

HSB Bostadsrättsförening Pålsundet



Ordinarie föreningsstämma

2017-05-02 kl 18:30

Drakenbergssalen

Tellus Fritidscenter

Lignagatan 8

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm kallas härmed till
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

TID: TISDAGEN DEN 2 MAJ 2017, KL 18.30

PLATS: DRAKENBERGSSALEN, TELLIVS FRITIDSCENTER,
Lignagatan 8, i korsningen med Hornsgatan

Enklare förtäring serveras från kl 17.30. Lokalen stängs kl 21.30

Förslag till dagordning

1. Stämman öppnas
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet samt val av rösträknare
7. Frågan om kallelse skett enligt stadgarna
8. Genomgång av årsredovisningen. Informationspunkt.
9. Styrelsens årsredovisning. Besluts punkt
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut om föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvoden och övriga ersättningar för styrelse, valberedning och revisorer
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och suppleant
18. Val av valberedning
19. Val av ombud och suppleanter till HSB:s distriktsstämma
20. Övriga anmälda ärenden:
 - Styrelsens förslag till stämman: Nya stadgar. Se separat bilaga
 - Proposition och Motioner: Se bilagor.
22. Stämman avslutas

Fullständiga handlingar läggs ut på föreningens hemsida allt eftersom de blir klara och delas ut i brevlådorna före stämman. På stämman kan endast ärenden som angetts i kallelsen beslutas. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
OBS! Medtag legitimation!

Välkomna! / **STYRELSEN**



Org Nr: 702001-7286

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Org.nr: 702001-7286

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF PÅLSUNDET

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter i Stockholm kommun:

Räkenholmen 1	ARv 4-8
Räkenholmen 2	ARv 10-16
Räkenholmen 3	ARv 9
Räkenholmen 5	ARv 1-2 och Reimersholmsgatan 4-8
Räkenholmen 7	ARv 11
Räkenholmen 8	ARv 13
Räkenholmen 12	ARv 15
Kronoljan 1	ARv 17

Antal bostadsrätter i föreningen:	438 st.
Lägenhetsyta:	19 531 kvm
Lokalyta:	2 910 kvm

Föreningens fastighet är byggd 1943. Värdeår är 1943.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Representation

Samfällighetsföreningen för Sopsug	Yvonne Brax Kjellström Ulrica Edholm	ledamot suppleant
Boservice Ekonomisk Förenings årsmöte	Erik Ljungberg Maj Gull Sundberg	ledamot suppleant
HSB Stockholm Distrikt Södermalm	Magdalena Ginste Henrik Eriksson	ombud suppleant
Reimersholmes Kulturkommitté årsmöte	Magdalena Ginste Eva Heibert	representant representant

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

I februari 2014 påbörjades renovering av samtliga fastigheters fasad och balkonger. Arbetet utfördes av entreprenören Tresson och beräknas avslutas under första halvåret av 2017.

Vid den första besiktningen lutade terassbalkongernas golv för mycket. Detta åtgärdades på Tressons bekostnad genom pågjutning på balkonggolven. I det projektet återstår nu en del småsaker -- både åtgärder av besiktningsanmärkningar och vissa tilläggsbeställningar. Tresson har också fått uppdraget att åtgärda hålen efter byggnadsställningarna som Ahlins Plåt, entreprenören för takprojektet, haft på låghusen. Efter fasadrenoveringen fick de som hade haft markiser före renoveringen nya enhetliga markiser som enbart monterats i fönsterkarmarna. Samtidigt fick medlemmarna tillfälle att nybeställa markiser.

Takrenoveringen på låghusen (Arv 1, Arv 2-18 och Reimersholmsgatan 2-8) har utförts av entreprenören Ahlins Plåt AB och avslutades med slutbesiktning 2017-03-17.

Styrelsen lyckades trots försök inte få projektledaren för balkong- och fasadrenoveringen att upphandla detta projekt i god tid. Konsekvensen blev tidspress under upphandlingen för att projektet skulle kunna genomföras under sommarsäsongen 2016. Därav blev det relativt många optioner och ändringar och tillägg i kontraktet med Ahlins Plåt AB. Flera tillägg rör taksäkerheten och förbättrade snörasskydd vilket var problem före renoveringen. Till samtliga takfönster tilläggsbeställdes plåtinklädnad vilket är mycket bättre än det tidigare utförandet. Under projektet dömdes nio takfönster ut som undermåliga. Dessa har i tilläggsbeställning bytts ut, med ägarna av vindslägenheterna som delfinansiärer. Med hänsyn till de relativt många tilläggsbeställningarna godkände styrelsen förlängd projekttid. Även i detta projekt återstår en del småsaker -- främst åtgärder av besiktningsanmärkningar.

Under året har åtgärder vidtagits som lett till att föreningen har fått ett godkänt OVK protokoll för samtliga lägenheter. OVK står för Obligatorisk Ventilations Kontroll och är en besiktning som utförs för att säkerställa att ventilationssystemet i en byggnad fungerar tillfredsställande. Vid besiktningen har alla lägenheter kontrollerats och i syfte att bibehålla ventilationsstandard kontrolleras from 2016 detta vid den överlåtelsebesiktning som görs vid överlåtelse.

Andra former av planerat underhåll som har skett under verksamhetsåret är installation av elektroniskt bokningssystem för gästlägenheter och föreningslokal, påbörjat arbete med fibernätverk, upprustning av belysning i källare och på vind Arv 9-17 samt upprustning av och utbyte av maskiner i tvättstuga nr 2 i Arv 10-14. Föreningslokalen har rustats upp i det att väggar och tak har målats om och ett nytt golv har lagts in.

Planerat underhåll som ligger framåt i tiden är att ansluta föreningens dagvattenledningar och att dränera kring de hus som är i behov.

Övriga väsentliga händelser

Vår lokalyresgäst WS Software har lämnat sin lokal på Reimersholmsgatan 8. Vår nya hyresgäst är Maria Celin Inredning & Design AB.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-03. Vid stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar samt 6 med fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2016-02-29 där 18 röstberättigade medlemmar deltog. Extrastämman beslutade att lägenheterna 54 och 102 ska upphöra och att nya upplåtelseavtal som inkluderar vindsutrymmena ovanför dessa lägenheter tecknas. Extrastämman beslutade även om antagandet av de nya normalstadgarna för bostadsrättsföreningen.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Magdalena Ginste	Ordförande
Henrik Eriksson	Vice ordförande
Ulrika Edholm	Sekreterare
Joakim Björklund	Ledamot
Yvonne Brax Kjellström	Ledamot
Eva Heibert	Ledamot
Erik Ljungberg	Ledamot
Per Karlsson	Ledamot
Gabriella Eriksson	HSB-ledamot
Tage Isaksson	Suppleant
Johanna Bäckstrand	Suppleant
Johan Adner	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magdalena Ginste, Erik Ljungberg, Joakim Björklund, Eva Heibert, Johanna Bäckstrand och Tage Isaksson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Henrik Eriksson, Magdalena Ginste, Eva Heibert och Erik Ljungberg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Matilda Johansson	Föreningsvald ordinarie
Olov Persson	Föreningsvald suppleant
Extern revisor	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Stefan Engström (sammankallande)
Christer Johansson
Annalena Granér Magnerot

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-09-21.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 496 (512) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 24 (42) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	17 331	17 212	16 816	16 132	15 543
Resultat efter finansiella poster	3 307	4 488	4 196	3 435	2 930
Årsavgift*, kr/kvm	792	791	771	736	707
Drift**, kr/kvm	420	391	379	388	425
Belåning, kr/kvm	4851	3 208	2 548	2 062	2 031
Soliditet, %	24	25	27	28	21

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppl.avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	930 039	4 096 798	10 392 534	8 988 644	4 488 453
Resultatdisposition 2015			4 332 475	155 977	
Resultatdisposition 2016			506 115	-506 115	
Balanseras i ny räkning					-4 488 453
Årets resultat					3 307 406
Belopp vid årets slut	930 039	4 096 798	15 231 124	8 638 507	3 307 406

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	9 144 622
Årets resultat	3 307 406
	12 452 028

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 019 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-512 885
Balanserat resultat	11 945 913
	12 452 028

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm**

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 331 409	17 212 402
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 426 035	-8 773 845
Övriga externa kostnader	Not 3	-519 851	-416 057
Planerat underhåll		-512 885	-232 525
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-307 687	-312 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 645 879	-1 828 036
Summa rörelsekostnader		-12 412 338	-11 563 067
Rörelseresultat		4 919 072	5 649 335
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 189	15 954
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 617 854	-1 176 837
Summa finansiella poster		-1 611 665	-1 160 882
Årets resultat		3 307 406	4 488 453

**HSB Bostadsrättsförening Påsundet i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	50 975 291	52 609 093
Inventarier och maskiner	Not 8	72 467	84 544
Pågående nyanläggningar	Not 9	75 157 236	61 565 782
		<u>126 204 994</u>	<u>114 259 419</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 126 205 494 114 259 919

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		215	8 485
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 409 481	0
Placeringskonto HSB Stockholm		0	536
Övriga fordringar	Not 11	1 821	1 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	335 659	538 101
		<u>5 747 176</u>	<u>548 857</u>
Kassa och bank	Not 13	0	23 991

Summa omsättningstillgångar 5 747 176 572 849

Summa tillgångar **131 952 670** **114 832 768**

**HSB Bostadsrättsförening Pårsundet i Stockholm**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	930 039	930 039
Upplåtelseavgifter	4 096 798	4 096 798
Yttre underhållsfond	15 231 124	10 392 534
	<u>20 257 961</u>	<u>15 419 371</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 638 507	8 988 644
Årets resultat	3 307 406	4 488 453
	<u>11 945 913</u>	<u>13 477 097</u>
Summa eget kapital	<u>32 203 875</u>	<u>28 896 468</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>94 748 845</u>	<u>79 598 816</u>
	94 748 845	79 598 816
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	1 709 589	3 007 044
Skatteskulder	104 031	39 283
Övriga skulder	Not 16	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	<u>2 418 689</u>	<u>2 634 190</u>
	4 999 950	6 337 484
Summa skulder	99 748 796	85 936 300
Summa eget kapital och skulder	131 952 670	114 832 768

**HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 307 406	4 488 453
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 645 879	1 828 036
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 953 285	6 316 489
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	210 627	91 814
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-864 370	-3 436 658
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 299 542	2 971 644
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-13 591 454	-32 223 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-13 591 454	-32 223 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	15 150 029	22 411 802
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	15 150 029	22 411 802
Årets kassaflöde	5 858 118	-6 839 553
Likvida medel vid årets början	-448 637	6 390 916
Likvida medel vid årets slut	5 409 481	-448 637

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,3 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm**

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	15 477 602	15 456 570
	Hyror	1 639 823	1 536 106
	Övriga intäkter	340 923	261 078
	Bruttoomsättning	17 458 348	17 253 754
	Avgifts- och hyresbortfall	-125 336	-41 352
	Hyresförluster	-1 603	0
		17 331 409	17 212 402
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	1 272 291	1 367 497
	Reparationer	1 538 828	782 536
	El	363 119	514 285
	Uppvärmning	3 127 438	2 999 020
	Vatten	471 000	419 442
	Sophämtning	419 719	416 624
	Fastighetsförsäkring	144 538	140 136
	Kabel-TV och bredband	147 035	360 821
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	743 384	675 578
	Förvaltningsarvoden	1 117 249	966 336
	Övriga driftkostnader	81 434	131 571
		9 426 035	8 773 845
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	4 686	12 351
	Hyror och arrenden	9 349	100
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	89 665	80 391
	Administrationskostnader	337 752	218 065
	Extern revision	28 200	32 450
	Konsultkostnader	0	22 500
	Medlemsavgifter	50 200	50 200
		519 851	416 057
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	222 156	222 500
	Revisionsarvode	8 886	8 900
	Övriga arvoden	11 106	11 125
	Löner och övriga ersättningar	2 349	0
	Sociala avgifter	62 741	69 628
	Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
		307 687	312 603
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 331	1 576
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	536
	Ränteintäkter skattekonto	104	16
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	12 396
	Övriga ränteintäkter	4 754	1 430
		6 189	15 954
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 617 569	1 176 955
	Övriga räntekostnader	285	-118
		1 617 854	1 176 837



HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	71 519 846	71 519 846
Anskaffningsvärde mark	538 330	538 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 058 176	72 058 176
Ingående avskrivningar	-19 449 083	-17 687 474
Årets avskrivningar	-1 633 802	-1 761 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 082 885	-19 449 083
Utgående bokfört värde	50 975 291	52 609 093
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	165 000 000	177 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 000 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	300 000 000	227 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 800 000	5 400 000
Summa taxeringsvärde	483 800 000	417 000 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	525 057	525 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	525 057	525 057
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-440 513	-374 086
Årets avskrivningar	-12 077	-66 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-452 590	-440 513
Bokfört värde	72 467	84 544
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	61 565 782	29 342 783
Årets investeringar	13 591 454	32 223 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 157 236	61 565 782
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 821	1 736
	1 821	1 736
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	300 938	507 998
Upplupna intäkter	34 721	30 103
	335 659	538 101
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kassa och bank		
Nordea	0	23 991
	0	23 991

**HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm**

Noter		2016-12-31			2015-12-31
Not 14	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	930 039	4 096 798	10 392 534	8 988 644	4 488 453
Resultatdisposition 2015			4 332 475	155 977	-4 488 453
Resultatdisposition 2016			506 115	-506 115	0
Årets resultat					3 307 406
Belopp vid årets slut	930 039	4 096 798	15 231 124	8 638 506	3 307 406

Not 15		Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank	2854335516	1,59%	2021-03-25	12 000 000		0
Swedbank	2857369637	1,41%	2021-03-25	12 000 000		0
Swedbank	2855611816	1,94%	2023-02-24	12 000 000		0
Swedbank	2855955122	1,96%	2023-03-24	12 000 000		0
Swedbank	2855955130	2,30%	2025-03-25	12 000 000		0
Swedbank	2856985664	2,50%	2025-11-25	12 000 000		0
Swedbank	2855834335	2,50%	2026-02-25	12 000 000		0
Byggnadskreditiv				10 748 845		
				94 748 845		0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						94 748 845
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						94 748 845
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				111 086 671		111 086 671

Not 16	Övriga skulder		
	Depositioner	154 409	68 640
	Momsskuld	71 433	92 558
	Källskatt	0	24 247
	Övriga kortfristiga skulder	541 800	-2 391
		767 642	183 054

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	91 233	43 883
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 386 227	1 398 504
	Övriga upplupna kostnader	941 229	1 191 803
		2 418 689	2 634 190

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut		
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		



HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Noter

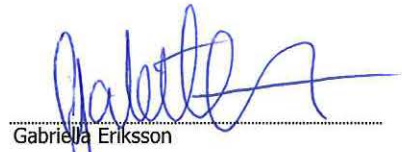
2016-12-31

2015-12-31

Stockholm, den 3/4 - 2017


Erik Ljungberg


Eva Heibert


Gabriella Eriksson


Henrik Eriksson


Joakim Björklund

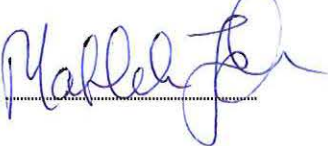

Magdalena Ginsté


Per Karlsson


Ulrika Edholm


Yvonne Brax Kjellström

Vår revisionsberättelse har 3 - 4 - 2017 lämnats beträffande denna årsredovisning


Marcus Petersson


Marcus Petersson

Av föreningen vald revisor

Marcus Petersson, Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pålundet, org.nr.702001-7286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pålundet för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pålsundet för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

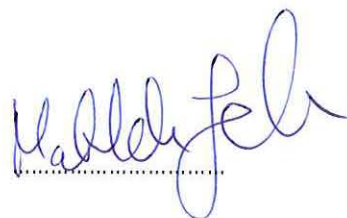
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 / 4 - 2017



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Motioner till Brf Pålsundets stämma 2017-05-02

Nr Propositioner från styrelsen:

1 Det nya bredbandet

Motioner från medlemmar:

Inlämnad av

1	Finansiering av nya bredbandet	Annalena Granér, Arv 17
2	Korridor, torkrum, f d mangelrum, toalett vid tvättstuga och gästrum Arv 15	Christer Johansson Arv 15
3A	Gemensamhetslokal/Bastu	Jonas Helgesson, Arv 9
3B	Gemensamhetslokal/Gymlokalen	Jonas Helgesson, Arv 9
3C	Bidrag till externa föreningar	Jonas Helgesson, Arv 9
3D	Förbättrad belysning mellan Arv 9 och 11	Jonas Helgesson, Arv 9
3E	Gemensamhetslokal/Hobbylokalen	Jonas Helgesson, Arv 9
3 F	Säkerhet/Skottning/Sandning	Jonas Helgesson, Arv 9
3G	Ventilation i höghusen	Jonas Helgesson, Arv 9
3 H	Föreningens belåning/lån	Jonas Helgesson, Arv 9
4	Genomföra vindsbyggnation	Anders Huszár, Arv 16
5	Balkongbyggnad	Lars Norberg, Arv 4
6	Måla nr på utsidan av proppskåpen	Fanny Franzén, Arv 4
7	Brand/ snöröjningstrappa	Elisabeth Nordin, Arv 12
8	Information om matavfallshantering	Viveca Wikborn, Arv 17

PROPOSITION NR 1

Finansiering av det nya bredbandet

Bakgrund och styrelsens kommentar

Föreningens stämma beslöt 2015 att ”bredband skall installeras i samtliga lägenheter och finansiera detta med en avgift som är lika stor för samtliga lägenheter”. Installationen av fibernätverket påbörjades i januari 2017 och tas i drift den 1 april 2017 med tillgång till Internet. Slutbesiktning av det installerade nätet ska vara gjord senast den 1 juni 2017.

Kostnaden för tillgången till Internet är 41 kr per månad per lägenhet. Föreningen har avtalat med Stockholms Stadsnät att de kommer att tillhandahålla internet till alla lägenheter under en period av 5 år för denna kostnad. Därefter står det föreningen fritt att byta leverantör eller förhandla om existerande avtal. Den här avgiften kommer i enlighet med tidigare stämmobeslut att påföras respektive lägenhet via de månatliga avgiftsavierna.

Kostnaden för installationen av fibernätverket uppgår till 1 777 500 kr vilken också innefattar installation av föreningsgemensamma delar såsom i hopkoppling av huskropparna.

Styrelsen anser att installationen av fibernätverket är att betrakta som en investering i en framtidssäkrad infrastruktur för föreningens datakommunikation. Detta synsätt understryks av att avskrivningstiden för fibernätverk är 30 år. I linje med vad som gäller för andra investeringar anser styrelsen att installationskostnaden skall bäras av föreningen och därmed inte direkt debiteras varje lägenhet med samma belopp.

Det kan nämnas att det idag inte finns någon kostnad som debiteras med samma belopp för alla lägenheter. Detta gäller exempelvis också kostnaden för kabel TV. Att debitera varje lägenhet skulle innebära att kostnaden på 3 950 kr per lägenhet betalades av under förslagsvis 5 år. (Det förefaller alltför omständligt att öronmärka denna avgift under hela avskrivningstiden på 30 år medan 5 år motsvarar avtalstiden med leverantören). Då hamnar man på en månadskostnad på drygt 65 kr per månad och lägenhet om man bortser från räntekostnaderna.

Att lägga installationskostnaden på föreningen, liksom som för alla andra investeringar, skulle motsvara en avskrivningskostnad på 11 kr per månad för en genomsnittlig lägenhet (som är 45 kvm). Styrelsen bedömer att detta inte kommer att medföra någon faktisk höjning av månadsavgiften; kostnaden för installationen är mycket låg jämfört med kostnaden för andra investeringar.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

* att kostnaden för installationen av fibernätverket tas upp som en investering i föreningen och

* att det endast blir den löpande månadsavgiften (för närvarande 41 kr /månad) för tillgången till internet som direkt debiteras de enskilda lägenheterna.

MOTION NR 1

Finansieringen av det nya bredbandet

Motionär: Annalena Granér Magnerot, ARV 17

Vill börja med att tacka styrelsen för att vi äntligen får bredband till alla lägenheter till en rimlig kostnad. Däremot följer genomförandet tyvärr inte stämmans beslut från 2015.

Så här står det i protokollet från Brf Pålsundets ordinarie stämma 2015 (citat):

"20. Övriga anmälda ärenden

Styrelsens förslag till stämman:

...

Nytt fastighetsnät för bredband

Styrelsen föreslår stämman att besluta att föreningen skall installera bredband i samtliga lägenheter och finansiera detta med en avgift som är lika stor för samtliga lägenheter.

Stämman beslutar,
att anta styrelsens förslag"

I informationen om det nya bredbandet som delades ut till oss medlemmar hösten 2016 skriver styrelsen:

"Kapacitet och kostnad

...

Kostnaden för bredbandet blir 41 kr per månad och lägenhet och den avgiften kommer att faktureras tillsammans med månadsavgiften."

Men den aviserade kostnaden 41 kr per månad och lägenhet avser enbart driftskostnaden och inkluderar inte installationskostnaden för föreningen. Installationskostnaden är en engångskostnad på ca 5 000 kr per lägenhet och lika stor oavsett lägenhetens storlek.

Om installationskostnaden betalas som en del av månadsavgiften blir avgiften i proportion till månadsavgiften. Det betyder att en ägare till en stor lägenhet med månadsavgift på 5 000 kr betalar drygt tre gånger så mycket för installationen som ägaren till en liten lägenhet med en månadsavgift på 1 500 kr. Om så skulle ske skulle det vara både orättvist och ett avsteg från stämmobeslutet. En större lägenhet har ju inte tre gånger så stor nytta av bredbandsinstallationen som en mindre.

Därför bör även installationskostnaden istället betalas genom den särskilda bredbandsavgiften. Avgiften skulle då under ca fem år bli i storleksordningen $83 + 41 = 124$ kr per månad och lägenhet. Efter fem år behöver avgiften endast täcka driftskostnaden och blir då ca 41 kr per månad.

Jag yrkar därför

- att stämman ger styrelsen i uppdrag att fullfölja stämmobeslutet från 2015 så att den särskilda avgiften för bredband även täcker installationskostnaden. Installationskostnaden kan förslagsvis betalas på fem år.

MOTION NR 2

Motion angående korridor, torkrum, fd mangelrum samt toalett vid tvättstuga och gästrum i Anders Reimers Väg 15.

Motionär: Christer Johansson, Anders Reimers väg 15

Korridoren ser högst ogästvänlig ut med lösa kablar och gamla elskåp (ur funktion ?)

Korridoren är också i stort behov av målning.

Torkrummet har skador efter flyttade torkanläggningar som borde ses över.

Toalett och städtrum har utsatts för inbrott vilket borde åtgärdas.

Fd mangelrummet borde utnyttjas till nåt vettigt.

Med vänlig hälsning

Christer Johansson

Anders Reimers väg 15 3 tr

Lägenhet 1405

MOTION NR 3 (Består av motionerna 3A- 3H)

Motionär: Jonas Helgesson, Anders Reimers väg 9

3A GEMENSAMHETLOKAL/BASTU

"Vår gemensamma bastu - En bastu tillgänglig för alla boende, utan krångel, utan onödig administration" Bastun är en fantastiskt härlig gemensamhetslokal som vi har i vår förening, men det finns förbättringsmöjligheter för att göra den ännu bättre! Idag skall de boende som önskar använda bastun betala in 100 kr per år, som en person i bastuföreningen skall bokföra och föra in i räkenskaperna samt listan för de som har betalat det aktuella året. Sedan krävs en administration för att fastighetsskötare Joakim löpande skall få en över tiden uppdaterad lista med de som betalat för att han skall kunna registrera och lämna ut en så kallad "blip-nyckel" (som krävs för att man skall komma in i bastun). Allt detta tar tid och kostar pengar, som är helt onödigt.

Motionären yrkar därför på följande förbättringar: - 100-lappen tas bort och

"bastumedlemskapet" ingår istället i den vanliga bostadsrättsavgiften. (Om föreningen idag har 150 av 450 hushåll som betalar 100 kr vardera per år = 15000 kr och vi slår ut detta belopp per hushåll, så blir det således ca 33 kr per år per hushåll eller 2,75 kr per månad per hushåll som kommer läggas på brf-avgiften). - All onödig administration "avvecklas". Den person i bastuföreningen som idag tar in 100-lappen, bokför 100-lappen och sammanställer listan över de som betalat 100-lappen samt löpande överlämnar den till fastighetsskötaren slipper helt denna administration och kan istället ägna sig åt att förbättra bastumiljön/underhåll och varför inte lägga tiden på att basta istället? :) Det enda fastighetsskötaren kommer behöva för att lämna ut "blipnyckeln" är listan över ägare i bostadsrättsföreningen ! - Alla boenden/hushåll i föreningen kommer via att bastun automatiskt ingår i brf-avgiften ha full tillgänglighet och slipper inse när det är dags att basta att "ajdå, jag har visst inte betalat 100 kr, så jag får inte basta idag... det var ju tråkigt!" Med andra ord -

maximal tillgänglighet, minimal administration och minimerade kostnader för oss boende. Enkelhet!

3B GEMENSAMHETSLOKAL/GYMLOKAL

"En gymgrupp, ingen förening" Vår gemensamhetslokal gymlokalen är en fin tillgång för oss boende. Där finns styrketräningsutrustning, pingisbord med mera, men det som saknas är engagerade som vill ta hand om och förbättra/köpa in ny utrustning m.m och hålla ett öga på lokalen. Det har funnits åsikter om att gymlokalen måste drivas som en separat förening, med bokföring, administration etc. Problemet har dock varit att ingen velat ta på sig detta separat ansvar att bilda en förening, ha hand om bokföring/administration - bara för att ta in en minimal årspeng från de boende som önskar nyttja lokalen. Det har dock funnit intresserade som velat ställa upp och ta fram underlag för att köpa in/förbättra och hålla ett öga på gymlokalen. Med andra ord har det funnits en väg framåt med de som velat ställa upp, om bara dessa inte behövt bilda en separat förening med allt vad det innebär.

Motionären yrkar därför på följande förbättringar: - Styrelsen får i uppgift att ta fram en grupp som får ansvar för/vill arbeta med att förbättra gymlokalen, men en separat förening bildas EJ*. (Inga separat minimala inbetalningar som skall bokföras, administreras och handhas, med risk att ev. intresserade hoppar av. Fokus på det viktiga - att skapa en bra, funktionell, härlig och fräsch/städad miljö i gymlokalen). - *Att ingen separat gymförening bildas. - Att "gymavgiften" ingår i den vanliga brf-avgiften, och inga separat inbetalning på minimala summor 100-250 kr/år tas in från de boende. Dvs, ingen onödig administration, bokföring osv. (Till skillnad från de x antal externa föreningar så som Reimersholmes pensionärsförening, kulturförening mfl som BRF Påsundet årligen ger ganska stora 5-siffriga summor till så har gymlokalen, som ju faktiskt är en tillgång inom vår egna förening, inte riktigt fått samma möjlighet. Gymmet, som främjar idrottande/hälsa, många gånger speciellt hos de yngre, får idag inte något årligt bidrag från föreningen för att köpa in träningsutrustning, lägga ett mjukt golv, sätta upp ljuddämpning på väggarna, speglar med mera som skulle behövas.) - Att den av styrelsen framtagna gymgruppen ser över städningen för gymlokalen. Vid kontroll i december 2016 kunde motionären, enligt städschemat, konstatera att gymmet hade städats TVÅ gånger sedan sommaren 2016. Det var således väldigt skitigt och ofräscht på golvet, och absolut inte optimalt att träna.

Motion 3C BIDRAG TILL EXTERNA FÖRENINGAR

"Översyn av bidrag till öns olika externa föreningar" Föreningen betalar idag ganska stora (minst) 5-siffriga belopp årligen till öns olika externa föreningar, så som Reimersholmes kultur, pensionärs m fl föreningar.

Motionären yrkar på en översyn och att de boende via årsstämman skall få säga sitt huruvida föreningen skall lägga pengar på dessa externa föreningar. Vad tillför dessa externa föreningar BRF Påsundets boenden? Och skall BRF Påsundet/vill de boende stödja dessa externa föreningar eller är det rimligt att de skall ska ta in sina egna medlemsavgifter från de som verkligen vill vara medlemmar på ön? Som det är nu vet ju många boende inte ens att deras pengar går till dessa externa föreningar. Frågan är - vad får vi för de pengar vi investerar?

Motion 3D BELYSNING "Förbättrad belysning vid ..."

Vi bor på en fantastisk plats! Men ibland är det lite mörkt på vissa platser. Tre platser som skulle behöva förbättrad belysning är 1) gången väster om föreningslokalen/lekplatsen, 2) stentrappan samt området från Anders Reimers Väg upp till återvinningsrummet (mellan ARV9 och ARV 11), samt 3) norra sidan om låghusen (mot Pålsundet/vattnet). På dessa platser skulle en "nedåt"-belysning (av samma typ som den som är uppsatt öster om låghusen - som syns från Reimersholmsbron) kunna passa och skapa ett härlig lugn och harmoni.

Motionären yrkar därför på att styrelsen skall göra en översyn av belysningen på i motionen nämnda platser (3st) samt genomföra förbättringarna för att skapa en lugn, harmonisk och trygg miljö!

Motion 3E GEMENSAMHETSLOKAL/HOBBYLOKALEN

"Bättre tillsyn av, ordning och städning i hobbyrummet / ARV9" Vår gemensamhetslokal "hobbyrummet" i ARV9 har under lång tid sett ut som ett kaos. Motionären samt en bekant ägnade därför nu under vintern ideellt ca 4 h effektiv tid åt att röja upp och städa hobbyrummet.

Motionären yrkar därför på att styrelsen skall ta fram en lösning så att det är ordning och reda i hobbyrummet och inte som tills nu - ett totalt kaos. Det kan handla om att ha en aktivt ansvarig för hobbylokalen som ser till att det inte urartar till ett kaos.

Motion 3F SÄKERHET/SKOTTNING/SANDNING

"Sandning av gången bakom dagiset" Gången från fabriksbacken, bakom dagiset och till Reimersholmsgatan skottas och/eller sandas inte under vintern. Undertecknad brukar försöka sanda ideellt, men allt som ofta blir gångvägen ändå som en isgata med stor risk för olyckor.

Motionären yrkar därför att stämman beslutar om att låta trädgårdsfirman eller lämplig uppdragstagare får i uppdrag att skotta och sanda gångvägen bakom dagiset, så att den blir gångbar och inga onödiga olyckor sker.

Motion 3G VENTILATION

"Utreda och eventuellt byta ut ventilationssystemet på vinden" Ventilationssystemet beläget på vinden i höghusen / Anders Reimers Väg har en företeelse att ge ifrån sig en "högfrekvent flygplatsliknande ljudmatta" som sprider sig ner i huset/n och stör de boende. Problemet har funnits och påpekats/uppmärksamats under många år utan åtgärd.

Motionären yrkar därför på att stämman ger styrelsen i uppdrag att genomföra en grundlig genomgång samt ta fram en handlingsplan för hur det "högfrekventa bullret" skall hanteras så att det inte sprider sig i fastigheten.

Motion 3H FÖRENINGENS BELÅNING/LÅN

"Vision 20XX - En skuldfri förening" BRF Pålsundet har de senaste ca 5 åren genomfört omfattande renoveringar av speciellt tak och fasad. Eftersom tidigare generationer/styrelser som ansvarat för föreningen inte har "lagt i ladorna", så har föreningen blivit tvungen att finansiera projekten via upptagande av nya lån och kommer när projekten är avslutade att ha

uppskattningsvis ca 115 miljoner kronor i totala lån. Detta innebär närmare 6000 kr per kvm. Föreningar från 1940/50-talet bör ha en belåning på ca 2000-3000 kr per kvm, vilket innebär att skuldnivån i vår föreningen, i och med projekten relativt sett är högre än vad den bör vara. Successivt stigande räntenivåer, vilket är en trolig trend på medellång sikt, kommer göra föreningen mer känslig och kan resultera i högre brf-avgifter. Utdrag på beskrivning av föreningens finanser. Notera "Föreningen har fått delbetyg B eller C på ett delområde. A++ innebär en mycket god ekonomi, medan lägsta betyg C betyder att föreningen har ekonomiska svårigheter":

Motionären yrkar därför att stämman beslutar om att styrelsen får i uppdrag att ta fram en långsiktig handlingsplan för hur föreningens skulder skall hanteras framgent samt en plan för den långsiktiga hanteringen av kommande större projekt, så att det egna kapitalet finns tillgängligt när det är dags och inte som nu - kräver upplåning. I en förening med god långsiktig ekonomisk planering skall inte belåning behövas.

MOTION NR 4

Vindsbyggnation

Motionär: Anders Huszár, Arv 16

Jag ansöker om att få föreningens tillstånd att **genomföra en vindsbyggnation** ovanför lägenhet nr. 126 på ARV 16.

Närmsta grannarna Lotta Lundgren och Fredrik Steen har gett sitt medgivande.

Vindsbyggnationen sker efter godkännande från stadsbyggnadskontoret och bostadsrättsföreningens styrelse samt dess anvisningar.

Med vänliga hälsningar

Anders Huszár

Anders Reimers Väg 16 (3 tr.)

073-922.74.85.

MOTION NR 5

Bygga Balkong

Motionär: Lars Norberg, Arv 4

Ja har engagerat mej i området o speciellt betr **balkonger...**

Vissa har.. andra inte.

Tex i hus 11,13,15,17 saknas 5 balkongrader.."märkligt"..

I hus 9 däremot "har alla"...som kan..en balkong.

Ett förhandsbesked från kommunen att skaffa balkong är positivt!

1. Om bygglovhandläggare ger beskedet...OK !

2. Om stadsmuseet skönhetsråd ger beskedet....OK !
3. Om husets grannar ej påverkas negativt..av typ skugga eller dyl..och ger beskedet OK !

MOTION: om pkt 1-3 är ok..önskas att föreningen följer beslutet....OK att bygga !

Norberg ARV 4

MOTION NR 6

Måla nummer på utsidan av proppskåpen i trapphuset

Motionär: Fanny Franzén, Arv 4

Jag har flera gånger varit med om att huvudproppen går i min lägenhet. Jag lärde mig tack vara den föra ägare vilket av proppskåpen som är mitt. Numrera på proppskåpen står ju insidan. Vilket är väldigt opraktiskt. Då man måste skruva upp flera av luckorna för att hitta sitt eget. Jag tycker att man ska vara mera praktisk och ha dem numren målade på utsidan i stället så att alla boende vet vilket proppskåp som är ens eget. Dem har ju inte ens med lägenhetsnummer att göra så varför inte?

Maila mig gärna om det är något som ska förtydligas på denna motion. Jag tycker detta är viktigt eftersom att jag har grannar som inte ens vet att dem har sin huvudpropp i trapphuset och inte i lägenheten.

Fanny Franzén
Anders Reimers väg 4 LGH 1004
Den 5 februari 2017

MOTION NR 7

Motion angående önskan om flytt av nyuppsatt brand-/snöröjnings-trappa på tak till plan3 ovanför Anders Reimers väg 12.

Motionär: Elisabeth Nordin, Arv 12

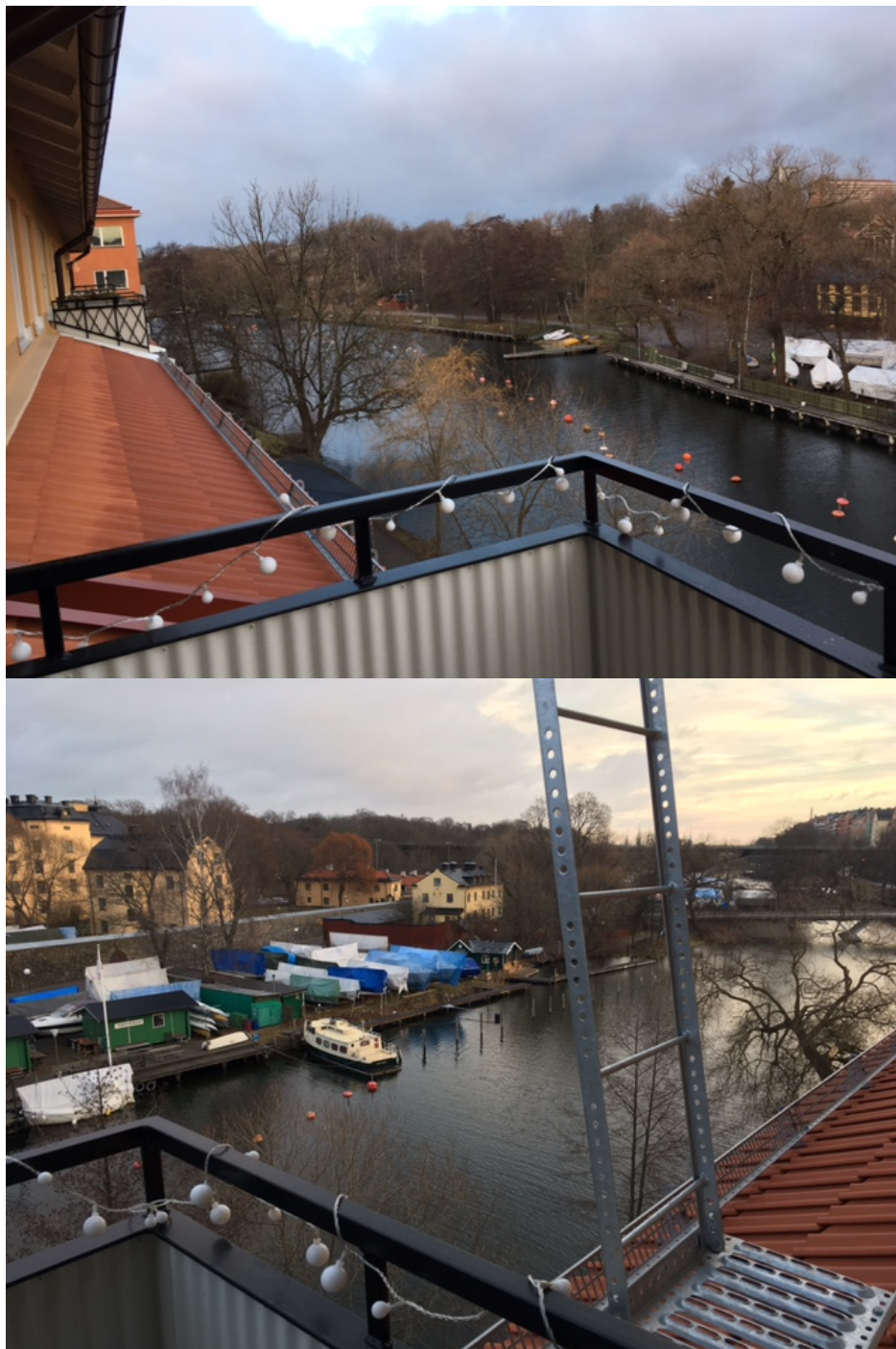
Önskar att ni ser till att flytta trappan (som är uppsatt från tak till plan 3 mot öster från min balkong), till annat läge pga att den är 0,5 meter från min balkong och det är ett olämpligt läge pga att det skymmer min utsikt mot Västerbron, båtklubb Långholmen mm. Trappa på taket mot skorsten kan jag ej se eller bedöma men enligt min bedömning som novis kommer detta att förhindra tex takfönster om någon ämnar bygga rum på vind och takfönster ovanför. Jag kan se att trappor på tak mot gård har blivit delade pga fönster. Detta är den enda trappan på hela husväggen 3 tr ARV 10-16. Det finns flera bättre placeringar utmed väggen plan 3 där det inte skymmer någons utsikt och ett bättre läge är mellan några fönster mot väster utan balkong.

Se e-brev som skickats till förvaltaren Martin Wallin HSB för vidarebefordran till Styrelsen Pålsundet men som vanligt har jag inte fått svar på frågor och/eller besked om personliga önskemål gällande påpekanden under renoveringar som pågått tex målning av utvändigt fönsterbläck mot gården som skadats av ställningar mm. Brev till tidigare ansvarig

Jag önskar få veta vem som ritat och godkänt placeringar för dessa trappor och om det är möjligt att ändra innan slutbesiktning sker?

Bilaga 1. E-brev med 2 foto, taget från min balkong

Med vänliga hälsningar Elisabeth Nordin, Anders Reimers väg 12 plan 3, lgh 104
Bilder i bilaga 1:



MOTION NR 8

Motion ang information om matavfall

Motionär: Viveka Wikborn, Arv 17

Förbättrad information om hämtning av matavfall i föreningen.

Bakgrund

Vid årsmötet 2012 röstades ett förslag om hämtning av matavfall igenom. Kärnen för det organiska avfallet fanns på plats ca ett år senare. Information om hämtningen delades ut till samtliga hushåll vid det tillfället. Så vitt jag vet har medlemmarna därefter inte fått någon särskild information om hämtning av matavfall.

Omsättningen på medlemmar i föreningen förefaller ganska hög, med tanke på de informationsblad som mäklarna delar ut vid lägenhetsförsäljningar. Det är därför extra viktigt att de nya medlemmarna får korrekt information om källsorteringen och möjlighet att tillvarata det organiska avfallet. Enligt Stockholm Vatten, som ansvarar för hämtningen, hade vi under föregående år **vikter på 60 – 90 kg per vecka vilket tyder på ca 40 – 60 hushåll. Endast ca 11 – 14%** av föreningens medlemmar utnyttjar alltså möjligheten att omvandla organiskt avfall till biogas. Det vore därför önskvärt att informationen till medlemmarna förbättrades.

Avgiften för hämtning av matavfall är dessutom betydligt lägre idag än tidigare, 656 kr per år (2016) för hela vår matavfallshämtning. Det matavfall som inte återvinns får vi betala betydligt mycket mer för. Det är också positivt för föreningen att visa att vi ligger långt framme när det gäller miljötanke. Ju bättre miljöprofil vi har desto mer aktiv och attraktiv framstår föreningen. ☺

Förslag

- Information om hämtning av matavfall skall finnas på föreningens hemsida. Detta förslag bifölls av styrelsen redan 2014, men jag kan fortfarande inte hitta någon information på hemsidan. (Rätta mig om jag har fel.)
- Samtliga nya medlemmar bör få sorteringsinformation i samband med medlemsansökan, inflyttning el dyl. Detta förslag bifölls av styrelsen redan 2014, men kan inte ha åtgärdats eftersom det fortfarande inte finns någon information på hemsidan.
- Bättre märkning av dörren till matavfallsrummet, så att detta uppmärksammas lättare. Detta förslag bifölls av styrelsen redan 2014, men har inte åtgärdats. Utan kostnad kan vi beställa startpaket med hållare, påsar och informationsbroschyr från Stockholm Vatten som vi kan dela ut till samtliga hushåll. Med en eller två personer i varje huskropp skulle det vara genomförbart att ställa dessa startpaket utanför varje dörr.

Yrkande

Jag yrkar på att föreslagna åtgärder genomförs omgående.

Vänligen

Viveka Wikborn

Styrelsens kommentarer och förslag till beslut om inlämnade motioner

Motion nummer: 1

Förslag: Finansiering av det nya bredbandet

Motionär: Annalena Granér Magnerot, ARV 17

Styrelsens kommentar:

Styrelsen hänvisar till proposition nr 1.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- att motionen avslås

Motion nummer: 2

Förslag: Korridor, torkrum, f d mangelrum, toalett vid tvättstuga

Motionär: Christer Johansson, ARV 15

Styrelsens kommentarer:

Styrelsen håller med motionären om behovet av förbättringsåtgärder i Anders Reimers Väg 15. I samband med att föreningens större byggprojekt avslutas under första halvåret 2017 finns det större utrymme för övriga underhålls- och förbättringsåtgärder i föreningens fastigheter. Styrelsen föreslår att motionärens synpunkter på åtgärder läggs till i föreningens underhållsplan.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- att anse motionen besvarad.

Motion nummer: 3A

Förslag: Gemensamhetslokal/bastu

Motionär: Jonas Helgesson, ARV 9

Bakgrund:

I Anders Reimers väg 11 finns en bastu, för att boka bastun krävs medlemskap i bastuföreningen. Bastuföreningen startades i början på 2000-talet och är ansvariga för den löpande verksamheten och städningen. Avgiften är för närvarande 100 kr/år.

Styrelsens kommentar:

Styrelsen tycker det är bra med sociala aktiviteter inom föreningen. Att bastun fungerar bra idag är tack vare en engagerad bastuförening.

För den fortsatta driften av bastun ser styrelsen vikten av att det finns en engagerad bastuförening och anser inte att styrelsen skall upplösa en fungerande bastuförening.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- att avslå motionen.

Motion nummer: 3B

Förslag: Gemensamhetslokal/Gym

Motionär: Jonas Helgesson, ARV 9

Styrelsens kommentarer:

Styrelsen är positiv till att det bildas en gymgrupp och har vid flertalet tillfällen uppmanat de medlemmar som använder gymmet att organisera sig och tillsammans föreslå hur användandet av gymmet skall organiseras, vilka ordningsregler som skall gälla etc. Ärendet var senast uppe på stämman 2011 men sedan dess har en dylik bestående grupp inte lyckats bildas. Det har även funnits en arbetsgrupp inom styrelsen som har försökt att organisera hur gymmet skall fungera (där även motionären ingick) men inte heller det har lett till en bättre organisation.

Styrelsen har inte tid och möjlighet att inom sig administrera och driva en gymgrupp och uppmanar därför igen de som använder gymmet att organisera sig och återkomma till styrelsen med förslag på framtida former för driften.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- att anse motionen besvarad

Motion nummer: 3C

Förslag: Bidrag till externa föreningar

Motionär: Jonas Helgesson, ARV 9

Styrelsens kommentarer:

Brf Pålsundet gav under 2016 bidrag till följande externa föreningar:

- Reimersholmes Kultur Kommitté
- Boservice

Styrelsen håller med motionären om att medlemmarna bör få bestämma om föreningen skall ge bidrag till externa föreningar.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

* att ge styrelsen i uppdrag att genomföra en översyn av föreningens bidrag till externa föreningar och återkomma med förslag till nästa ordinarie årsstämma.

Motion nummer: 3D

Förslag: Förbättrad belysning mellan ARV 9 och 11

Motionär: Jonas Helgesson, ARV 9

Bakgrund:

1) Utomhusbelysningen är en viktig del både för att skapa en säker och trygg utomhusmiljö. Belysning är dock inte helt lätt. Det är viktigt att belysning som installeras inte upplevs som störande.

Brf Pålsundet äger inte all mark där motionären föreslår belysning.

2) Om BRF Pålsundet erbjuder en lugn, harmonisk och trygg miljö anser Styrelsen vara subjektiv känsla.

Styrelsens kommentar:

- 1) Brf Pålsundet äger inte all mark där motionären föreslår belysning och viss belysning finns redan idag.
- 2) Styrelsen vill gärna utreda om det är möjligt att installera mer belysning på Brf Pålsundets mark.
- 3) Beträffande motion om att genomföra förbättringar för att skapa en lugn, harmonisk och trygg miljö anser Styrelsen att motion är för vitt ställd.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- att Styrelsen besvarat motionen

Motion nummer: 3E

Förslag: Gemensamhetslokal/Hobbylokalen

Motionär: Jonas Helgesson, ARV 9

Bakgrund:

Hobbyrum är till för enklare reparationer och finns i källaren, Anders Reimersväg 9
Hobbyrummen är till för föreningens medlemmar och det är gratis att använda rummet för hobbyverksamhet, tex måla och utföra enklare snickeriarbeten. Verktygen tar du med själv.

Observera att det är de som använder hobbyrummet som själva är ansvariga för att det är ordning och reda i rummet.

Styrelsens kommentar:

För att vårt hobbyrum skall fungera bra finns det några enkla regler som ska följas:

Tider

- Hobbyrummet är öppet för nyttjande alla dagar mellan 8–20. Angivna tider för nyttjande skall respekteras.

Ordningsregler

- De som använder hobbyrummet är själva ansvariga för att det är ordning och reda i rummet.
- Lokalen är dåligt isolerad använd därför borrar och slipmaskiner sparsamt
- Lämna lokalen väl städad och rengjord från färg, slipdamm m.m.
- Lokalen får absolut inte användas som förråd.
- Material som kvarlämnas och som inom kort ska användas, SKALL märkas upp med namn.

Säkerhet:

- När du lämnar hobbyrummet skall lyset släckas.
- Kontrollera också att dörren går i lås när du stänger.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- att anse motionen besvarad
- att ovan förslagna regler skall antas och anslås på Hobbyrummets dörr samt i dess lokal.

Motion nummer: 3F

Förslag: Säkerhet/Skottning/sandning

Motionär: Jonas Helgesson, ARV 9

Bakgrund:

Det finns en gångväg som går mellan Fabriksbacken vidare bakom dagiset. Denna gång underhålls ej under vintertid. Gången ligger till största inom BRF Mälaren tomtgräns.

Styrelsens kommentar:

Styrelsen konstaterar att Brf Pålundet inte är ansvarig för gången bakom dagiset. Det är BRF Mälaren som är ansvarig.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- att avslå motionen.

Motion nummer: 3G

Förslag: Ventilation i höghusen

Motionär: Jonas Helgesson, ARV 9

Bakgrund:

På Anders Reimers väg 9 till 17 finns mekaniska fläktar installerade på vinden för att sköta frånluften.

Styrelsens kommentar:

När föreningen 2016 genomförde Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) blev fläktarna genomgångna och inställda av ventilationsfirman som hade uppdraget för OVK.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- att anse motionen besvarad
- att Styrelsen får i uppdrag att göra en utredning vad som orsakar det högfrekventa bullret från ventilationssystemet/fläktarna och i mån av behov byta de delar som behöver åtgärd.

Motion nummer: 3H

Förslag: Föreningens belåning/lån

Motionär: Jonas Helgesson, ARV 9

Styrelsens kommentarer:

I och med fasad- och balkongrenoveringen samt omläggningen av tak på låghusen har föreningen varit tvungna att öka belåningen för att finansiera dessa projekt. Styrelsen håller med motionären om att detta hade kunnat undvikas om det funnits egna medel att utnyttja och att det är viktigt att styrelsen aktivt arbetar med den ekonomiska planeringen framgent. Styrelsen anser dock att ett sådant arbete pågår och att det numera är en del av det löpande styrelsearbetet och det finns en ekonomisk plan för framtiden som bl a innefattar amortering av befintliga lån.

Månadsavgifterna har justerats uppåt under de senaste åren fram till och med 2015 och det har bidragit till att föreningen har ett positivt operativt kassaflöde (investeringar och amorteringar exkluderade). Detta positiva kassaflöde kommer att användas till amortera på upptagna lån

sannolikt med start fr.o.m. 2018 och då med belopp på mellan 2,5- 3,5 MSEK per år. Det kommer successivt att sänka lån i kronor per kvadratmeter för föreningen.

Lån per kvadratmeter lägenhetsyta uppgick per 2016-12-31 till 4851 kr. Det beräknas öka ngt under 2017 i och med att lånen kommer att utökas ytterligare men för att därefter i och med ovanstående plan börja minska. Per 2026-12-31 skulle i så fall lån per kvadratmeter uppgå till 3980 kr.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- att avslå motionen.

Motion nr: 4

Förslag: Tillstånd för vindsbyggnation.

Motionär: Anders Huszár, Arv 16

Styrelsens kommentarer:

Frågan är om bostadsrättsinnehavaren till lägenheten ska få rätt att bygga till nya ytor på vinden ovanför den befintliga lägenheten. Om stämman säger ja till utbyggnaden kommer föreningen och bostadsrättsinnehavaren träffa avtal om utbyggnaden. Denna vindsutbyggnad liknar de som redan genomförts och de som beviljats men inte genomförts.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- att bifalla motionen under nedan villkor (tilläggsyrkanden)
- att styrelsen därtill får behörighet att vidta erforderliga åtgärder för försälja råvindsytan ovanför den aktuella lägenheten till aktuellt marknadspris och upplåta arean.
- att styrelsen därtill får bevilja vindsbyggnation, och ändra fastighetens takutförande, ovanför den aktuella lägenheten under förutsättning att den sökande får grannmedgivande och erforderliga lov. Som granne räknas här de som har eller kommer att få lägenhet vid sidan om eller rakt under den som bygger om.

Motion nummer: 5

Förslag: Balkongbygge

Motionär: Lars Norberg, ARV 4

Bakgrund:

Stämmobeslut nedan har varit vägledande för styrelsen när förslag till beslut utarbetats:

Vid årsstämman 2012.

Följande motion (nr 4) bifölls: Att stämman beslutar att föreningens ursprungliga arkitektur

skall bevaras och att nybyggnation av balkonger inte ska tillåtas.

Följande motion (nr 7) bifölls: Motionären erinrar om det kulturhistoriska och arkitektoniska värdet våra byggnader har och föreslår att styrelsen visar varsamhet vid renovering och strävar efter bibehållen färgsättning och bibehållna proportioner och ursprungliga material.

Vid årsstämman 2013. Följande motion (nr 4:1) bifölls: Föreningen skall restaurera våra fina byggnader på bästa sätt genom att låta fasaderna återfå sin ursprungliga färgsättning, rusta upp ursprungliga balkonger med bibehållna proportioner och ursprungliga material.

Följande motion (nr 4:2) bifölls: Föreningen ska inte tillåta tillfogade balkonger

Vid årsstämma 2014 Motion 11 Föreningen ska inte tillåta tillfogade balkonger

Vid årsstämma 2016 Motion 5 Föreningen ska inte tillåta tillfogade balkonger

Styrelsens kommentarer:

En klar majoritet av föreningens medlemmar har vid flera tidigare stämmor beslutat att bevara husens ursprungliga arkitektur och inte tillåta några exteriöra förändringar.

Detta måste en styrelse respektera.

Det har noggrant beaktats vid de stora utvändiga renoveringarna avseende fasader och tak (låghuset) som nu är genomförda.

Att föreslå att föreningen som fastighetsägare helt skulle avstå från att ha några egna åsikter om förändringar på husen är enligt styrelsen fel.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- att avslå förslaget.

Motion nummer: 6

Förslag: Måla nr på utsidan av proppskåp i trapphuset

Motionär: Fanny Franzén, ARV 4

Bakgrund:

Huvudpropparna till våra lägenheter är placerade i trapphuset utanför lägenheterna. På insidan av proppskåpet står det till vilken lägenhet som det tillhör.

2

Styrelsens kommentarer:

Praxis avseende skåp för säkringar (proppar) för el-installationer både inom bostaden och i gemensamma utrymmen är, att respektive säkrings funktion framgår av en nummerförteckning inne i säkringsskåpen. Det vet alla externa hantverkare, el-installatörer, brandmän m.fl som har anledning att komma åt resp. enhet. Att frånga denna praxis är ej rekommendabelt, bl.a. vid ombyggnationer av el-installationer, då förändringar görs och kompletteringar av säkringars funktion görs i förteckningarna.

Vidare kan en alltför tydlig information om säkringars funktion i allmänna utrymmen förenkla för någon med avsikter att störa el-försörjningen.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- att avslå förslaget.

Motion nr: 7

Förslag: Flytt av nyuppsatt brand-/snöröjnings-trappa på tak till plan3 ovanför Anders Reimers väg 12.

Motionär: Elisabeth Nordin, Arv 12

Styrelsens kommentarer:

Takstegarna kom till ca 2013 som ett krav från företaget som föreningen använde för snöskottning av taken. Kravet har stöd i lagstiftningen och BBR (Boverkets Byggregler) och föreningen har ett ansvar för att möjliggöra tillgång till det nedre taket. Tillgång till det nedre taket behövs inte bara vid snöskottning utan även vid annat underhållsarbete på taket som t.ex. när takrännor ska rensas och trasiga tegelpannor ska bytas ut. Att använda sky-lift istället för takstegar är inte ett alternativ då personer som arbetar från sky-lift av säkerhetsskäl aldrig får lämna korgen.

Styrelsens bedömning är att den nuvarande placeringen av takstegarna är nödvändig för att säkerställa att föreningens tak kan underhållas på ett adekvat sätt.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- att avslå motionen.

Motion nr: 8

Förslag: Information om matavfall

Motionär: Viveka Wikborn, Arv 17

Styrelsens kommentarer:

Styrelsen håller med motionären om att informationen bör finnas tillgänglig på hemsidan och ber också om ursäkt för att det har dröjt att få den publicerad där. Fr om 30 mars 2017 finns dock informationen tillgänglig på föreningens webbplats.

Dörren till matavfallsrummet har under en längre tid varit tydligt uppmärkt.

Styrelsens anser att information och skyltning angående matavfallet har förbättrats och att motionärens förslag nu är åtgärdade.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- att motionen är besvarad

Förslag

HSB NORMALSTADGAR 2011

FÖR

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Pålsundet i Stockholm

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar av 2011 i följande bestämmelser: §§ 2, 5, 11, 17, 21, 22, 31, 32

OM FÖRENINGEN	4
§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte.....	4
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål.....	4
§ 3 Samverkan	4
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	4
§ 4 Formkrav vid överlåtelse	4
§ 5 Rätt till medlemskap	4
Juridiska personer.....	4
§ 6 Andelsförvärv.....	4
§ 7 Familjerättsliga förvärv	4
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten	5
§ 9 Prövning av medlemskap.....	5
§ 10 Nekat medlemskap	5
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN.....	5
§ 11 Andelstal och årsavgift	5
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	5
FÖRENINGSTÄMMAN	6
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning.....	6
§ 14 Föreningsstämma	6
§ 15 Motioner	6
§ 16 Kallelse till föreningsstämma.....	6
§ 17 Dagordning	6
Ordinarie föreningsstämma	6
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde	7
§ 19 Röstning	7
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma	7
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING.....	7
§ 21 Styrelse	7
§ 22 Konstituering och firmateckning	7
§ 23 Beslutförhet	7
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde.....	8
§ 26 Valberedning.....	8

FONDERING OCH UNDERHÅLL	8
§ 27 Fonder.....	8
Yttre fond.....	8
§ 28 Underhållsplan.....	8
§ 29 Över- och underskott.....	8
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	8
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning	8
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar.....	8
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar	9
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	10
§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	10
§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet.....	10
§ 36 Avhjälpan av brist	10
§ 37 Ingrepp i lägenhet.....	10
§ 38 Användning av bostadsrätten.....	10
§ 39 Tillträde till lägenheten.....	11
§ 40 Andrahandsupplåtelse	11
§ 41 Inrymma utomstående	11
§ 42 Ändamål med bostadsrätten	11
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt	11
§ 44 Förverkandegrunder	11
Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser	12
§ 45 Vissa meddelanden.....	13
SÄRSKILDA BESLUT	13
§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	13
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut.....	13
§ 48 Utträde ur HSB.....	14
§ 49 Upplösning	14

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Pålundet i Stockholm. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska verka för att bevara de kulturhistoriska värdena i området. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som:

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet ska nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

§ 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 7 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får

nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättsinnehavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 10 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet.

Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Andelstal för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Beslut om ändring av andelstal ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

FÖRENINGSSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 15 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet.

Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоорdförande
3. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant

21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden/motioner som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas **samt extra föreningsstämmans avslutande**.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. **Medlem får företrädas av valfritt ombud.** Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmoderföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutet omröstning anses inte röstning ha skett.

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet

Protokollet ska undertecknas av stämmoderföranden och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB. Föreningsstämman väljer styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år.

Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 23 Beslutförhet

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§ 25 Revisorer

Revisorena ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorena ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad **senast tre veckor före föreningsstämman**. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna **minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas**.

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska:

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen

§ 29 Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
3. bostadsrättshavarens namn
4. insatsen för bostadsrätten
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för

att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren ska teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporsslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslag, brevinkast, lås inklusive nycklar, nyckeltub, handtag m m. Bostadsrättsföreningen svarar dock för ytskiktet av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning, i samband med byte av ytterdörr ska föreningens instruktioner följas av medlemmen.
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr
7. målning av radiatorer och värmeledningar

8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
11. eldstäder och braskaminer
12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
14. brandvarnare, samt
15. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen. Vid uppsättning av markiser ska medlemmen följa styrelsens instruktioner.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens

ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
5. ytskiktet på lägenhetens ytterdörrs ytersida samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska

bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 36 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

§ 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrätts-

havaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sågs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 39 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 41 Inrymma utomstående

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

§ 44 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen

efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

6. Ohyra

om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,

8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken

till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5 och 7-9

Uppsägning enligt punkt 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. **Punkt 1-6 och 7-9**

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5 eller 7-9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit

laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB:

1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt

2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB och HSB Riksförbund:

3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person
4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsföreningar

§ 48 Utträde ur HSB

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på

den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och firma ändras utan tillämpning av § 47.

§ 49 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor