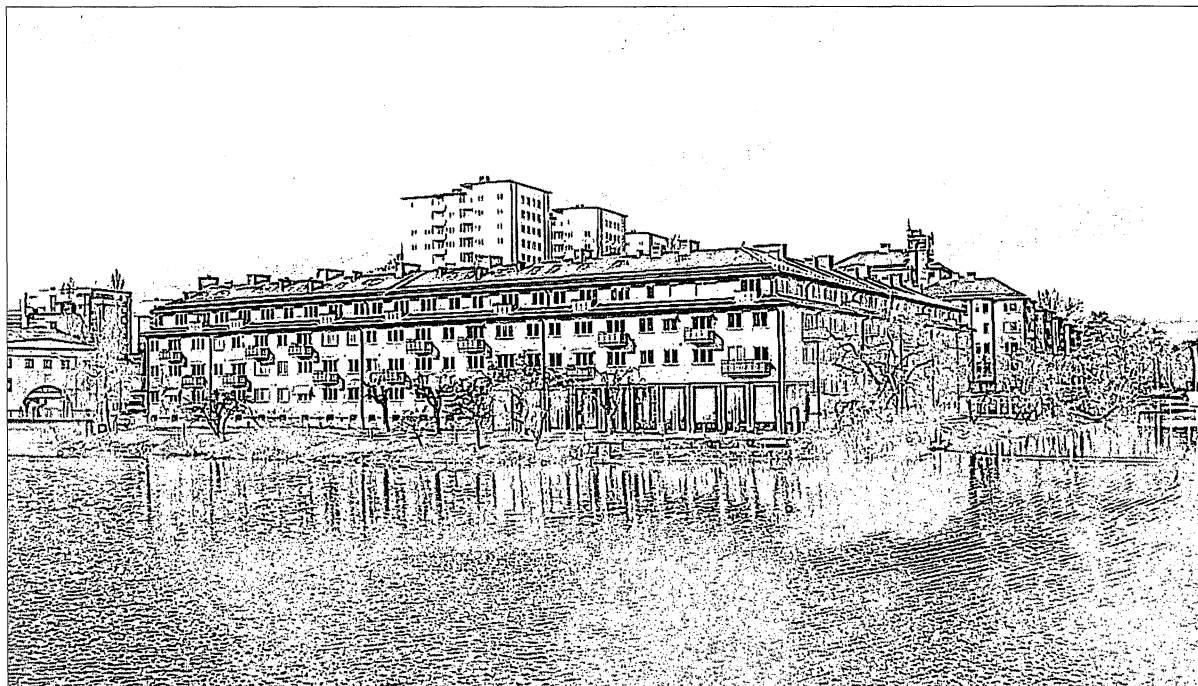


HSB Bostadsrättsförening Påsundet



Ordinarie föreningsstämma

2018-05-08 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.

Information till boende och medlemmar i Brf Pårsundet april 2018

Felanmälan

Önskar du som boende felanmäla något som rör våra fastigheter gäller följande:

Vid akuta fel:

På dagtid vardagar, ring i första hand fastighetsskötare Joakim Ståhl på mobil

070-668 10 82. I andra hand ring Jourmontör på telefon 08-657 77 50.

På kvällstid vardagar samt helger dygnet runt, ring Jourmontör!

För annan felanmälan som inte är akut:

I första hand e-posta till fastighetsskotare@palsundet.se eller besök eller ring Joakim på tiderna nedan. I andra hand tala in ett meddelande på fastighetsskötares telefonsvarare: 070-668 10 82.

HSB sköter föreningens tekniska, administrativa och ekonomiska förvaltning. HSB kontaktar du genom servicecenter.stockholm@hsb.se alternativt 010-442 11 00

Uthämtning av nyckelbricka/tag gästlägenheter och föreningslokal

Sedan ca 1, 5 år sedan så är bokningssystemet för föreningens gemensamma gästlägenheter och föreningslokal digitalt.

För att kunna boka objekten och för att kunna komma in i dem den tiden man har bokat behövs en nyckelbricka. Det är en nyckelbricka per lägenhet och den går än så länge att hämta ut kostnadsfritt på fastighetsskötarexpeditionen på Anders Reimers väg 9 under dess ordinarie öppettider (tisdagar 16:30 – 18:30 eller torsdag 07:00 – 09:00) mot uppvisande av legitimation.

OBSERVERA 1: Av administrativa skäl kommer vi att ändra i den här rutinen nu och from juni 2018 kommer det att kosta 500 kr att hämta ut din bricka. Vi vill därför uppmana de boende som ännu inte har hämtat ut sin bricka att göra detta omgående under ovanstående tider.

OBSERVERA 2: På sikt kan också att andra gemensamma utrymmen - t.ex. grovsoprum och eventuellt entrédörrar komma att inkluderas i det nya digitala låsbrickssystemet varför vi uppmanar även Er som inte har behov av gästlägenhet och föreningslokal att hämta ut er bricka

OBSERVERA 3: Nyckelbrickan hör till din lägenhet på samma vis som din vanliga nyckel. Flyttar du så lämnar du den vidare till den som flyttar in. Förlorar du den så meddelar du fastighetsskötaren som då kan spärra den.

Se även <http://palsundet.se/> för ytterligare information rörande bokningssystem och nycklar.

OBSERVERA 4: Fr om 1 juli 2018 kostar det 300 kr/dygn att hyra den lilla lägenheten på ARV 15 och 400 kr / dygn att hyra den stora på ARV 9. Detta oavsett veckodag.

Andrahandsuthyrning

Vi vill påminna om föreningens något uppdaterade policy och regler rörande andrahandsuthyrning som det går att läsa i detalj om här: <http://palsundet.se/andrahandsuthyrning/>

Bland annat gäller att eftersom föreningen åsamkas kostnader vid andrahandsuthyrning tas fr om 2018 på årsbasis ut en avgift vid varje uthyrningstillfälle, 10 % av prisbasbeloppet from 2018.

Uthyrning via t.ex. Airbnb, är inte tillåten i Brf Pårsundet.

Vänliga hälsningar,

Styrelsen i Brf Pårsundet

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

TID: TISDAGEN DEN 8 MAJ 2018, 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 ordförandens 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:
 - a. Motioner
21. 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!

Varmt välkomna önskar styrelsen i Brf Pålsundet



Org Nr: 702001-7286

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Org.nr: 702001-7286

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a horizontal line and a loop.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter i Stockholms kommun:

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 1-2 och Reimersholmsgatan 4-8
Räkenholmen 7	Anders Reimers väg 11
Räkenholmen 8	Anders Reimers väg 13
Räkenholmen 12	Anders Reimers väg 15
Kornoljan 1	Anders Reimers väg 17

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	439	19 531
Lokaler	55	1 328
Parkerings- och garageplatser	10	

Föreningens fastigheter är byggda 1943 med värdeår 1943.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Tillägg för bredband har påförts.

Genomfört och planerat underhåll

Omläggning av tak på låghusen (Anders Reimers väg 2-18 och Reimersholmsgatan 2-8) påbörjades under hösten 2016 och färdigställdes under 2017.

Installationen av fibernätverk avslutades under 2017.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-2019	Fönster	Eventuellt behöver fönster målas. Besiktning ska ske innan beslut tas.
	Grund	Ansluta föreningens dagvattenledningar. Det pågår en utredning om detta behov finns eller inte.
	Grund	Dränering kring de hus som är i behov av det, utredning pågår.

Övriga väsentliga händelser

Under året har föreningen lämnat bidrag till HSB Pensionärsklubb (7 500 kr), Boservice Reimersholme (9 500 kr) samt Kulturföreningen (13 613 kr).



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-02. Vid stämman deltog 85 röstberättigade, varav 77 medlemmar och 8 med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Petra Karlsson	Ordförande
Magdalena Ginste	Vice ordförande
Ulrika Edholm	Ledamot
Eva Heibert	Ledamot
Joakim Björklund	Ledamot
Johan Adner	Ledamot
Johanna Bäckstrand	Ledamot
Per Karlsson	Ledamot
Tage Isaksson	Ledamot
Yvonne Brax Kjellström	Ledamot
Ann Braathen	Suppleant (avgick i förväg)
Mats Halldin	Suppleant
Gabriella Eriksson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulrika Edholm, Yvonne Brax Kjellström, Per Karlsson, Johan Adner och Ann Braathen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eva Heibert, Johanna Bäckstrand, Petra Karlsson, Magdalena Ginste och Johan Adner. Teckning sker av två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen består av Stefan Engström, Christer Johansson och Anna Lena Granér.

Underhållsplan

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

Stadsegenlig 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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 513 (502) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 40 (26) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	17 622	17 331	17 212	16 816	16 132
Resultat efter finansiella poster	2 817	3 307	4 488	4 195	3 435
Årsavgift*, kr/kvm	792	792	791	771	736
Drift**, kr/kvm	434	420	391	379	388
Belåning, kr/kvm***	4 699	4 851	3 208	2 548	2 062
Soliditet	25%	24%	25%	27%	28%

(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.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		17 621 976
Rörelsekostnader	-	13 112 635
Finansiella poster	-	1 692 131
Årets resultat		2 817 211
Planerat underhåll	+	844 908
Avskrivningar	+	2 562 678
Årets sparande		6 224 797

Årets sparande per kvm total vta **295**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	930 039	4 096 798	15 231 124	8 638 507	3 307 406
Reservering till fond 2017			506 000	-506 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-844 908	844 908	
Balanserat i ny räkning				3 307 406	-3 307 406
Årets resultat					2 817 211
Belopp vid årets slut	930 039	4 096 798	14 892 216	12 284 821	2 817 211

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	11 945 913
Årets resultat	2 817 211
Reservering till underhållsfond	-506 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	844 908
Summa till stämmans förfogande	15 102 032

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **15 102 032**

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

**HSB Bostadsrättsförening Pårsundet i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 621 976	17 331 409
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 070 688	-9 426 035
Övriga externa kostnader	Not 3	-325 098	-519 851
Planerat underhåll		-844 908	-512 885
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-309 263	-307 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 562 678	-1 645 879
Summa rörelsekostnader		-13 112 635	-12 412 338
Rörelseresultat		4 509 341	4 919 072
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 729	6 189
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 696 860	-1 617 854
Summa finansiella poster		-1 692 131	-1 611 665
Årets resultat		2 817 211	3 307 406

**HSB Bostadsrättsförening Pälsundet i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	128 351 053	50 975 291
Inventarier och maskiner	Not 8	60 390	72 467
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	75 157 236
		<u>128 411 443</u>	<u>126 204 994</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>128 411 943</u>	<u>126 205 494</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		95 680	215
Avräkningskonto HSB Stockholm		8 703 006	5 409 481
Övriga fordringar	Not 11	1 822	1 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	719 607	335 659
		<u>9 520 114</u>	<u>5 747 176</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 520 114</u>	<u>5 747 176</u>
Summa tillgångar		<u>137 932 057</u>	<u>131 952 670</u>

**HSB Bostadsrättsförening Pälsundet i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

930 039

930 039

Upplåtelseavgifter

4 096 798

4 096 798

Yttre underhållsfond

14 892 216

15 231 124

19 919 053

20 257 961*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

12 284 821

8 638 507

Årets resultat

2 817 211

3 307 406

15 102 032

11 945 913

Summa eget kapital

35 021 085

32 203 875**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

98 013 373

94 748 845

98 013 373

94 748 845*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

1 300 018

1 709 589

Skatteskulder

160 815

104 031

Övriga skulder

Not 15

707 994

767 642

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

2 728 772

2 418 689

4 897 599

4 999 950

Summa skulder

102 910 972

99 748 796

Summa eget kapital och skulder

137 932 057

131 952 670

**HSB Bostadsrättsförening Påsundet i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 817 211	3 307 406
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 562 678	1 645 879
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 379 889	4 953 285
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-479 414	210 627
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-102 351	-864 370
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 798 123	4 299 542
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 769 127	-13 591 454
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 769 127	-13 591 454
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 264 528	15 150 029
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 264 528	15 150 029
Årets kassaflöde	3 293 524	5 858 118
Likvida medel vid årets början	5 409 481	-448 636
Likvida medel vid årets slut	8 703 006	5 409 481

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 BFAR 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1,7 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

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 1 315 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. Beskattning 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		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	15 466 740	15 477 602
	Hyror	1 736 328	1 639 823
	Bredband	159 572	0
	Ovriga intäkter	287 707	340 923
	Försäkringsersättning	12 873	0
	Bruttoomsättning	17 663 220	17 458 348
	Avgifts- och hyresbortfall	-41 244	-125 336
	Hyresförluster	0	-1 603
		17 621 976	17 331 409
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 335 930	1 272 291
	Reparationer	742 509	1 538 828
	El	481 351	363 119
	Uppvärmning	3 122 698	3 127 438
	Vatten	506 689	471 000
	Sophämtning	504 232	419 719
	Fastighetsförsäkring	147 065	144 538
	Kabel-TV och bredband	303 963	147 035
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	765 238	743 384
	Förvaltningsarvoden	1 051 582	1 117 249
	Ovriga driftkostnader	109 431	81 434
		9 070 688	9 426 035
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	17 193	4 686
	Hyror och arrenden	0	9 349
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	47 543	89 665
	Administrationskostnader	162 404	337 752
	Extern revision	28 963	28 200
	Konsultkostnader	12 375	0
	Medlemsavgifter	56 620	50 200
		325 098	519 851
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	222 000	222 156
	Revisionsarvode	12 598	8 886
	Ovriga arvoden	7 910	11 106
	Löner och övriga ersättningar	0	2 349
	Sociala avgifter	66 454	62 741
	Pensionskostnader och förpliktelser	301	450
		309 263	307 687
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 662	1 331
	Ränteintäkter skattekonto	1	104
	Ovriga ränteintäkter	2 067	4 754
		4 729	6 189
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 696 367	1 617 569
	Ovriga räntekostnader	493	285
		1 696 860	1 617 854

**HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	71 519 846	71 519 846
Anskaffningsvärde mark	538 330	538 330
Årets investeringar	79 926 363	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 984 539	72 058 176
Ingående avskrivningar	-21 082 885	-19 449 083
Årets avskrivningar	-2 550 601	-1 633 802
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 633 486	-21 082 885
Utgående bokfört värde	128 351 053	50 975 291
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	165 000 000	165 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	300 000 000	300 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 800 000	6 800 000
Summa taxeringsvärde	483 800 000	483 800 000
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	-452 590	-440 513
Årets avskrivningar	-12 077	-12 077
Utgående ackumulerade avskrivningar	-464 667	-452 590
Bokfört värde	60 390	72 467
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	75 157 236	61 565 782
Årets investeringar	4 769 127	13 591 454
Omklassificering till byggnad	-79 926 363	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	75 157 236
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	1 822	1 821
	1 822	1 821

**HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	642 825	300 938
Upplupna intäkter	76 782	34 721
	719 607	335 659

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	930 039	4 096 798	15 231 124	8 638 507	3 307 406
Resultatdisposition			-338 908	3 646 314	-3 307 406
Årets resultat					2 817 211
Belopp vid årets slut	930 039	4 096 798	14 892 216	12 284 821	2 817 211

Not 14 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				14 013 373	0
				98 013 373	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 98 013 373

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 98 013 373

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 111 086 671 111 086 671

Not 15 Övriga skulder		
Depositioner	142 793	154 409
Momsskuld	23 401	71 433
Övriga kortfristiga skulder	541 800	541 800
	707 994	767 642

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	83 600	91 233
Förutbetalda hyror och avgifter	1 432 882	1 386 227
Övriga upplupna kostnader	1 212 290	941 229
	2 728 772	2 418 689

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut	
---	--

I samband med att byggnadskreditivet, som nämns i Not 14, sattes om till ett fastighetslån under februari 2018 gjordes en extraamortering på 2 013 373 kr. Fastighetslånet uppgår således till 12 000 000 kr.



HSB Bostadsrättsförening Pålundet i Stockholm

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 20 mars 2018

Petra Karlsson
Petra Karlsson

Magdalena Girste
Magdalena Girste

Joakim Björklund
Joakim Björklund

Johan Adner
Johan Adner

Johanna Bäckstrand
Johanna Bäckstrand

Eva Heibert
Eva Heibert

Per Karlsson
Per Karlsson

Yvonne Brax Kjellström
Yvonne Brax Kjellström

Tage Isaksson
Tage Isaksson

Ulrika Edholm
Ulrika Edholm

Gabriella Eriksson
Gabriella Eriksson

Vår revisionsberättelse har 201803-31 lämnats beträffande denna årsredovisning

Mabelle Jell

Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pålundet i Stockholm för år 2017.

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 2017 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 uppger, 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, förfälskning, 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 eventuella 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 Bostadsrättsförening Pålundet i Stockholm för år 2017 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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:

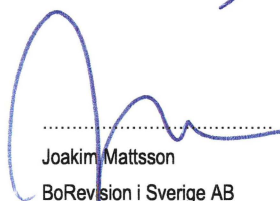
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

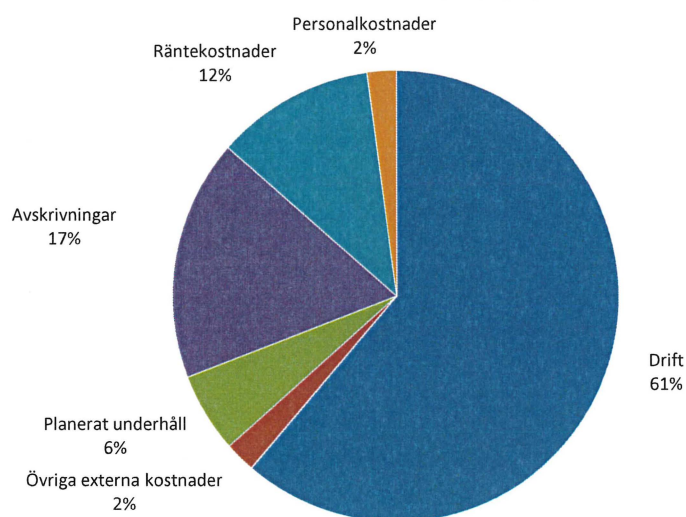
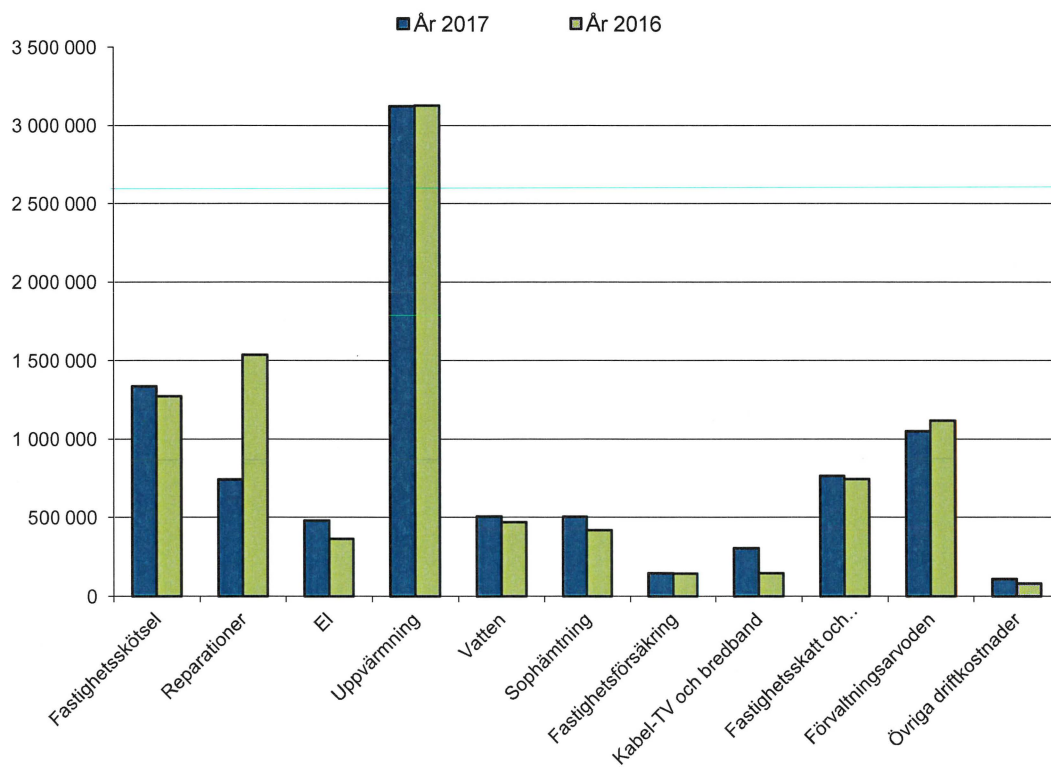
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 31/3 2018


Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB


Matilda Johansson
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


Budget 201701-201712		Budget	Utfall	Utfall
		2017	2017	2016
Intäkter:				
Nettoomsättning tot:	17 258 000	17 621 976	17 331 409	
Fastighetsskötsel och städ	-1 433 000	-1 335 930	-1 272 291	
Löpande underhåll	-800 000	-742 509	-1 538 828	
El	-384 000	-481 351	-363 119	
Uppvärmning	-3 235 000	-3 122 698	-3 127 438	
Vatten	-486 000	-506 689	-471 000	
Sophämtning	-442 000	-504 232	-419 719	
Övriga avgifter	-35 000	-183 252	-14 017	
Fastighetsförsäkring	-147 000	-147 065	-144 538	
Kabel TV	-142 000	-137 904	-137 704	
Förvaltningskostnader	-1 125 000	-1 051 582	-1 117 249	
Personalkostnader	-336 422	-309 263	-307 687	
Övrig drift	-578 500	-417 336	-596 600	
Driftkostnader tot:	-9 143 922	-8 939 811	-9 510 190	
Planerat underhåll	-1 365 000	-844 908	-512 885	
Fastighetsskatt	-763 000	-765 238	-743 384	
Avskrivningar	-2 323 686	-2 562 678	-1 645 879	
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 559	4 729	6 189	
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 798 000	-1 696 860	-1 617 854	
Finansiella poster tot:	-1 795 441	-1 692 131	-1 611 665	
Resultat	1 866 951	2 817 211	3 307 406	

MOTIONER - BRF PÅLSUNDETS ÅRSSTÄMMA 8 MAJ 2018

NR 1

Motion ang. 75 år sedan föreningens första hus byggdes

Motionär: Charlotte Signahl Lgh 1303

Att skapa enklare aktiviteter ökar gemenskapen och underlättar för framtida rekrytering till styrelser samt skapar ett engagemang för närområdet.

Då det snart är 75 år sedan föreningens första hus byggdes tycker jag det vore trevligt med en enklare fest eller annan tillställning för att uppmärksamma detta. Styrelsen och HSB har kanske kontakter som kan hålla en presentation om historien kring kvarteret.

Jag föreslår stämman:

att ge styrelsen i uppdrag att på ett enkelt sätt uppmärksamma 75 års händelsen på sätt styrelsen finner lämpligt.

Styrelsens kommentar:

Visst vore det trevligt att på ett enklare sätt uppmärksamma detta på ett sätt som kan vara möjligt för alla, när våren börjar gå över mot sommar. Vi har ju en egen festlokal att använda som skulle vara möjlig till öppet hus med lite visad historia, enklare förnödenheter och mingel. Styrelsen tittar vidare på detta och ser över vad vi kan få till.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

Att motionen är besvarad

NR 2

Motion ang. vindsbyggnation och badrumsutbyggnad

Motionär: Charlotte Signahl Lgh 1303

Jag ansöker om:

1. att få föreningens tillstånd att genomföra en vindsbyggnation ovanför lägenheterna nr.1303 och 1302 på Reimersholmsgatan 6 om närmsta grannarna ger sitt medgivande. Vindsbyggnationen sker i så fall efter godkännande från stadsbyggnadskontoret och bostadsrättsföreningens styrelse samt dess anvisningar.

2. att få föreningens tillstånd att bygga ut mitt badrum i lgh nr 1302. Badrumsutbyggnaden sker i så fall efter godkännande från stadsbyggnadskontoret och bostadsrättsföreningens styrelse samt dess anvisningar. Då det är ett våtutrymme krävs det en hel del utredning och

planering innan jag vet om det ens är värt besväret men jag vill undersöka och innan dess ha föreningens tillstånd och synpunkter.

Styrelsens kommentar:

Fråga 1 rör vindbyggnation.

Fråga 2 är huruvida bostadsrättsinnehavaren får tillstånd att bygga ut sitt badrum. Detta anser styrelsen inte är en stämmofråga utan en styrelsefråga som enligt rutin ska gå via förvaltaren.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar vad gäller 1 vindsbyggnationen:

- a) att styrelsen får bevilja vindsbyggnation ovanför den aktuella lägenheten under förutsättning att den sökande får grannars medgivande. Som granne räknas här de som har eller kommer att få lägenhet vid sidan om eller rakt under den som bygger om.
- b) att styrelsen får sälja vindsytan ovanför den aktuella lägenheten till aktuellt marknadspris.
- c) att bostadsrättshavaren ska stå för alla kostnader som kan drabba föreningen.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar vad gäller 2 badrumsutbyggnaden:

Att anse motionen besvarad

NR 3

Motion ang. ansökan om bygglov för vindbyggnation

Motionär: Gunilla Chris Domenech ARV 8

Jag Gunilla Chris Domenech ansöker om bygglov till vinden på min bostadsrätt Anders Reimersväg 8 (74).

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- a) att styrelsen får bevilja vindsbyggnation ovanför den aktuella lägenheten under förutsättning att den sökande får grannars medgivande. Som granne räknas här de som har eller kommer att få lägenhet vid sidan om eller rakt under den som bygger om.
- b) att styrelsen får sälja vindsytan ovanför den aktuella lägenheten till aktuellt marknadspris.
- c) att bostadsrättshavaren ska stå för alla kostnader som kan drabba föreningen.

NR 4A

Motion ang. införande av ekonomimöten 3 gånger per år

Motionär: Jonas Helgesson ARV 9

" Svenskar som bor i bostadsrätter riskerar att drabbas av en dubbelsmäll om det ekonomiska läget försämras, varnar Riksbanken i en ny studie. Skälet är bostadsrättsföreningarnas skulder, som har ökat rejält på senare år. " (di.se) " Bostadsrättsföreningarnas skulder och räntekänslighet kan öka riskerna förknippade med hushållens skuldsättning. Om föreningen måste höja sina avgifter för att kunna betala på sina banklån, kan hushållet möta både höjda månadsavgifter från föreningen och stigande ränteutgifter för det egna banklånet. Vid nyproduktion kan enskilda hushåll drabbas av ekonomiska förluster om bostadspriserna skulle falla innan de tillträder den nya lägenheten." <https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressmeddelanden/nyheter/2018/flera-risker-for-hushall-i-bostads-ratter/>

Motionären yrkar på:

att stämman beslutar om att inför löpande ekonomimöten för att öka transparensen, fokuset och aktiviteten kring det ekonomiska arbetet där styrelsen presenterar och gör en genomgång av föreningens ekonomiska utveckling TRE gånger per år för medlemmarna.

Styrelsens kommentar:

Styrelsen anser att bostadsrättsföreningens ekonomi i allmänhet är god och att föreningens belåning är på sunda nivåer. Lån per/kvm uppgår t.ex. till ca 4600kr/kvm och i jämförelse med andra bostadsrättsföreningar är det en ”låg till måttlig belåning”.

Föreningens lån är delvis bundna på olika löptider och räntenivåer - detta för att minska räntekänsligheten – dvs hur mycket föreningens räntekostnader stiger vid en eventuell räntehöjning.

Genom att från Årets resultat ta bort avskrivningar, årets planerade underhåll och jämförelsestörande poster får man fram ett nyckeltal som speglar föreningens möjligheter till framtida underhåll och investeringar. Räknar man sparandet per kvadratmeter får man ett nyckeltal som går att jämföra med andra bostadsrättsföreningar och som således kan vara till hjälp för att ta reda på hur föreningen mår.

Föreningens ”sparande” (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) för framtida underhåll och investeringar är 295 kr / kvm för 2017 vilket i jämförelse med andra föreningar är att betrakta som högt.

Föreningens ekonomi är en återkommande fråga på styrelsemötena och det arbetas metodiskt med detta. Styrelsen anser att den information som tillgodogörs medlemmarna i Årsredovisningen är 1 gång per år är tillräcklig.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

Att avslå motionen

NR 4B

Motion ang. omstrukturering av lån – Hur föreningen kan spara upp till ca 35 miljoner kronor under de kommande 25 åren åt medlemmarna

Motionär: Jonas Helgesson ARV 9

Bakgrund/Exempel:

Föreningen lån idag: ca 115 miljoner kronor (exakt uppgift saknas/uppskattning)

Antagen årlig genomsnittlig historisk ränta: 4%

Föreningens årliga genomsnittliga räntekostnad: 4,6 miljoner kronor

Maximal möjlig *årlig* besparing för medlemmarna: Upp till 1,38 miljoner kronor (4,6 x 30%). Under de senaste 25 åren innebär detta en **förlorad besparing** för medlemmarna på upp till **34,5 miljoner kronor**. Det motsvarar ungefär halva den dyra fasad och balkongrenoveringen som föreningen nyligen genomfört och till vilket kapitalet istället lånats upp pga historiskt dålig ekonomisk planering i föreningen. De totalt ca 70 miljoner kronorna som tidigare generationer/styrelser borde sparat ihop och lagt i ladan för fasad och balkongprojektet blir nu min generation och nästkommande som får betala räntekostnader och amorteringar på. Styrelsen som genomfört balkong och fasadrenoveringen har inte direkt fått "dukat bord", utan fått problemet "i knäet". En inte helt ok situation.

Motionären yrkar på:

att stämman ger styrelsen i uppdrag att utreda möjligheterna att omstrukturera föreningens lån så att medlemmarna kan dra nytta av ränteavdrag på upp till 30% av räntekostnaden. I och med att lånen är placerade i föreningen så blir den faktiska räntekostnaden betydligt högre än om medlemmen själv fick råda över lånen direkt.

Styrelsens kommentar:

Föreningens lån uppgår till 96 MSEK. Se not 14 och not 17 i Årsredovisningen. Efter att den del av byggnadskreditivet som låg kvar vid senaste årsskiftet delvis amorterades (ca 2 MSEK) och delvis lades om till ett hypotekslån (12 MSEK) med rörlig räntan om ca 0,78 % uppgår föreningens prognosticerade räntekostnader 2018 till ca 1,8 MSEK. Den genomsnittliga räntan på lånen är 1,87 %. De siffror som motionären anger ovan är alltså inte korrekta.

Det motionären yrkar på innebär bl. a att styrelsen skall undersöka möjligheten att bostadsrättsföreningen inte skall ha några egna lån utan att dessa lån skall fördelas på respektive bostadsrättsinnehavare istället, d.v.s. varje bostadsrättsinnehavare skall uppta egna lån/tillskjuta eget kapital motsvarande sin andel av de 96 MSEK som idag är föreningens lån.

Fördelen med detta upplägg är att respektive bostadsrättsinnehavare i vissa fall då privat kan göra avdrag för sina räntekostnader (de 30 % i minskade kostnader som hänvisas till ovan) vilket inte går när lånen ligger hos föreningen.

Styrelsen anser dock att nackdelarna med detta förslag överväger fördelarna i dagsläget. Detta då tex alla boende inte har de ekonomiska förutsättningarna som krävs för att få ta upp lån alls eller i den utsträcknings om krävs, eller ens att få göra de avdrag om 30 % som nämns ovan. Vi är en stor förening och en sådan här omstrukturering av lån måste göras kollektivt.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

Att avslå motionen

NR 5

Motion ang. åtgärder/Utbyte av ventilationssystem i ARV 9

Motionär: Jonas Helgesson ARV 9

Vindsventilationssystemet på vinden i ARV 9 (samt eventuellt även i övriga hus) har genom åren varit ett stort problem för de boende under, då det genererat ett högfrekvent ljud som vid mätning av ljudexpert från HSB visat sig överskrida de gränsvärden som skall följas enligt gällande regelverk. Vid granskning av ventilationssystemet, då även undertecknad deltog, visade det sig att det är fastmonterat i huset utan någon form av dämpande upphängning, vilket (högst troligen) orsakar vibrationer i fastigheten och genererar det buller/högfrekventa ljud som sprids ner i fastigheten. Ventilationssystemet installerades enligt HSB's ljudexpert för ca 20–25 år sedan och blev således felaktigt installerat redan från början...

Motionären yrkar på:

att stämman ger styrelsen i uppdrag att ta fram en åtgärdsplan (med deadlines) för ventilationssystemet så att det följer gällande gränsvärden och så att bullret/de högfrekventa ljuden försvinner.

Undertecknad har sedan ljudmätningen/genomgången av ventilationssystemet inte hört något nytt om vilka åtgärder som kommer genomföras, samt datum för när. Om ingenting har skett så ska denna motion tas med. Finns det en färdig aktionsplan med deadlines senast innan kallelsen går i tryck dvs i god tid före stämman kan ni bortse ifrån denna motion.

Styrelsens kommentar:

På Anders Reimers väg 9- 17 finns mekaniska fläktar installerade på vinden för att sköta frånluften. Styrelsen har beställt en besiktning/genomgång av samtliga fläktar. Vid besiktningen visade det sig att fläkten på ARV 9 och ARV 17 behövde bytas. Detta arbete är beställt och ska utföras under våren 2018.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

Att motionen är besvarad

NR 6

Motion ang. omvandla föreningens parkeringsplatser till bilpool

Motionär: Leif Persson ARV 2

Föreningen har idag tre parkeringsplatser på egen mark, som hyrs ut till medlemmar. Platserna lottas ut när de blir lediga, och har en väldigt låg omsättning. Jag anser att dessa platser, som idag nyttjas av bara tre personer, skall hyras ut till en etablerad bilpool, t.ex. Sunfleet. Då skulle föreningen skapa större nytta för fler medlemmar än vad som görs idag. En vanlig bil står parkerad 90% av sin livstid, en pool-bil har mycket högre användningsnivå, och ersätter fem vanliga bilar. Det är ett modernt resurs- och miljötänk att flera delar bil, och föreningen bör underlätta för detta. När en bostadsrättsförening hyr ut platser till Sunfleet, så får medlemmarna också rabatterade priser. Fler medlemmar i bilpool skapar också ett större parkeringsutrymme i området. Jag har Sunfleet som exempel, men det finns ju flera pooler att ta kontakt med. Om det är möjligt, utifrån de bilar som finns att tillgå i den pool som får etablera sig, bör också laddstolpar för elbilar sättas upp. Det skulle ge en ännu större miljövinst i området för alla boende.

Därför yrkar jag att stämman beslutar:

Att föreningen snarast säger upp nuvarande nyttjare av de tre parkeringsplatserna. Att styrelsen tar kontakt med en eller flera bilpooler för att knyta ett bra avtal om att hyra ut platserna till dem. Att det i uppgörelsen med bilpoolen ingår åtminstone en elbil, och att föreningen sätter upp laddstolpe/stolpar för detta.

Styrelsens kommentar:

Styrelsen har påbörjat en översyn av nuvarande avgifter på hyrförråden och parkeringar i föreningen. Detta kommer att resultera i ändrade hyresavgifter på dessa utrymmen och parkeringar. Sunfleet, har idag 2 stycken bilpooler väldigt nära föreningen, en på Vindragarvägen 8–10 och en på Slipgatan 11. Styrelsen har varit i kontakt med Sunfleet för att undersöka hur hög grad dessa bilar bokas idag. Enligt Sunfleet är bokningsgraden av dessa bilar låg. Med bakgrund av detta anser inte styrelsen att det just nu finns ett behov av ytterligare en bilpool.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- att avslå motionen att säga upp nuvarande nyttjare för att göra bilpool
- att avslå motionen gällande förslag att skapa bilpool

NR 7

Motion ang kajakförvaring och eventuellt gemensamma kajaker

Motionär: Veronica Lilja ARV 14

Bakgrund:

Inom kort kommer tyvärr kajakföreningen som nu huserar på Reimersholme flytta från Reimersholme vilket kommer försvåra avsevärt för alla oss som älskar att paddla kajak och har det som en viktig del i vardagslivet. Att paddla kajak är perfekt friskvård och superbra sätt att njuta av både Reimersholme och Långholmen.

På grund av detta anser jag att det vore underbart om föreningen skulle kunna upplåta en av sina lokaler, t ex mangelrummet, till kajakförvaring. Jag föreslår även att vi äger kajaker gemensamt. Gemensamma kajaker bidrar till ökade goda kontakter grannar emellan. Jag tror också att fler kommer paddla kajak om det finns kajaker tillgängliga utan att man själv behöver köpa en. Jag tror också att gemensamma kajaker och kajakförvaring kommer göra föreningen än mer attraktiv för eventuella nya boende.

Förslaget är dock uppdelat på 3 och det går utmärkt att rösta för bara punkt (förvaringen) Punkterna 2 och 3 är beroende av att punkt 1 röstas igenom.

Mina förslag är därför:

1. Att vi avsätter en lokal till kajakförvaring så att föreningens boende kan förvara sina kajaker där. Om möjligt t ex mangelrummet, - eller annat utrymme inomhus. Jag föreslår att detta sker redan nu till sommaren.
2. Att föreningen köper in ett antal kajaker som medlemmar av en kajakförening kan nyttja enligt ett bokningssystem. Förslagsvis 4 st singelkajaker och 2 dubbelkajaker som förvaras i utrymmet som nämns ovan. Jag föreslår att detta sker redan nu till sommaren.
3. Att en kajakförening i bostadsrättsföreningen startar. Liknande den som finns för bastun. Föreningen skall vara öppen att gå med i för alla boende – och det är medlemmarna av denna förening som kan använda sig av de gemensamma kajakerna. Kajakföreningen skall själv se till att kajakerna och utrymmet de förvaras i sköts om och kajakföreningen skall även ha ett tydligt bokningssystem av kajakerna. Jag föreslår att denna förening startas upp redan nu till sommaren.

Styrelsens kommentar:

Styrelsen håller med motionären om att det skulle främja boendemiljön och vara trevligt om det fanns möjlighet att förvara kajaker i föreningen.

Styrelsen är inte lika övertygad om att köpa in kajaker för gemensamt bruk på föreningens bekostnad och att därtill starta en kajakförening är rätt väg framåt då det riskerar att bli både kostsamt och tidskrävande.

Styrelsen undersöker gärna möjligheten att iordningställa ett utrymme i föreningen där de boende kan förvara egna kajaker mot en avgift. Ambitionen skulle i så fall kunna vara att ha ett sådant utrymme på plats till sommaren.

Visar det sig vara funktionellt och visar det sig att det finns medlemmar som vill bilda en kajakförening för att gemensamt köpa in kajaker och dylik utrustning så välkomnar styrelsen det initiativet.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

Att delvis tillmötesgå förslag nr 1 ovan genom att undersöka möjligheten att inrätta en lokal där kajaker kan förvaras. Att tillsvidare avslå förslag 2 och 3.

NR 8

Motion ang. upprustning av ”grillplatsen” vid ARV 6–8 och råttisanering

Motionär: Pirkko Sori de la Paz Lgh 1103

Även om det är oklart om det är vår BRF eller Sthlm Stad som ansvarar för grillplatsen vid ARV 6–8, föreslår jag att grillplatsen upprustas så att de avlossade plattorna vid kanten ersätts för att minska risken att t ex barn faller i vattnet eller snubblar.

Jag kontaktade Sthlm Stad men hänvisades till vår BRF. Har förstått att själva marken tillhör staden men grillplatsen byggdes av vår BRF. Ingen tycks vilja ta ansvar för underhållet.

Jag föreslår även att Anticimex anlitas för bortsanering av råttor och att de stora rått hålen täcks. I somras hade folk picknick precis vid rått hålen med de små barnen plaskande i vattnet där man kunde se flera råttor simma förbi dagligen.

Jag ringde Anticimex med de hänvisade till vår BRF som jag kontaktade, men tror inte att föreningen gjorde något då råttorna inte försvann.

Därför yrkar jag att stämman beslutar:

- Att styrelsen undersöker vem bär ansvaret för grillplatsens underhåll. Om det är vår BRF anlitar hantverkare att upprusta grillplatsen.
- Att styrelsen undersöker vem bär ansvaret att anlita Anticimex för råttisanering. Om det är vår BRF som ska anlita Anticimex.

Styrelsens kommentar:

Grillplatsen ligger på kommunens mark men har skapats av BRF Pålsundet vid något tillfälle därför håller vi med om att det är vårt ansvar att säkerställa underhåll av denna. Ärendet kommer därför lämnas till vår fastighetsskötare som får ta fram förslag på åtgärdsplan och säkerställa densamma.

Vad gäller rättsanering är det inte föreningens ansvar då marken tillhör kommunen. Ju fler som kontaktar kommunen gällande detta desto bättre och desto större chans att de åtgärdar problemet.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

Att motionen är besvarad

NR 9

Motion ang. automatisk bekräftelse ref mottaget mejl till förvaltaren och fastighetsskötaren

Motionär: Pirkko Sori de la Paz Lgh 1103

På BRF Pålsundets hemsida finns mejladresser till förvaltaren och fastighetsskötaren som vi medlemmar kan "klicka" för att kontakta dem vid behov. Nu går det inte att se om mejlet kommit fram till dem överhuvudtaget! För att slippa skicka ett nytt mejl pga osäkerhet om mejlet mottagits/lästs vore det bra med automatisk bekräftelse/kvitto att mejlet mottagits, gärna med ungefärlig svarstid, som många företag använder. Därmed skulle även förvaltaren och fastighetsskötaren slippa få en massa onödiga förfrågningar från oss medlemmar.

Därför yrkar jag att stämman beslutar:

Att styrelsen ska ta reda på om det är möjligt att införa en automatisk bekräftelse/kvitto ref mottagna mejl på bostadsrättsföreningen Pålsundets hemsida.

Styrelsens kommentar:

Det är meningen att automatisk bekräftelse på mejl till fastighetsskötare ska fungera. Det har dock varit problem med detta som nu bör vara åtgärdat. Att därutöver lägga upp bekräftelsemejl på Pålsundets hemsida har styrelsen svårt att motivera.

Frågor till förvaltaren ställs till HSB kund- och medlemscenter via telefon eller mejl. Ärendet tilldelas då ett referensnummer vilket gör att man kan följa det på HSB-portalen.

Vi vill passa på tillfället att påminna om vad som gäller vid olika ärenden, se även anslag på trappuppgångarna samt på föreningens hemsida.

Vid akuta fel: Dagtid vardagar, ring i första hand fastighetsskötare Joakim Stål (070-668 10 82), i andra hand samt övriga tider jourmontör (08-657 77 50).

För övrig felanmälan: Tala in ett meddelande på fastighetsskötarens telefonsvarare (070-668 10 82), e-posta fastighetsskötare@palsundet.se eller

besök fastighetsskötarexpeditionen i Anders Reimers väg (ARV 9, ingång från gården): tisdag 16.30–18.30 eller torsdag 07.00–09.00.

Frågor relaterade till boendet: Det kan t.ex. gälla överlåtelse, avgifter, hyror, panter, uthyrning av garage- och P-platser, förråd och andrahandsuthyrning. Frågorna ställs till HSB kund- och medlemscenter 010-442 11 00 (vardagar 08.00–16.30, torsdagar 08.00–18.00) eller via mejlformulär som finns på HSB:s hemsida.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

Att motionen är besvarad

NR 10

Motion ang. återbruksutrymme för "Free Shop"

Motionär: Ann-Mari Westergren & Kirsti Nilsson ARV 15

Bakgrund

Vi har sett att det slängs tyger och kläder som kan återanvändas, i sopkärlen, så vi har ett förslag. **Vi föreslår att** vi som skrivit motionen får lov att fixa ett återbruksutrymme, där det redan finns ett, men där det ofta är oordning, men utöka med fler hyllor, bord, klädstång mm. Dessutom ett kärl för slitna och trasiga tyger och kläder, till återbruk. **Vi föreslår också** att vi kan åta oss att sortera och hålla ordning där.

Styrelsens kommentar:

Ju fler som engagerar sig i miljörummet desto bättre och återbruk av kläder genom "Free Shop", eller gratisbutiker, är ett bra sätt återvinna bland annat textilier.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

Att bifalla motionen

NR 11

Motion ang. olycksrisk vid entrén vid ARV 6

Motionär: Pirkko Sori de la Paz ARV 6

I höstas togs en extra "trappa" bort utanför entrédörren. Sedan dess har två fallolyckor, vad jag vet skett där. När man går ut via entrédörren på kvällen reflekteras metallmattan innanför på dörrglaset så det ser ut som om extratrappan skulle fortfarande finnas kvar där! Vi boende vet att den ej finns där men inte besökarna. Min syster steg ut genom dörren och trampade fel då även trappan utanför är väldigt smal, bara ca 1,5 fot bred. Hon flög framåt och skadade armen som fortfarande inte är läkt. Hon fick hjälp av förbipasserande att ta sig upp. De ville kalla på ambulans men hon ville inte det. Såg även en

annan dam snubbla ut men hon lyckades hålla balansen. Trappan vid ARV 8 är mycket bredare, men eftersom det skulle bli för dyrt att bredda trappan så vore det enklare att ev täcka den nedersta glasrutan så att dörmattan ej reflekteras.

Därför yrkar jag att stämman beslutar:

Att styrelsen ska undersöka hur olycksrisken kan minskas.

Styrelsens kommentar:

Den "extra trappan" som togs bort utanför entrédörren ARV 6 tillhörde en installation. Den tillsammans med den hiss som fanns inne i trapphuset tillhörde kommunen och var en bostadsanpassning för en boende som flyttade. Entréer i valvet, ARV 1 och 2, är av samma typ och har varit så sedan 1943.

Styrelsens policy är att bostadsanpassning ska ske av kommunen.

Stadsbyggnadskontoret Bostadsanpassning
bostadsanpassningsfragor@stockholm.se

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

Att avslå motionen



NR 12

Motion ang. trädbeskrning av träden framför ARV 6 och 8

Motionär: Katarina Stennert

Bakgrund

I höstas blåste en stor gren av och hamnade på gångstigen utanför ARV 6. Träden skymmer bostadsrättsinnehavarens utsikt. Jag vill förbättra säkerheten runt gångstigen och samtidigt förbättra utsikten för bostadsrättsinnehavarna.

Förslag till beslut

Därför yrkar jag att stämman beslutar att beskära träden så att de underhålls och inte skymmer utsikten. Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Styrelsens kommentar:

Trädgårdsgruppen i styrelsen tar med sig detta till vårens plan och ser tillsammans med trädgårdsfirman över hur vi hanterar och beskär träd som står på vår mark på bästa sätt.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

Att motionen är besvarad

NR 13

Motion ang. bortrensning av överblivna cyklar

Motionär: Katarina Stennert

Bakgrund

På grund av att det är svårt att få plats med cyklar som används dagligen i cykelrum och under arkaden mellan ARV 6 och 8 behövs en bortrensning av överblivna cyklar. Det står cyklar som aldrig används uppställda både i cykelrum och under arkaden året om, vilket gör det besvärligt att hitta en plats samt komma åt sin cykel. Det ser ut som ett skrotupplag utanför ARV 6 och 8 med cyklar som är obrukbara. Det står även ett gammalt kök inne i cykelgaraget på ARV 8 som tar plats för de som vill ha cyklarna inomhus under vintern. Jag vill med denna motion få bättre med rum till cyklar som används dagligen samt städa upp under arkaden och få den snygg och proper.

Förslag till beslut

Därför yrkar jag att stämman tillgodoser bostadsrättsinnehavare med bostadsrättsinnehavare märka upp sin cykel. Att sätta upp meddelande i trappuppgångarna där det framgår att medlemmarna ska märka upp sina cyklar samt att de cyklar som ej har blivit uppmärkta inom sex månader kommer forslas bort. Att de omärkta cyklarna skänks till t ex AW ReCycling som kommer och hämtar dem eller någon annan. Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Styrelsens kommentar:

Cykelrensningar genomförs redan regelbundet och kommer att genomföras även i framtiden, men styrelsen instämmer med motionären om att ordningen bland parkerade cyklar behöver förbättras. Styrelsen har diskuterat systematisk uppmärkning av cyklar och införande av någon form av "årsmärke" eller motsvarande som föreningens medlemmar kan märka upp sina cyklar med. Idag kör Svenska servicestyrkan utrensade cyklar till skroten. Att istället låta t ex AW ReCycling återvinna cyklarna är ett utmärkt förslag.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

att ge styrelsen i uppdrag att utveckla ett system som bättre hanterar problemet med övergivna cyklar och dessutom ser till att utrensade cyklar tas om hand.

NR 14

Motion ang. översyn av ytskikt i gemensamma utrymmen (Trapphus, hiss, tvättstuga etc.)

Motionär: Gustav Sandén Lgh 387

På grund av den åsidosatta renhållningen och oaksamheten i föreningens gemensamma utrymmen så anser jag att det vore bra om föreningen såg över

ytskikt, renhållning samt på vissa ställen även elsäkerheten. (jag talar från det skick som jag själv ser dagligen i punkthuset på ARV 17 där jag är boende).

Som synes av bifogade bilder är underhållet och slitaget på vissa delar av de gemensamma utrymmena nedgångna och jag anser att dessa ej speglar det vackra yttre som föreningens fastigheter har med sina välhållna fasader och vackra gröna närområde.

Bland bilderna finner ni exempel på:

- Färg som vittrar på väggarna. – **Bilaga 1**
- Spruckna golvplattor (förekommande vid trappsteg). – **Bilaga 2**
- Dörrar med brytmärken. – **Bilaga 3**
- Dörrar med väldigt slitna ytskikt. – **Bilaga 4**
- Dörrhandtag som hänger pga. slitage och saknande skruvar. – **Bilaga 5**
- Väggar där gula partier är grå pga. smuts (genomgående högt och lågt i trapphus).
- Tak och väggar med intorkade matrester (framförallt i trapphus och i närheten av sopnedkast).
- Öppna el-kopplingsdosor på vind och i källare (tvättstuga), se över el dragningarna
- På galler runt hisschaktet och i schakt samt ovan hiss finns idag tjocka lager med damm och skräp. Intorkat rinn på insidan av hissdörrar/hisskorg samt partierna mellan våningsplanen, ser mindre fräscht ut.
- Vägg med sot från element (brunnet?).
- Ej övermålad lagningar och flytt av eldragningar/dosor.
- Trasig isolering kring V/A – värmeledningar
- Spindelnät och trasiga lamparmaturer.
- Tycker också att vi kan behöva se över städningen i trapphusen. Det slarvas och används gamla illaluktande arbetsredskap. Idag flyttas smutsen bara runt från hörn till hörn det blir inte rent.

Bilaga 1



Bilaga 2



Bilaga 3



Bilaga 3



Bilaga 4



Bilaga 5



Därför yrkar jag att stämman beslutar:

Att se över de gemensamma utrymmenas slitage samt renhållning för att planera och genomföra ”trapphusrenovering”. Detta för att förbättra trapphus och gemensamma utrymmen som bättre speglar föreningen i övrigt charmiga och trevliga miljöer och göra det ännu bättre för oss boende.

Styrelsens kommentar:

När det gäller planerat underhåll i fastigheten så arbetar och planerar styrelsen arbetet med hjälp av en underhållsplan samt egna åtgärdsförslag. Underhållsplanen är ett stöd till styrelsen.

När det gäller löpande felavhjälpande underhåll så ronddar fastighetsskötaren kontinuerligt fastigheten för att upptäcka fel och brister som därefter ska åtgärdas. Är det så att boende i föreningen upptäcker fel är det viktigt att göra felanmälan till fastighetsskötare. De brister som beskrivs i motionen kommer att felanmälas till fastighetsskötare för vidare handläggning och åtgärd.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

Att motionen är besvarad

NR 15

Motion ang. mangelrummet i ARV 11 kan ej användas

Motionär: Rolf Persson ARV 11

Mangelrummet har under ett flertal år tyvärr ej kunnat användas p.g.a. 1) att det nyttjats till förvaring av vattenskadat bohag samt 2) att varmmangeln flyttats till ett av torkrummen (det minsta), där den får trängas med torkskåp och torklinor, vilket gör det mycket svårt/omöjligt att hantera textilier (dukar mm) som skall manglas. Ett återställande av mangelrummet i brukbart skick skulle endast kräva att mangeln åter placerades där och att elanslutningen iordningställdes.

Jag yrkar att stämman beslutar:

Att mangelrummet snarast återställs i brukbart skick. Om det – vilket jag ej hoppas – mot förmodan skulle finnas funderingar eller planer på annan framtida användning av utrymmet, yrkar jag på att – i avvaktan på detta – rummet skall åtgärdas enligt ovan, så att det åter kan användas som mangelrum.

Styrelsens kommentar:

Styrelsen genomför under 2018 en översyn av föreningens förråd och lokaler i syfte att uppnå en bättre resursanvändning. Mangelrummet i ARV 11 kan komma att beröras av den översynen. I väntan på att översynen blir klar är det dock rimligt att mangeln återplaceras i mangelrummet.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

Att bifalla motionen.

NR 16

Motion ang. tvättstugornas bokningssystem och autolåsning på dörrar till tvättstugan

Motionär: Frida Edsmar Lgh 387

I föreningen verkar det finnas problem med att hålla sig till tvättschemat och passa tider (uppdelningen av tvättstuga samt för angiven tid tillhörande torkrum). Det verkar också vanligt att tidspass bokas och sen inte nyttjas. Även överskridande av tvätt tid/torktid är vanligt förekommande. Det är mer vanligt än ovanligt att man kommer ner till sin bokade tvättid och får börja med att vika

och städa upp andras kläder för att få plats i torkutrymmena. Det har även hänt vid ett flertal tillfällen de senaste månaderna att någon rivit ut vår tvätt för att maskinen stannat och sedan startat maskinen under vår bokade tid fast vi har behövt fortsätta använda maskinerna.

Jag anser därför att det vore bra om föreningen såg över bokningssystemet för tvättstugan och införskaffade digitala bokningstavlor som går att boka i tvättstugan samt via föreningens egna hemsida (likt tavlorna vi har idag fast digitalt). Kanske på samma sätt som vi idag bokar övernattningslägenheterna.

För att vidare se till att rätt torkrum används och att torktiderna följs anser jag att vi bör införskaffa tidlås, likt de till övernattningslägenheterna. Där dörr öppnas med ”blipp” endast för den som bokat tiden och vid utgången tvättid låses dörren.

Vill även till motionen nu tillägga att senast här i veckan var det någon som tagit sig friheten att ytterligare en gång nyttja vår bokade tvättid och torktid.

Min sambos vita skjorta blev också grå/svart efter tvättning så det verkar som om någon innan oss använt tvättmaskinen för att färga svart. Det är väl mot föreningens regler? Vi har aldrig upplevt så mycket och liknande problem med tvättning i andra föreningar som vi bott i och skulle verkligen bli jätteglda om vi kunde se över hur tvättningen ska ske. Dels för att minska på irritationen och alla tråkiga meddelanden som hela tiden skrivs på tavlan i tvättstugan men också för att underlätta vardagslivet för alla boende i föreningen.

Kanske kan andrahandsuthyrningarna som förekommit i föreningen ha ett samband med misskötseln av tvättstugorna, slitage på allmänna utrymmen och de inbrott som nyligen ägt rum i både lägenhet och förråd i föreningen.

Införandet av ett nytt bokningssystem med blipp/aptus som jag föreslår till tvättstugorna kanske man även skulle kunna införa för inpassering i varje entré? Varje lägenhet får blippar/aptus för att minska risken av spridning av portkoder så vid utflytt skulle då ny kod kunna genereras för den överlåtna blippen? För besökare kunde vi ha porttelefon så man ringer upp till varje lägenhetsinnehavare och denne kan då öppna exempelvis via mobiltelefon. Tappar någon sin blipp/aptus kan denne då också spärras. Detta var ett tillägg som vi kom och tänka på när vi gick förbi port nummer 9 där vi såg att det nyligen varit inbrott i en lägenhet.

Genom detta förslag kan vi:

- Förhindra krockar och misstagna tider. Med heltidsjobb, barn eller liknande är det av vikt att kunna tvätta på just sin bokade tvättid för att få vardagen att gå ihop.
- Tar man fel torkrum och inte håller tiden så blir det kaos i tvättschemat och detta följer resten av dagen/efterföljande tvättpass.
- Med ett digitalt bokningssystem kan man boka tid på annan plats än hemma, exempelvis på resan hem eller på jobbet. Det blir flexiblare att både boka på och avboka tvättpass.

- Man kan kanske också ha ett Ev. kösystem till redan bokade tider för ev. avhopp.
- Påbörjas inte tvätten inom en viss tid. Exempelvis 30 min blir tvättpasset automatiskt ledigt för andra/bokningsbart för andra att nyttja.
- Med ordentliga lås på dörrarna minimerar vi även risk för eventuell stöld.
- Detta innebär också en bättre översikt över föreningens tvättstugor och man slipper springa och leta ledig tid i de olika husen.

Allt detta underlättar vardagslivet för alla medlemmar i föreningen. Länk till system <http://www.aptus.se/sv/site/aptusse/produkter/>

Därför yrkar jag att stämman beslutar:

Att uppdatera bokningssystemet för tvättstugorna.

Styrelsens kommentar:

Styrelsen delar motionärens uppfattning att det finns problem med regelefterlevnad vid utnyttjandet av tvättstugorna. Att införa ett digitalt bokningssystem skulle kunna lösa flertal av de problem som motionären uppmärksammar.

Erfarenheten från införandet av det digitala boknings- och låssystemet för gästlägenheterna är dock att det varken tekniskt eller administrativt var en helt okomplicerad fråga. Vissa funktioner/rutiner i det digitala boknings- och låssystemet för gästlägenheterna fungerar fortfarande inte på ett optimalt sätt.

Styrelsen anser därför att frågan kring ett digitalt bokningssystem måste utredas ytterligare innan ett beslut om införande kan tas.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

Att anse motionen besvarad.

NR 17

Motion ang. bokning och städning av tvättstuga och torkrum

Motionär: Viveka Wikborn ARV 17

Bakgrund

Det finns tvätttider som ständigt är blockerade av bokningscylindrar som aldrig tas bort från bokningstavlan. Jag har pratat med flera grannar som har förlorat sina nycklar till bokningscylindrarna och därför inte kan ta bort dem. Säkert finns det andra som lämnat föreningen utan att flytta sin bokningscylinder till

”parkeringen”. Syftet med bokningscylindrar är att man ska kunna låsa dörren till tvättstugan med hjälp av bokningscylindern, för att förhindra stöld av tvätten. Tvätt har blivit stulen i tvättstugor på många ställen i landet. Den risken förefaller dock låg i vår förening och därför fyller systemet med bokningscylindrar inte någon funktion, i synnerhet som man inte kan flytta cylindern till tvättstugedörren. Om det hade krävts en cylinder för att låsa upp/låsa dörren till tvättstugan, skulle cylindern automatiskt ha försvunnit från bokningstavlan, men så är inte fallet. Systemet med bokningscylindrar är endast till hälften genomfört och försvårar istället för att underlätta. I sammanhang et kan man ifrågasätta varifrån fasta tvättpass om tre timmar kommer. Stammar det från en tid då tvätt var långt mer tidskrävande än idag? Våra maskiner är snabba och jag fyller sällan ut tre timmar när jag har fyra maskiner att tvätta i samtidigt.

Var och en som använder tvättstugan förväntas städa efter sig. Tyvärr fungerar det dåligt. Både tvättstugan och torkrummen är ingrodda av smuts på många ställen. Tvättmedelsfacken är svarta av mögel invändigt. Se bifogade bilder. Det är motbjudande att komma till en smutsig tvättstuga och ett dammigt torkrum för att hantera sin tvätt och det är få som börjar sitt tvättpass med att städa. Eftersom vi som enskilda medlemmar inte tar vårt ansvar till fullo, vore det bättre att städning av tvättstuga och torkrum ingick i trappstädningen. Då har man också någon att vända sig till om städningen inte är tillfyllest. Som det nu är faller ansvaret på alla och därmed på ingen.

Förslag

1. Jag föreslår att ett digitalt bokningssystem införs, som exempelvis följande: <http://www.fastighetsagarna.se/service/produkter/bokningssystem>

Detta bokningssystem kan nås både från hemsidan för datorburna och från en fast modul som sitter på väggen för den som inte använder dator. Se bifogade PDF-filer för mer information.

2. Jag föreslår att fasta tvättpass tas bort och att medlemmarna själva får avsätta den tid de behöver.

3. Jag föreslår att städning av tvättstugor och torkrum ingår i trappstädningen.

Bokningstavla:

Bilden tagen 180206.

Bokar åtta personer en hel månad i förväg?

Troligtvis bokningscylindrar som sitter där ”för evigt”.





Smutsiga och mögliga tvättmedelsfack samt smutsiga tvättstugegolv.

Yrkande

Jag yrkar på att föreslagna åtgärder genomförs omgående.

Styrelsens kommentar:

1. Styrelsen delar motionärens uppfattning att det finns problem med regelefterlevnad vid utnyttjandet av tvättstugorna. Att införa ett digitalt bokningssystem skulle kunna lösa flertal av de problem som motionären uppmärksammar.

Erfarenheten från införandet av det digitala boknings- och låssystemet för gästlägenheterna är dock att det varken tekniskt eller administrativt var en helt okomplicerad fråga. Vissa funktioner/rutiner i det digitala boknings- och låssystemet för gästlägenheterna fungerar fortfarande inte på ett optimalt sätt.

Styrelsen anser därför att frågan kring ett digitalt bokningssystem måste utredas ytterligare innan ett beslut om införande kan tas.

2. En översyn av reglerna för tvättstugorna bör göras i samband med att frågan om ett digitalt bokningssystem utreds enligt ovan.

3. Städning av tvättstugorna ingår i föreningens nya städavtal.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

Att anse motionen besvarad.

NR 18

Motion ang. lyktstolpe samt kabel

Motionär: Marianne Lindmark ARV 17

Vi bor på Arv 17 nedre botten. Utanför våra fönster ser vi en tjock hängande elkabel som går ned till en anskrämlig stolpe och båthuset. Den förstör vår utsikt och är helt i ögonhöjd. Detta sänker vår boendekvalitet avsevärt, inget annat hushåll i området har sådan olägenhet.

Båtklubben bör ansvara för sin belysning på ett sätt som inte går ut över oss som boende. Bostadsrättsföreningen bör beakta de boendes intressen framför båtklubbens, jag yrkar på att man på stämman tar beslutet att kabeln och stolpen tas bort och att det sker skyndsamt.

Styrelsens kommentar:

Bakgrund från 2016 då samma motion lämnades in. Mellan ARV 17 och en lyktstolpe utmed strandstigen hänger en elkabel som sedan går vidare och strömförsörjer brygga med båthus som Reimers Båtsällskap hyr av Stockholm Stad. Elkabeln kommer från ett elrum i ARV 17 där båtsällskapet har en egen elmätare. Hela elinstallationen är gjord av Reimers Båtsällskap, troligen någon gång på 1960-talet. De är därför också ansvariga för själva elinstallationen.

Före fasadrenoveringen av ARV 17, år 2015 gick kabeln från källaren utanpå fasaden. För att snygga upp fasaden beställde föreningen inbilning av kabeln i fasaden och ett nytt kabelfäste med ”putsruta” runt.

Efter detta under 2017 har båtsällskapet även med hjälp av Emil Lundgren AB, en av Sveriges största elinstallatörer, snyggt till upplägget ytterligare genom byte av kabel samt fäst upp denna från huset på bärlinan. De har snyggt till samt elsäkrat upphängningen.

Flera medlemmar i BRF Pålsundet är också medlemmar i båtsällskapet då båtlivet är en del av vår fina miljö. Vi bör därför även ta deras intresse i beaktande. Styrelsen anser att frågan är hanterad och åtgärdad sedan tidigare.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

Att avslå motionen



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 inbetalningskortet 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