

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Pårsundet i Stockholm avger följande redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31.

Styrelse

Christer Johansson	Ordförande
Hasse Tullberg	Vice ordförande
Yann Blandy	Sekreterare
Maj-Gull Sundberg	Ledamot
Inger Alfvén	Ledamot
Lars Engdahl	Ledamot HSB
Gun-Britt Mårtensson	Suppleant
Alexander Baginski Ekroth	Suppleant
Ari Punkki	Suppleant HSB

Revisorer

Kerstin Ballardini	Revisor ordinarie
Magnus Edgren	Revisorssuppleant.
Hans Kypengren	BoRevision AB

Valberedning

Gunilla Barkman	Sammanställande
Per Einarsson	
Lotta Lundgren	

Repr. I Samfällighetsföreningen för sopsug

Maj-Gull Sundberg	Ordinarie
Christer Johansson	Suppleant

Repr. HSB Reimersholme Bo-Service

Maj-Gull Sundberg	Ordinarie
Hasse Tullberg	Suppleant

Distriktsombud

Christer Johansson	Ordinarie
Maj-Gull Sundberg	Ordinarie
Inger Alfvén	Ordinarie
Hasse Tullberg	Ordinarie
Yann Blandy	Ordinarie
Gun-Britt Mårtensson	Suppleant
Alexander Baginski Ekroth	Suppleant
Hans Barkman	Suppleant

Firmatecknare

Christer Johansson, Hasse Tullberg, Yann Blandy och Conny Jonsson.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt	2002	2001	2000	1999	1998
Nettoomsättning	11 436 631	11 455 440	11 373 615	11 366 485	11 419 984
Underhåll	-2 120 080	-1 093 771	-1 152 035	-626 814	-1 327 864
Drift	-6 287 185	-5 248 718	-4 678 187	-4 954 329	-5 731 185
Övrigt	-412 371	-413 263	-695 403	-341 928	
Personal	-955 263	-813 913	-757 948	-749 451	-687 937
Avskrivning	-661 802	-635 472	-643 597	-651 827	-632 614
Rörelseresultat	999 930	3 250 303	3 446 445	4 042 136	3 040 384
Ränteintäkt	402 836	44 831	183 724	64 947	198 354
Räntebidrag		77 389	220 027	1 823 351	2 682 776
Räntekostnad	-2 342 208	-2 381 570	-2 866 470	-3 790 172	-5 475 002
Återf/Avs Yttre fond	1 340 475	-435 000	-983 000	-2 100 000	-400 000
Inkomstskatt	-977 828	-555 819			
Resultat	-576 795	134	726	40 262	46 512
Balansomslutning	59 474 384	60 996 781	60 058 102	60 557 723	59 763 406
Fond yttre underhåll	10 382 377	11 722 852	11 287 852	5 304 852	3 204 852

Verksamhetsåret 1/1 2003 – 31/12 2003

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Pårsundet har under verksamhetsåret hållit 12 st. protokollförda sammanträden utöver den ordinarie föreningsstämman den 29 april 2003 samt extra föreningsstämma den 17 oktober 2003.

FÖRENINGENS EKONOMI

En budget för underhåll är i balans. Däremot så har kostnaderna för det gångna verksamhetsåret när det gäller driften ökat utöver budget. Det är såväl el, värmekostnad, försäkring som har ökat samt inkomst och fastighetskatt.

Däruöver fortsätter de intäkter vi erhåller för samarbetet med Brf Mälaren, vars förvaltning vi svarar för, att bidra till att sänka våra kostnader.

När det gäller den finansiella delen av vår verksamhet ser vi fortlöpande över vår låne- och likviditetsportfölj. Detta i syfte att hitta en mix som ger föreningen ett så bra finansnetto som möjligt. Under verksamhetsåret har vi haft förändringar med att flytta lån från Nordea till HSB Bank (numera Föreningssparbanken)

På intäktsidan har styrelsen under de senaste åren genomfört ett systematiskt arbete. Vi har tecknat långa och bra kontrakt med våra hyresgäster i våra lokaler.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under verksamhetsåret helt skötts av vår förvaltare Conny Jonsson under ledning av styrelsen och med hjälp av extern konsult.

Anställda

Under verksamhetsåret har vi haft två anställda, Bo Hellmark (pension 1 april 2003) och Conny Jonsson.

Fastighetsskötsel.

Från perioden 17 januari 2003 till 30 september 2003 så köpte föreningen fastighetsskötsel av Örna Byggservice AB.

Från 1 oktober 2003 har föreningen tecknat ett tvåårigt (2) avtal med HSB Teknisk Fastighetsförvaltning. Hans Lefvert heter fastighetsskötern som är "vår" man från HSB Teknisk Förvaltning. Fastighetsskötseln är på 27 timmar i veckan. Avtalet är skrivet med en arbetsbeskrivning som ska följas, arbetsuppgifter därutöver debiteras föreningen efter beställning enligt taxa från HSB Teknisk förvaltning.

Föreningens fastigheter och taxeringsvärde

I föreningen ingår följande fastigheter:

Räkenholmen 1	Anders Reimers Väg 4-8
Räkenholmen 2	Anders Reimers Väg 10-16
Räkenholmen 3	Anders Reimers Väg 9
Räkenholmen 5	Anders Reimers Väg 1 och 2, Reimersholmsgatan 4,6 och 8
Räkenholmen 7	Anders Reimers Väg 11
Räkenholmen 8	Anders Reimers Väg 13
Räkenholmen 12	Anders Reimers Väg 15
Kronoljan 1	Anders Reimers Väg 17

Antal lägenheter i föreningen:	437 st.
Sammanlagd lägenhetsyta:	19 354 m ²
Sammanlagd lokalyta:	2 910 m ²
Taxeringsvärdet 2003:	180 960 000 kr
Antal överlåtelse under perioden:	49

Avgifterna

Avgifterna höjdes med tretton procent vid kvartalsskiftet 1 juli 2003. Årsavgiften per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår för närvarande till 540 kr i medeltal.

Vi ser idag att höjning kommer att vara nödvändig under verksamhetsåret 2004. Det är skatter, el samt värme som har höjts så att föreningen får ett minus på driftsidan.

Administrativa avgifter

Vid förvärv tar föreningen ut en överlåtelseavgift och administrationsavgift om sammanlagt 1 000 kronor som debiteras köparen samt även en avgift om 300 kronor för varje pantförskrivning. Föreningen skickar fakturor.

Styrelsens motiv för avgifterna är att den som utnyttjar föreningens tjänster också ska betala för dem i stället för att kostnaderna slås ut på samtliga medlemmar.

Inre fonden

Sedan den 1 januari 1997 sker inga insättningar till medlemmarnas inre fonder. Samtliga som har pengar på inre fonden kan disponera summan för åtgärder i sin lägenhet. Den summa som fanns på respektive konto per den 31/12 1996, kommer att fungera som hitintills, det vill säga att uttag från fonden kan göras vid underhåll av lägenheten.

Gemensam förvaltning med Brf Mälaren

Från och med 1 januari 1998 sköter vi även förvaltningen av Brf Mälaren. Ett avtal om gemensam förvaltning slöts under hösten 1997. Mälaren köper förvaltningstjänsten av oss. Styrelsen ser avtalet med Mälaren som mycket positivt. Förutom att vi utnyttjar våra förvaltningsresurser mer effektivt ser vi en rad andra fördelar med samarbetet. Avtalet innebär också att vi sedan 1 januari 1998 delar förvaltarexpeditionen på ARV17 med Mälaren. Vår förvaltare Conny Jonsson fungerar som arbetsledare för Mälarens fastighetsköpare.

Tvättstugor

För att boka tid i tvättstugorna krävs ett cylinderlås. Varje medlem har rätt till ett lås och för detta tar föreningen ut en avgift på 200 kronor.

Tidningen

Tidningen "PÅLSUNDSKANALEN" har under verksamhetsåret utkommit med 4 nummer.

Redaktionen arbetar självständigt gentemot styrelsen. I redaktionen ingår följande personer: Solveig Schönmejr, Johan Stenhoff Eriksen, Marianne Sjöborg och Hans G Sundell.

Trädgårdsskötsel

Kjell Johansson Trädgårdsservice AB har liksom tidigare år hand om föreningens gröna ytor. Kjell Johansson sköter även den del som kommunen äger vid Arv 15 och runt Arv 17, för denna kostnad fakturerar vi kommunen.

Miljögrupp

En miljögrupp finns inom föreningen. Gruppen arbetar bland annat med kompostering av hushållsavfall i mindre skala.

Miljörum.

Miljörum finns i fastigheten Anders Reimer v 11 (f.d. garage). Miljörummet är åter öppnat med en enklare hantering av miljöåtervinning. Det är endast elprodukter (allt med fast sladd) samt glödlampor/lysrör som miljörummet kan användas till.

Bredband

Föreningens medlemmar har tillgång till bredband via kabel-tv nätet. Uppgraderingen ger en kvalitetsförbättring av föreningens nät. Samtliga lägenheter har dubbelriktad kommunikation och ett mycket större utrymme för bl. a Tv-kanaler och framtida interaktiva TV –tjänster med höga överföringshastigheter.

Föreningens roddbåt

Under året har föreningens roddbåt varit flitigt i bruk. Båten kan lånas efter bokning som sker genom att man använder tvättbokningscylindrar. Bokningstavlan är placerad i källare ARV 15 med ingång från utsidan mot ARV 17. Även åror är placerade där. Flytvästar kan lånas på expeditionen ARV17

Bastu

Bastun är i bruk för Pålundets medlemmar sedan 2001. Bokning sker genom bastuföreningen.

Bad

Föreningens medlemmar har idag möjlighet att bada i Pålundskanalen via pontonbryggan utanför ARV17 och vår badbrygga vid ARV 11.

Festlokalen.

Namnbyte till festlokalen. Renoverad såväl invändigt som utvändigt. Utrustad till fullo för en trevlig fest eller studiecirkel för föreningens medlemmar. Kostnad för att hyra lokalen är 250 kr per tillfälle. Styrelsen har satt upp regler för lokalens skötsel samt att närboende ej blir störda. Bokning har skett hos Conny.

Hobbyrum

Ett utrymme i ARV9 har iordningställts för snickeriarbeten, målning med mera.

E-post

Föreningen har egen e-post adress: conny.jonsson@comhem.se

Extra föreningsstämma

Vid en extra föreningsstämma den 17 december 2003 togs beslut om dödande och köp av lgh 92, Arv 10. Lägenheten utökas med ombyggnad av vind till ett extra rum. Efter färdigställandet återköper bostadsrättsinnehavaren lgh 92 med den utökade ytan. Extra föreningsstämmans beslut hänger samman med den motion som godkändes på ordinarie föreningsstämman den 29 april 2003.

Underhåll år 2003

Periodiskt underhåll

Värmeväxlare

Värmeväxlare gick akut sönder januari 2003 som innebar ett byte av värmeväxlare, cirkulationspump samt ett antal värmeelement i lägenheter och allmänna utrymmen.

Fasader burspråk (höghusen ARV 9, 11, 13, 15 & 17)

Under verksamhetsåret (januari/februari 2003) avslutades fasadarbeterna burspråk Arv 9, 11, 13, 15 & 17

Arbetet blev fördröjt på grund av att den första entreprenören Svensk Fasadputs AB gick i konkurs. Det tog tid att skriva oss ur avtalet och att få in nytt pris, igångsättning m.m. Resterande delen av fasadarbetet utfördes till full belåtenhet av Nesti Fasad & Byggnads AB

Kontorslokaler.

Under 2003 fick vi en ny hyresgäst lokal paviljongen Anders Reimers v 18. I samband med nya hyresgästen renoverades lokalerna.

Målning av fönster låghus.

Målning fönster låghus gjordes under sommaren 2003

Arbets/snörasskydd, takarbeten.

Montering av snöras /arbetsskydd har skett låghusen Arv 1 & 2, arv 10 & 12. Löpande översyn av takytor höghusen har också skett.

Tvättutrustning.

Ny tvättutrustning 3 st maskin enheter har inköpts.

Ombyggnad el tvättstuga Arv 11

Ombyggnad förstärkning av el är klart tvättstuga Arv 11.

Trapphus el

Ändring av belysning i trapphusentréer (arbetsskyddsfråga) klart

Entréportar

Färdigställande avslut av glasarbeten samt snickeriarbeten.

Montering brandvarnare

Brandvarnare i samtliga lägenheter monterades under januari månad 2003.

Kommande arbeten 2004.

Ombyggnad lokal Arv 9 till tvättstuga och lägenhet.

2003 påbörjades arbete med ombyggnad av lokal till tvättstuga samt lägenhet på 65 kvm. Beräknas vara klart våren 2004. Lägenheten kommer att säljas som bostadsrättslägenhet.

Ombyggnad av f.d. piskrum till gästrum.

2003 påbörjades arbete med ombyggnad av f.d. piskrum till gästrum. Beräknas vara klart våren 2004. Kostnad för att hyra gästrummet är 200 kr/dygnet.

Max 5 dygn i sträck kan bokas. Bokning och nyckelhämtning sker hos förvaltaren. Regler och ordningsföreskrifter kommer att arbetas fram.

Beslut ombyggnad takytor höghus Arv 9, 11, 13, 15 & 17

2004 påbörjas projektering, för ombyggnadtaktytor. Arbetsbeskrivning, offertutskick, antagande av entreprenör. Syftet är att arbetet ska utföras under år 2005.

Fastighetsförsäkring.

Arbete har utförts under hösten med ett offertförfarande betr. kostnaden fastighetsförsäkring som ska gälla från 1 januari 2004. Styrelsen har antagit ett förmånligare anbud från Länsförsäkringar.

Uppsägning av fastighetens el-avtal.

Uppsägning av nuvarande elleverantör Graninge Kraft har gjorts med en uppsägning från 31/3 2004. Förmånligare avtal har skrivits med Natur&Kraft AB

Städavtalet trapphus.

Städavtalet är uppsagt från den 30/11 2004.

Arbete pågår med arbetsbeskrivning. Utskick av förfrågningar till olika godkända städbolag kommer att ske våren 2004.

Lås/handtag.

Genomgång av lås/handtag samt byte av defekta dörrar till ståldörrar utförs löpande i våra källare/vindar. Vi försöker också att gradera upp inbrotts säkerheten.

Utvändig belysning.

Stockholms Kommun kommer att påbörja ett byte av belysning gällande Reimersholme, varför styrelsen beslutat avvakta med belysning på gångväg Fabriksbacken.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen utnyttjar fonden för yttre underhåll med	1 340 475 kr
Styrelsen föreslår att årets underskott täcks av dispositionsfonden	576 795 kr