst förråd fortsätter att subventionera de som har större? Det tycker inte jag. /Jens
5. Föreningen behöver också reservera vissa utrymmen för så kallad hushållsnära källsortering som träder i kraft 1 januari 2027. Vi vet i dagsläget inte vilka krav som kommer att ställas på bostadsrättsföreningarna vad gäller detta. Installerar vi förråd i dessa utrymmen kommer vi möjligen att få svårt att uppfylla de krav som kommer att ställas på oss vad gäller avfallshantering. Det finns väl utomhusyta som kan passa för detta? /Jens
6. I dagsläget har föreningen inte ekonomiska resurser att installera ytterligare förråd eftersom kapital kommer att behövas till renovering av varmvattencirkulationen, byggnadernas tak samt värmekulvertar. Ny dränering behöver även läggas runt fem av byggnaderna. Det finns även anledning att åtgärda fasaden på Ahlsellvägen 4–6. Det är arbeten som på grund av byggnadernas ålder och skick behöver prioriteras framför ytterligare förråd om inte avgifterna ska behöva höjas med cirka 20–25 %. Tomträttsavgälden kommer att under en period om fem år räknat från 2027 att öka med cirka 260 % vilket redan detta kommer att föranleda stora kostnadsökningar. Återigen, varför ska de med minst förråd hållas kort? Och dessutom vara lösningen för att vi ska klara renovering av varmvattencirkulation, tak, värmekulvertar och fasader. /Jens

Dessa är praktiska och ekonomiska parametrar som bör beaktas i de förslag som inkommer.

Vänliga hälsningar

/Johan Schelin

Ordförande

Förklaringar:

Hur jag har rundat av talen:

Jag har avrundat efter den andra decimalen från kommatecknet. 1-4 avrundas nedåt, 5-9 avrundas uppåt.

Många förråd har snedvägg som förstorar/förminsakar ytan, värmeelement, rör längs golv, vägg eller tak.

Det påverkar förrådets totala volym.

Beroende på om det påverkar förrådets lagringskapacitet i positiv eller negativ riktning.

Jag har tagit hänsyn till det när jag har avrundat.

I de fall det avviker från avrundningsregeln här ovan, har jag lagt till en kommentar, (syns i rutan som en liten röd flik).

Takhöjd och rimlig stapelhöjd:

En flyttkartong "large" från Biltema har måtten (L) 58 x (B) 35 x (H) 41 cm.

En flyttkartong "large" från Clas Ohlsson har måtten (L) 63 x (B) 36 x (H) 43 cm.

I de fall jag har uppskattat ett förråds minskaminskade eller ökade volym har jag för att ge marginal använt måtten (L) 70 x (B) 50 x (H) 45 cm.

När jag har gjort det, har jag lagt till en kommentar, (syns i rutan som en röd flik).

översta kartongen.

Det är rimligt att stapla max 5 flyttkartonger på varandra (5×45) = 225 cm. och så behöver man ca 10 cm marginal för att få upp/ta ned den

På Ahlsellvägen 22 är det bara 223 cm takhöjd, så i de förråden kan man bara stapla 4 kartonger ovanpå varandra.

Förrådets form påverkar hur lätt/svårt det är att komma åt det man behöver.

Några förråd är så smala, att man måste bära ut nästan allt i korridören, om man behöver något som ligger längre in.

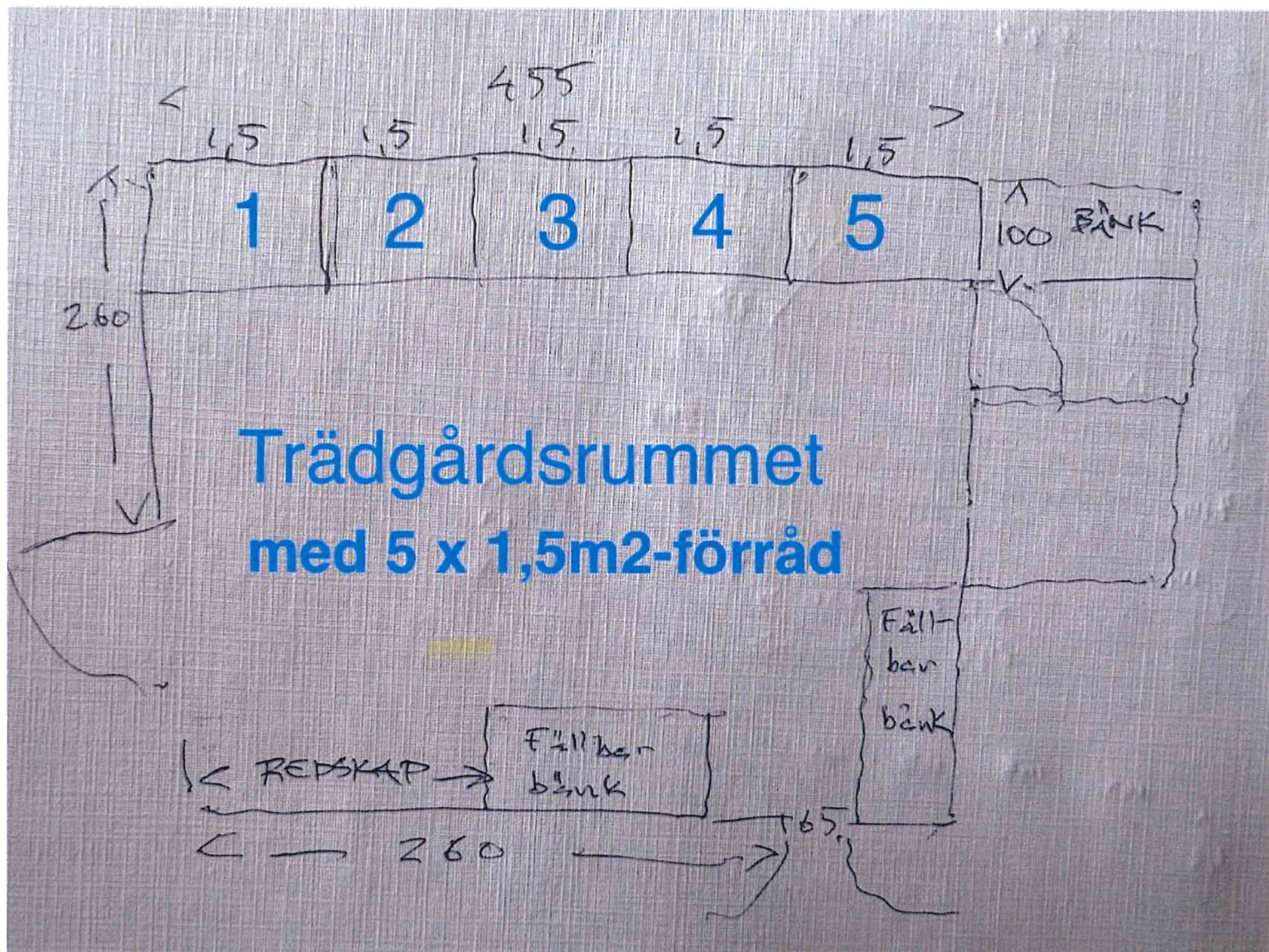
Även dessa förråd har fått en kommentar.

Adress	För.nr	Ritn.are a	Min mätning	Voly m + /-	Min avrundning
Älvkarleöv 22	1	5		5,076	5
Älvkarleöv 22	2	5		5,1888	5,2
Älvkarleöv 22	3	5		5,2452	5,2
Älvkarleöv 22	4	5		4,9468	5
Älvkarleöv 22	5	5		5,0958	5
Älvkarleöv 22	6	5	$(200 \times 215) + (98 \times 94 / 2) = 4,8212766$		4,8
Älvkarleöv 24	7	5	$(197 \times 210) + (110 \times 100 / 2) = 4,687$		4,6
	8		SAKNAS		
Älvkarleöv 24	9	5		5,04	5
Älvkarleöv 24	10	5		5,0048	5
Älvkarleöv 24	11	5		4,896	4,9
Älvkarleöv 24	12	5		4,9232	4,9
	13		SAKNAS		
Älvkarleöv 26	14	5		5,151	5
Älvkarleöv 26	15	5		5,0601	5
Älvkarleöv 26	16	5		5,402	5,4
Älvkarleöv 26	17	5		4,9232	4,9
Älvkarleöv 26	18	5		5,0864	5,1
Ahlsellv 6	19	3		3,2522	3
Ahlsellv 6	20	3		3,1017	3
Ahlsellv 6	21	3		3,0806	3
Ahlsellv 6	22	3		3,3549	3
Ahlsellv 6	23	3		3,108	3
Ahlsellv 6	24	3		3,15	3
Ahlsellv 6	25	3		3,108	3
Ahlsellv 4	26	4	$(212 \times 152) + (60 \times 100) = 3,8224$		3,8

Ahlsellv 4	27	3,5		3,4768	3,5
Ahlsellv 4	28	3,5		3,6676	3,5
Ahlsellv 4	29	3		3,18	3
Ahlsellv 4	30	3		3,18	3
Ahlsellv 4	31	3		3,22	2,7
Wenströmsv 5	32	4,8		4,8	4,8
Wenströmsv 5	33	5,7		5,472	5,5
Wenströmsv 5	34	5,7		4,6656	4,7
Wenströmsv 5	35	5,7		5,376	5,4
Wenströmsv 5	36	5,7		5,3376	1 6,7
			$(220 \times 240) + (175 \times 110) + (70 \times 80) = 7,7$		
Wenströmsv 5	37	7,5	65		2 9,8
Wenströmsv 5	38	6,6	$(230 \times 205) + (130 \times 140) = 6,286$		6,7
Wenströmsv 5	39	6,6	$(230 \times 205) + (130 \times 140) = 6,286$		6
Wenströmsv 7	40	3,7		3,8728	3,7
Wenströmsv 7	41	3,7		3,6472	3,6
Wenströmsv 7	42	3,7		3,6848	3,7
Wenströmsv 7	43	3,7		3,6848	3,6
Wenströmsv 7	44	3,7		3,76	3,7
Wenströmsv 7	45	3,7		3,7224	3,7
Wenströmsv 7	46	3,7		3,666	3,7
Wenströmsv 7	47	3,7		3,76	3,7
Wenströmsv 9	48	3,7		3,6764	3,6
Wenströmsv 9	49	3,7	$(182 \times 195) + (80 \times 35/2) = 3,689$		3,7
Wenströmsv 9	50	3,7	$(182 \times 199) - (80 \times 35/2) = 3,619$		3,7
Wenströmsv 9	51	3,7		3,64	3,6
Wenströmsv 9	52	3,7		3,6582	3,7
Wenströmsv 9	53	3,7		3,64	3,6
Wenströmsv 9	54	3,7		3,6036	3,6
Wenströmsv 9	55	3,7		3,6582	3,7
Ahlsellv 8	56	5		5,252	5,3
Ahlsellv 8	57	5		5,3	5,3
Ahlsellv 8	58	5		5,9272	5,9
Ahlsellv 8	59	5		5,868	5,9
Ahlsellv 8	60	5		5,868	5,9
Ahlsellv 8	61	5		5,825	5
Ahlsellv 10	62	5,8		5,143	5,1
Ahlsellv 10	63	6,5		5,244	5,1
Ahlsellv 10	64	6,5		5,1152	5,1
Ahlsellv 10	65	6		4,5925	4,7
Ahlsellv 10	66	6		4,8848	4,8
Ahlsellv 10	67	6,3	$(211 \times 210) + (110 \times 70/2) = 4,816$		4,3
Wenströmsv 4	68	6		5,096	5,1
Wenströmsv 4	69	6		4,958	5
Wenströmsv 4	70	6		4,8508	4,8
Wenströmsv 4	71	6		5,0116	5
Wenströmsv 4	72	6		4,95	4,5
Wenströmsv 4	73	6		4,86	4,9
Wenströmsv 4	74	5	$(220 \times 181) + (121 \times 120/2) = 4,708$		4,7

Wenströmsv 6	75	4,5	$(182 \times 210) + (90 \times 110 / 2) = 4,867$	4,5
Wenströmsv 6	76	4,5	4,59	4,6
Wenströmsv 6	77	4,5	4,482	-0,5 4,4
Wenströmsv 6	78	4,5	4,5602	-0,25 4,5
Wenströmsv 6	79	4,5	4,53	4,5
Wenströmsv 6	80	4,5	4,5904	4,6
Wenströmsv 8	81	6	$(152 \times 282) + (150 \times 55 / 2) = 5,1114$	5,1
Wenströmsv 8	82	6	5,5	5,5
Wenströmsv 8	83	6	$(150 \times 340) + (102 \times 155 / 2) = 5,8905$	6
Wenströmsv 8	84	6	$(190 \times 191) + (140 \times 90) + (140 \times 135 / 2) = 5,834$	5,8
Wenströmsv 8	85	6	6,018	6
Wenströmsv 8	86	6	6,188	6,1
Wenströmsv 10	87	5	$(183 \times 210) + (119 \times 197 / 2) = 5,01515$	5
Wenströmsv 10	88	5	4,9348	4,9
Wenströmsv 10	89	5	4,9056	4,9
Wenströmsv 10	90	5	5,0778	5
Wenströmsv 10	91	5	5,022	5
Wenströmsv 10	92	5	5,1615	5,1
Ahlsellv 12	93	5,1	5,1324	5,1
Ahlsellv 12	94	5,1	5,217	5,2
Ahlsellv 12	95	5,1	5,076	5
Ahlsellv 12	96	5,3	5,3756	5,4
Ahlsellv 12	97	5,3	5,4237	5,4
Ahlsellv 12	98	5	4,85	4,8
Ahlsellv 14	99	5	5,31	5
Ahlsellv 14	100	5	5,31	5,3
Ahlsellv 14	101	5	5,369	5,4
Ahlsellv 14	102	5	4,811	4,8
Ahlsellv 14	103	5	$(283 \times 170) + (18 \times 100) = 5,135$	5,1
Ahlsellv 14	104	5	$(170 \times 200) \times (18 \times 180) = 3,7240$	3,7
Ahlsellv 16	105	5	$(241 \times 214) + (121 \times 50 / 2) = 5,4599$	4,5
Ahlsellv 16	106	5	4,9077	4,9
Ahlsellv 16	107	5	4,8216	4,8
Ahlsellv 16	108	5	5,124	5
Ahlsellv 16	109	5	4,9	4,9
Ahlsellv 16	110	5	5,348	5
Ahlsellv 18	111	5	$(220 \times 200) - (200 \times 35 / 2) = 4,75$	4
Ahlsellv 18	112	5	5,032	5
Ahlsellv 18	113	5	5,0864	5
Ahlsellv 18	114	5	5,0864	5
Ahlsellv 18	115	5	5,0048	5
Ahlsellv 18	116	5	5,0864	5
Ahlsellv 20	117	6	6,0606	6

Ahlsellv 20	118	6	6,0606	6	
Ahlsellv 20	119	6	6,23	6,2	
Ahlsellv 20	120	6	5,985	6	
Ahlsellv 20	121	6	5,67	5,6	
Ahlsellv 20	122	6	$(350 \times 181) + (68 \times 20) = 6,471$	6,4	
Ahlsellv 20	123	5	$(157 \times 211) + (132 \times 45 / 2) = 4,6215$	4,6	TH 223 cm
Ahlsellv 22	124	5	4,7261	4,7	TH 223 cm
Ahlsellv 22	125	5	4,7544	4,7	TH 223 cm
Ahlsellv 22	126	5	5,0232	5	TH 223 cm
Ahlsellv 22	127	5	4,9762	5	TH 223 cm
Ahlsellv 22	128	5	5,0874	5	TH 223 cm
Ahlsellv 6	129	3	3,2623	3,2	
Ahlsellv 4	130	3	3,22	3,2	
144/Ä2					
Älvkarleöv 24	4	5	4,6784	4,7	
144/Ä2					
Älvkarleöv 26	6	5	$(198 \times 214) + (114 \times 98 / 2) = 4,7958$	-1	3,8
Ahv 20 EXTRA	x1	3			
Ahv 20 EXTRA	x2	3			
Ahv 20 EXTRA	x3	3			
Ahv 20 EXTRA	x4	3			
Ahv 20 EXTRA	x5	3			
Ahv 20 EXTRA	x6	3			
Ahv 20 EXTRA	x7	3			
Ahv 20 EXTRA	x8	3			



(171 {1Ci" t5'

V_{I\}

ltt

Förslag 15 x 1,5m2-förråd

A22

Λ. --

1.01 (17

V i-.... i... ? ?

A

-1 Z.,, e.,,

t_l t_j^{""}

< 0,67 > < 1,12

"#₁1 -?Z, \ ' ? /"

== 7

Brf Hjorthagshöjden
Org. nr 702000-8921 (Stockholm)
Älvkarleövägen 24
SE-115 43 Stockholm
E-post: hjorthagshojden@hotmail.com

2025-04-04

**Yttrande över Hanna Hill Brunius och Jens Arfvelins motion
avseende källarförråden**

Den grundläggande princip som styrelsen har utgått från vid fördelningen av förråden har varit att medlemmen ska ha ett samlat källarförråd i samma port som lägenheten. Genom att skapa samlade förråd istället för som tidigare förråd och matkällare har tidigare döda ytor kunnat utnyttjas. Det framstår som en praktisk lösning för medlemmarna samtidigt som denna harmonierar med nyckelsystemet (samma nyckel kan användas till såväl port som källarutrymme).

Troax - vilket är det bolag som tagit fram ritningarna till källarförråden - har sedan varit bundna av de befintliga lokalernas utseende (tillgänglig yta, placeringen av dörrar och fönster samt förekomsten av rörkonstruktioner). Majoriteten av förråden varierar enligt ritningarna i storlek från 3,0-5,0 m². Tre förråd har en storlek på 6,6-7,5 m². De sistnämnda förråden har dock stora fönster samt en form som gör dessa mer svårinredda. Styrelsen har dock företagit en justering av tre förråd på Ahlsellvägen 14 eftersom det visat sig att ett av förråden blivit påtagligt mindre än övriga i samma källarutrymme.

I den lokal som finns på Ahlsellvägen 22 och som tidigare har varit uthyrd har sedan styrelsen låtit inreda tio extra förråd. Tanken med dessa är att de ska kunna hyras ut till medlemmar som tillfälligt har extra behov av förrådsutrymme till ett förmånligt pris. En uthyrningsmodell kan också förväntas leda till en naturlig omsättning av extraförråden, det vill säga att dessa förråd nyttjas av de medlemmar som till varje tid har behov av extra lagringsutrymme.

Styrelsen ser det därför inte som en lösning att fördela ut extraförråden på Ahlsellvägen 22 gratis till vissa medlemmar. En utdelning av extraförråden till vissa lägenheter skulle heller inte komma att leda till en större rättvisa utan endast omfördela denna. Det bör i sammanhanget påpekas att det i fråga om de tidigare förråden heller inte rådde någon större rättvisa. En enrumslägenhet på Ahlsellvägen 6 saknade helt förråd medan en annan endast hade tilldelats en matkällare. Samtidigt hade en enrumslägenhet på Ahlsellvägen 4 tilldelats ett förråd om cirka 9 m² på Ahlsellvägen 22.

Styrelsen ser det heller inte som en lösning att inrätta ytterligare förråd i lokalen på Ahlsellvägen 22 eller i trädgårdsrummet på Ahlsellvägen 16. Utrymmet i trädgårdsrummet behövs för föreningens egna behov samt för fastighetsskötarnas behov. Att bygga om befintliga förråd eller bygga till

ytterligare förråd är också förenat med tid och kostnader. Styrelsens bedömning är att dessa resurser istället bör läggas på kommande nödvändiga renoveringsprojekt i form av byte av tak samt renovering av varmvattencirkulationen.

Att justera andelstalen och därmed månadsavgifterna i relation till storleken på de förråd som tilldelats lägenheterna utgör heller inte någon lösning enligt styrelsen. Källarförrådet ingår inte som en del i bostadsrätten. Istället utgör tilldelningen av förråden en styrelsefråga. Källarförråden har således inte något ekonomiskt värde kopplat till bostadsrätten. Det framstår också som svårt att åstadkomma någon ökad rättvisa genom detta. Vid en justering av andelstalen uppkommer frågor om hänsyn endast ska tas till förrådets yta eller om förekomsten av rörkonstruktioner och liknande i förråden ska vägas in i kalkylen. En ytterligare fråga som uppkommer är om de medlemmar som tidigare haft större förråd än normalt ska retroaktivt kompensera föreningen för detta medan de som saknat förråd ska erhålla en lägre uppräknings i samband med omräkningen av andelstalen.

Styrelsen rekommenderar därför att stämman avslår motionen.

Stockholm dag som ovan

Styrelsen