

Extrastämma för att besluta om hyresgästen förskolan Bubblande barns möjlighet till att nyttja lekplatsen på bakre gården

Hej alla medlemmar,

För en tid sedan kom frågan från vår lokalhyresgäst Bubblande barn om möjligheten för dem att nyttja lekplatsen. Styrelsen bestämde att låta medlemmarna i föreningen avgöra detta genom en röstning. Under sommaren har medlemmar haft möjligheten att skicka in frågor och synpunkter, frågorna besvaras i detta informationspaket längre ned.

Det vi har att ta ställning till är följande förfrågan:

- Förskolan har möjlighet att använda lekplatsen på föreningens bakre gård vid behov, dock högst 1 timme på förmiddagen och 1 timme på eftermiddagen (cirka kl. 9.30–10.30 och kl. 15–16) under vardagar. Lekplatsen kommer inte att nyttjas dagligen.
- Högst fem barn per tillfälle och minst en pedagog.
- Lämning eller hämtning får inte ske på gården.
- Förskolan säkerställer att barnen är under uppsikt och att deras vistelse sker med hänsyn till boende.
- Förskolan ansvarar för ordning och städning efter varje utevistelse.

Tillvägagångssätt för omröstning

Eftersom det i nuläget endast går att **spekulera kring hur förskolans användning av lekplatsen kan påverka de boende**, föreslår styrelsen att en **prövoperiod** genomförs. Syftet är att beslutet ska kunna baseras på **faktiska erfarenheter** snarare än teoretiska antaganden.

Medlemmarna röstar om föreningen ska tillåta en **prövoperiod** för förskolans användning av gården.

- Ett **Ja** innebär att prövoperioden genomförs fram till årsstämman våren 2026. Vid årsstämman tas sedan det slutliga beslutet, genom att medlemmarna röstar **Ja eller Nej** till fortsatt nyttjande av lekplatsen.
- Vid ett **Nej** till prövoperiod, röstar vi **Ja** eller **Nej** till förskolans nyttjande av lekplatsen.

Frågor och synpunkter rörande förskolan Bubblande barns eventuella möjlighet att nyttja föreningens lekplats på bakre gården

Vi vill börja med att tacka alla medlemmar som skickat in frågor. Styrelsen har sammanställt frågorna som kommit in och även inkluderat ytterligare information som anses vara viktig att dela. Frågorna har delats upp i följande grupper

1. Avtal med förskolan
2. Ekonomi
3. Föreningens medlemmar
4. Säkerhet
5. Övrigt

Avtal med förskolan

Kan föreningen bestämma vilka timmar på för- och eftermiddag som är aktuella?

Ja, det kommer tas fram ett avtal där vi beslutar vilket spann som gäller på möjlighet att nyttja gården.

Har förskolan med sig egna leksaker till gården?

De kommer ha egna leksaker som föreningens barn får använda.

Vem har det ekonomiska ansvaret om något förstörs eller helt går sönder? Och andra extra kostnader och förslitningar?

Föreningen kommer att stå för det ekonomiska ansvaret.

Finns det ett framtaget avtal som säkerställer att förskolan inte får besittningsrätt till lekplatsen och att föreningen kan säga upp avtalet?

Styrelsen kommer anlita en jurist för att skriva ett avtal med förskolan om medlemmarna röstar för att förskolan ska få nyttja lekplatsen. Därin kommer besittningsrätt och uppsägning av avtal och andra klausuler läggas in.

Hur sker omprövning om förskolan inte håller sig till avtalet?

Styrelsen pauser förskolans tillgång till lekplatsen och kallar skyndsamt till extrastämma för nytt beslut.

Finns det skillnad på regler som en BRF måste rätta sig efter om det bara är föreningens barn som nyttjar lekplatsen jämfört med om det är en förskoleverksamhet som nyttjar den också?

Bygglov eller anmälan om ändrad användning är aktuellt om lekplatsen skulle klassas som en ren förskolegård. Det är inte fallet. Eftersom vi renoverar en befintlig lekplats krävs inget bygglov.

Samma säkerhetskrav gäller oavsett vem som använder lekplatsen. EU-standarder för lekredskap samt plan- och bygglagens säkerhetskrav.

Om förskolan använder lekplatsen omfattas den även av kommunens tillsyn som en del av verksamhetens miljö. Vi som fastighetsägare ska kunna visa att lekplatsen sköts och besiktas regelbundet. Oavsett om förskolan har tillgång till lekplatsen eller om det bara är föreningens barn som nyttjar den krävs det en årlig besiktning samt en underhållsplan för lekplatsen.

Sammanfattningsvis innebär förskolans eventuella nyttjande av lekplatsen inga nya tekniska krav.

Ekonomi

Vad är syftet med att låta förskolan nyttja gården?

Syftet är att minska risken till att vi har en tom lokal och står utan hyresgäst.

Vad innebär det för föreningens ekonomi om lokalen står tom? Vad skulle det innebära i höjd avgift per kvm?

Lokalen ger en intäkt för föreningen på strax under 1 miljon kronor per år.

Om vi skulle stå utan hyresgäst behöver vi kompensera den förlorade intäkten genom att höja avgiften för alla medlemmar med cirka 30 %

Hur ser möjligheterna ut för föreningen att hyra ut lokalen om förskolan inte längre är hyresgäst?

Förskolans kontrakt är från i våras förlängt 3 år framåt och därmed inpå 2028. Värt att nämna är dock att förskolor i området stängs på grund av för få barn.

Vi har idag ett bra avtal med förskolan, en bra relation med dem och styrelsen vill gärna ha kvar dem som hyresgäst.

Vi har pratat med en uthyrningskonsult som sa att det är en ganska tuff marknad just nu och att det kan vara svårt att få in hyresgäster, speciellt då lokaler i bostadsrättsföreningar ofta inte lämpar sig för alla typer av verksamheter.

Skulle förskolan betala mer i hyresavgift för att nyttja gården?

Nej, detta har inte diskuterats.

Föreningens medlemmar

Gäller likhetsprincipen, då vissa lägenheter drabbas mer än andra?

Nej, bostadsjurist har kontaktats i frågan och beslutet är inte i strid med likhetsprincipen. Det finns flera avgöranden i Högsta domstolen gällande liknande ärenden. Det är naturligt i en förening att beslut påverkar medlemmarna på olika sätt.

Kommer det innebära ett sänkt värde på lägenheterna?

Omöjligt att ge svar på.

Säkerhet

Vad täcks av vår försäkring och vad täcks av förskolans?

Föreningen ansvarar för att lekplatsen är säker, se ovan. Förskolan ansvarar för barnen när de vistas där. Barnen är försäkrade genom staden. I ett avtal med förskolan kan föreningen detaljera att förskolan bär ansvaret för barnets handlingar under vistelsen, både personskador och sakskador samt säkerställa att försäkringsskyddet täcker båda parter.

Övrigt

Behövs fullmakt för att rösta åt medlem som ej kan närvara under stämman?

Ja, det krävs en fullmakt signerad av medlem som ej kan närvara på stämman. En medlem får företräda en annan medlem.

Har en ljudutredning eller miljöpåverkan beaktats?

Nej, det har inte genomförts en ljudutredning eller en miljöpåverkansanalys.

Innebär detta att flera externa verksamheter ska få tillgång till föreningens gemensamma utrymmen?

Nej, bara förskolans möjlighet att använda lekplatsen.

Har grannföreningen tillfrågats eftersom det inte finns några fysiska avgränsningar mellan våra innegårdar?

Nej, om det skulle bli problem skulle en grind kunna sättas upp.

Det verkar som att styrelsen redan bestämt att förskolan ska få använda lekplatsen.

Styrelsen har inte bestämt detta i förväg. Styrelsens uppgift är att förvalta föreningens fastighet och ekonomi. Lokalintäkterna från förskolan är betydande och gör stor skillnad för föreningens ekonomi samtidigt som fler barn på lekplatsen kan ha olika negativa effekter. Därför har styrelsen valt att låta alla medlemmar rösta i frågan på en extrastämma, istället för att styrelsen fattar beslutet. Utfallet från röstningen bestämmer om förskolan ska få använda lekplatsen eller inte.

Vänliga hälsningar,
Styrelsen