

# HSB Bostadsrättsförening Pålsundet



Ordinarie föreningsstämma

2019-05-07 kl 18:30

Drakenbergssalen

Tellus Fritidscenter

Lignagatan 8

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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

## KALLELSE till ordinarie föreningsstämma i Brf Pålsundet

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

**TID:** TISDAGEN DEN 7 MAJ 2019, KL 18.30

**PLATS:** DRAKENBERGSSALEN, TELLIVS FRITIDSCENTER,

Lignagatan 8, i korsningen med Hornsgatan

Enklare förtäring serveras från kl. 18.00. Lokalen stängs kl. 21.30

### Förslag till dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden/motioner som angivits i kallelsen
  - a) Proposition
  - b) Motioner
25. Föreningsstämmans avslutande

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

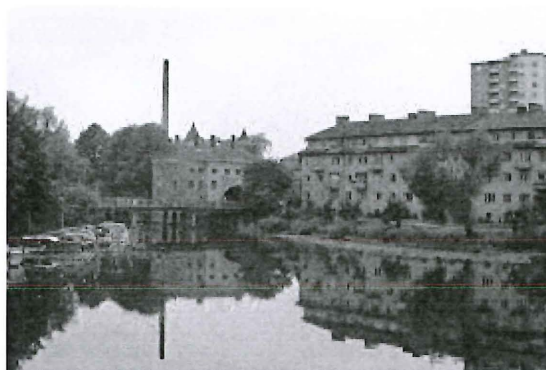




# BRF Pålsundets Nyhetsbrev Mars 2019

Hej kära medlemmar i BRF Pålsundet!

Vi vill på detta sätt informera er om en del av de saker som har hanterats, utvecklats eller av annan anledning inträffat under 2018 och fram till nu. Detta för att det är viktigt att även ni får full koll på vad som sker och en inblick i vad vi faktiskt gör.



## Upphandling ekonomisk förvaltning, fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel

Föreningen har under hösten genomfört en upphandling av ekonomisk förvaltning, fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel. HSB vann upphandlingen och från och med 1/1 2019 ansvarar HSB även för vår fastighetsskötsel. Därför har vi en ny fastighetsskötare på plats med namn Jordan Kwiek.

### Öppettider Fastighetsskötarexpeditionen

Tisdagar 07.30-08.30 & Torsdagar 15.30-16.30

### Felanmälan via webben [www.hsb.se/felanmalan](http://www.hsb.se/felanmalan)

En felanmälan som görs på HSB:s sida går direkt till en fastighetsskötare som registrerar ärendet och återkopplar till dig inom två arbetsdagar. [www.hsb.se/felanmalan](http://www.hsb.se/felanmalan)

### Felanmälan via telefon 010 - 442 11 00

Det går att ringa och göra en felanmälan under dessa tider,  
Måndag – onsdag & fredag kl. 08.00 –16.30 samt torsdag kl. 08.00 –18.00

### Fastighetsjour – vid akuta fel

Vid allvariga fel som inte kan vänta till  
kontorstid ringer du **08-695 00 00**



### Fördelar ny fastighetsskötsel

I och med ny fastighetsskötsel får vi också ronderingsrapporter varje vecka. Det finns också ett ärendesystem där samtliga av våra ärenden loggas så att vi kan följa upp återkopplings- och hanteringstid samt framförallt vilka typer av ärenden som kommer in.

## Kontaktvägar och ordning - Förvaltning och styrelse

I de fall man undrar varför upplägget är som det är kring kontaktsordning så kommer här en liten förklaring. Vi i styrelsen är mer ett besluts- och planeringsorgan än genomförare. Den tiden har vi inte då vi även har heltidsarbeten på sidan om. Vi är också en väldigt stor förening med närmare 440st hushåll. Det blir en del ärenden, tyckanden, synpunkter. För att

vi då ska kunna säkerställa att dessa tas emot, administreras och hanteras på rätt sätt har vi vår förvaltare HSB. Om vi har en förvaltare ska vi också se till att använda den. För att säkerställa att saker inte ramlar mellan stolarna är det också viktigt att de går rätt väg enligt de rutiner som bland annat finns publicerade på vår webbsida. Går vi inte rätt väg kan vi inte se var det eventuellt brister i rutin eller om upplägg är felaktigt. Saker riskerar också att falla mellan stolarna. Dock inser vi att vi behöver bli tydligare. Därför genomför vi en inventering av vår webbsida för att säkerställa att den blir så informativ som möjligt.

## **Ekonomi**

### **Amortering**

Vi amorterade 6 miljoner nu i jan/feb 2019 och vårt mål är att under året amortera av ytterligare 6 miljoner från våra lån.

### **Underhåll, Energibesparing och Miljö**

Vi tycker att vi ska göra vad vi kan för bättre underhåll, energibesparing och vår miljö. Här är några saker som vi kan berätta om.

#### **Fastighetsbesiktning**

Under december genomförde vi en utökad fastighetsbesiktning då föreningen behövde ett bättre beslutsunderlag inför framtida fastighetsunderhåll. Denna besiktning ska redovisa förningens större underhållsbehov, när de bör ske, bedömd kostnad och hur insatserna synkroniseras med varandra. Studien omfattar en 20-årsperiod och åtgärderna lyfts in i föreningens underhållsplan.



#### **Digital underhållsplan**

Underhållsplanen är numera digital och gör det därför också lättare för oss i styrelsen att följa upp och säkerställa att exempelvis eventuella beslutade åtgärder från motioner läggs till. Den ligger som grund till våra styrelsemöten minimerar kostsamma adhoc-lösningar. Den hjälper oss också att säkerställa våra energibesparande åtgärder.



#### **Ny leverantör för städ – anslag i trapphus om vad den omfattar**

Per 1 mars 2019 har vi nu äntligen vårt nya städbolag via HSB på plats som kommer sköta städ av samtlig av våra allmänutrymmen. Det kommer också i trapphusen finnas anslag som tydliggör vad städningen ska bestå av så att vi samtliga kan göra en uppföljning.

#### **Storstädning**

Enorstädning i samtliga av våra utrymmen kommer att genomföras i samband med att den nya städleverantören kommer på plats.



### Nytt elavtal

Vi har sedan en tid tillbaka (2017) ett nytt elavtal via Avesta Elpool och Dalakraft. Detta för att de då via jämförelse visade sig leverera den billigaste samt även grön el. Grön el betyder, säljer enbart el från förnyelsebara källor. Vi sparade en hel del kronor på detta då 2018 präglades av högre elpriser än på länge. De avtalade priserna sträcker sig till 31 december 2019. Ny förhandling för elpoolens sida kommer att göras under vår/försommar då priset historiskt sett är lägst då med målsättning att få fram ett nytt bra elpris för 2020.



### Elavtal för föreningens medlemmar

Vill vi som medlemmar se över våra elavtal för våra bostadsrätter eller sommarstugor och så att säga "åka med på detta avtal" har vi fått ok att kontakta Dalakraft direkt om vi vill. Ta fram din elfaktura och kontakta [marie.sylsjo@dalakraft.se](mailto:marie.sylsjo@dalakraft.se) alt ring 023-48 80 45 och be henne se över vad som är möjligt för din del. Uppge att du bor i BRF Pålundet.

### Energigenomgång – EcoDrive – förslag på energibesparande åtgärder

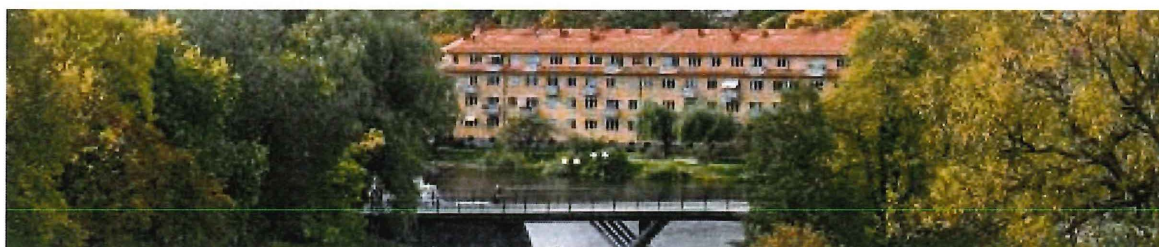
Innovationsplattformen ElectriCity, som är en ekonomisk förening, har som mål att Hammarby Sjöstad ska bli den mest klimatsmarta stadsdelen i Sverige. De har nu erbjudit samtliga BRFer på Reimersholme en energigenomgång. Genomgången tar 3–4 timmar och resulterar i en lista med förslag på åtgärder. Vi har valt att delta i denna då vi i alla fall vill börja ta den storleken på steg framåt som vår förening klarar av i målet mot en mer hållbar förening och i förlängningen ett mer hållbart Reimersholme.

### Sopsugen behöver repareras

Vi har ju vår sopsug som är en samfällighetsförening där vi är medägare tillsammans med öns övriga BRFer. Den har tagit skada pga. av ett åsknedslag och kommer att behöva repareras till en kostnad som anges i Årsredovisningen. Vi inväntar också besked om utveckling av den för att kunna hantera matavfall. Så fort vi vet mer kommer information på vår webbsida.

### Nyckelbrickor "Blippar" – det är möjligt att ha fler/hushåll

Vill man i familjen ha flera nyckelbrickor går det bra att hämta ut hos vår fastighetsskötare. 200kr/bricka. Om ni tappar bort bricka kom ihåg att meddela detta till fastighetsskötaren så att den blir spärrad. Det finns två olika sorter. Den ena går till gästlägenheterna, föreningslokalen, miljörummet och kajakförrådet (förutsatt att du hyr plats där). Den andra går till bastu och gym då de är egna föreningar.





## Informationskanaler från styrelsen till våra medlemmar

### Webbsida och anslagstavlor – våra två viktigaste kanaler

Vi har två kanaler och det är framförallt vår webbsida

[www.palsundet.se](http://www.palsundet.se) där vi nu jobbar för att den ska bli så

informationsrik som möjligt. Ta som vana att gå in och titta efter eventuella nyheter eller annan information. Många har smartphones idag – ha den som en direktlänk där. Vi har också anslagstavlor i våra trapphus. Här kommer den nödvändigaste informationen finnas samt i de fall något är mer akut.

### Varför har vi styrelsemedlemmar ej våra kontaktuppgifter offentliga

Vi testade att ha det ett tag men tyvärr fungerar många så att då använder man dem istället för de korrekta vägarna. Vid frågor som ska till styrelsen. Lämna era synpunkter till förvaltaren så vidarebefordrar han dem.

### Uppföljning av motioner från årsstämma 2018

Det kom ju in en hel del motioner vid årsstämman 2018. Uppföljning vad gäller dessa finns på vår webbsida.

Övrig information får ni på vår stämma alternativt så finner ni den på vår webbsida

[www.palsundet.se](http://www.palsundet.se)



Hälsningar från styrelsen i BRF Pårsundet



Org Nr: 702001-7286

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Org.nr: 702001-7286

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31 *cmf*





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-01-01 - 2018-12-31

### 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 Reimersholmogatan 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                 | 438   | 19 743 |
| Lokaler/förråd                | 55    | 1 328  |
| Parkeringar och garageplatser | 10    | 0      |

I föreningens fastighet finns även 2 gästlägenheter och 1 föreningslokal.

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.

#### Genomfört och planerat underhåll

Under 2018 har målningarbeten i tvättstugan utförts och tvättutrustning har bytts ut på Anders Reimers väg 9.  
En takfläkt har bytts ut på Anders Reimers väg 17.  
Bärlinor i hissen på Anders Reimersväg 13 har bytts ut.  
Nyckelläsare har installerats i grovsoprum.

#### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd                                                                                                                                                                    |
|----------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019     | Fastigheten | En grundlig inventering och genomgång av fastigheten kommer att göras för att kartlägga vilka åtgärder som behövs genomföras och vilka förbättringsmöjligheter som finns. |

#### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel     | Åtgärd                                                         |
|----------|-----------------|----------------------------------------------------------------|
| 2017     | Fasad           | Färgställande av fasad- och balkongprojektet.                  |
| 2017     | Tak             | Tak och takfönster på låghus.                                  |
| 2017     | Installation    | Indragning av fiber.                                           |
| 2016     | Installation    | Digitalt bokningssystem för gästlägenheter och föreningslokal. |
| 2016     | Tvättutrustning | Utbyte av maskiner i tvättstuga nr 2 i Arv 10-14.              |
| 2016     | Föreningslokal  | Upprustning med nytt golv och målning av väggar.               |



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

### Övriga väsentliga händelser

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

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08. Vid stämman deltog 65 röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Petra Karlsson  
Magdalena Ginste  
Arne Mårtensson  
Joakim Björklund  
Johanna Bäckstrand  
Eva Heibert  
Per Karlsson  
Yvonne Brax-Kjellström  
Tage Isaksson  
Ulrika Edholm  
Gabriella Eriksson  
Mats Halldin  
Finn Fröst

#### Roll

Ordförande  
Vice Ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot  
Suppleant  
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Petra Karlsson, Magdalena Ginste, Joakim Björklund, Johanna Bäckstrand, Eva Heibert, Tage Isaksson, Mats Halldin och Finn Fröst.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

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

### Revisorer

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| Matilda Johansson | Föreningsvald ordinarie           |
| Maria Jansson     | Föreningsvald suppleant           |
| BoRevision AB     | 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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-12-18.

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 523 (513) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 38 (40) överlåtelser skett.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparen väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal                                        | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm                                | 784   | 784   | 784   | 784   | 756   |
| Totala intäkter kr/kvm                           | 848   | 834   | 821   | 815   | 796   |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 241   | 295   | 259   | 310   | 310   |
| Belåning, kr/kvm                                 | 4 543 | 4 638 | 4 484 | 3 767 | 2 706 |
| Räntekänslighet                                  | 6%    | 6%    | 6%    | 5%    | 4%    |
| Drift och underhåll kr/kvm                       | 485   | 429   | 446   | 415   | 402   |
| Energikostnader kr/kvm                           | 193   | 191   | 183   | 183   | 173   |

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

##### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

##### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

##### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

##### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

##### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

##### Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

| Övriga nyckeltal                  | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                   | 17 899 | 17 622 | 17 331 | 17 212 | 16 816 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 685  | 2 817  | 3 307  | 4 488  | 4 195  |
| Soliditet                         | 27%    | 25%    | 24%    | 25%    | 27%    |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

### 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                         |   | 17 899 114       |
| Rörelsekostnader                        | - | 14 419 680       |
| Finansiella poster                      | - | 1 794 174        |
| <b>Årets resultat</b>                   |   | <b>1 685 260</b> |
| Planerat underhåll                      | + | 375 698          |
| Avskrivningar                           | + | 3 037 703        |
| <b>Årets sparande</b>                   |   | <b>5 098 661</b> |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> |   | <b>241</b>       |

### Förändring eget kapital

|                              | <b>Insatser</b> | <b>Upplåtelse-avgifter</b> | <b>Yttre uh fond</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> |
|------------------------------|-----------------|----------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 930 039         | 4 096 798                  | 14 892 216           | 12 284 821                 | 2 817 211             |
| Reservering till fond 2018   |                 |                            | 634 000              | -634 000                   |                       |
| Ianspråktagande av fond 2018 |                 |                            | -375 698             | 375 698                    |                       |
| Balanserad i ny räkning      |                 |                            |                      | 2 817 211                  | -2 817 211            |
| Upplåtelse lägenheter        | 0               | 541 800                    |                      |                            |                       |
| Årets resultat               |                 |                            |                      |                            | 1 685 260             |
| Belopp vid årets slut        | 930 039         | 4 638 598                  | 15 150 518           | 14 843 730                 | 1 685 260             |

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | 15 102 032        |
| Årets resultat                        | 1 685 260         |
| Reservering till underhållsfond       | -634 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond     | 375 698           |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>16 528 990</b> |

#### Stämman har att ta ställning till:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>16 528 990</b> |
|-------------------------|-------------------|

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

**HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm**

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 17 899 114                       | 17 621 976                       |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -10 250 285                      | -9 070 688                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -428 696                         | -325 098                         |
| Planerat underhåll                                |       | -375 698                         | -844 908                         |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -327 299                         | -309 263                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -3 037 703                       | -2 562 678                       |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -14 419 680                      | -13 112 635                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>3 479 434</b>                 | <b>4 509 341</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 11 287                           | 4 729                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -1 805 461                       | -1 696 860                       |
| Summa finansiella poster                          |       | -1 794 174                       | -1 692 131                       |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>1 685 260</b>                 | <b>2 817 211</b>                 |

CMK

**HSB Bostadsrättsförening Påsundet i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2018-12-31</b>         | <b>2017-12-31</b>         |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                           |                           |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 125 325 427               | 128 351 053               |
| Inventarier och maskiner                     | Not 8  | 48 313                    | 60 390                    |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 9  | 0                         | 0                         |
|                                              |        | <u>125 373 740</u>        | <u>128 411 443</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                           |                           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 10 | 500                       | 500                       |
|                                              |        | <u>500</u>                | <u>500</u>                |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>125 374 240</u>        | <u>128 411 943</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                           |                           |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 60 963                    | 95 680                    |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 11 555 453                | 8 703 006                 |
| Placeringskonto HSB Stockholm                |        | 0                         | 0                         |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 1 915                     | 1 822                     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 468 516                   | 719 607                   |
|                                              |        | <u>12 086 846</u>         | <u>9 520 114</u>          |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 257                       | 0                         |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>12 087 103</u>         | <u>9 520 114</u>          |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <u><b>137 461 343</b></u> | <u><b>137 932 057</b></u> |

**HSB Bostadsrättsförening Pårsundet i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

930 039

930 039

Upplåtelseavgifter

4 638 598

4 096 798

Yttre underhållsfond

15 150 518

14 892 216

20 719 15519 919 053*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

14 843 730

12 284 821

Årets resultat

1 685 260

2 817 211

16 528 99015 102 032

Summa eget kapital

37 248 14635 021 085**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

90 000 000

98 013 373

90 000 00098 013 373*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

6 000 000

0

Leverantörsskulder

1 035 346

1 300 018

Skatteskulder

79 927

160 815

Övriga skulder

Not 16

307 855

707 994

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

2 790 070

2 728 772

10 213 1984 897 599

Summa skulder

100 213 198

102 910 972

**Summa eget kapital och skulder****137 461 343****137 932 057***avg*



**HSB Bostadsrättsförening Påsundet i Stockholm**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | 1 685 260                        | 2 817 211                        |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 3 037 703                        | 2 562 678                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 4 722 963                        | 5 379 889                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 285 715                          | -479 414                         |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -684 401                         | -102 351                         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 4 324 277                        | 4 798 123                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                              | 0                                | -4 769 127                       |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 0                                | -4 769 127                       |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -2 013 373                       | 3 264 528                        |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter                | 541 800                          | 0                                |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -1 471 573                       | 3 264 528                        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>2 852 704</b>                 | <b>3 293 524</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>8 703 006</b>                 | <b>5 409 481</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>11 555 710</b>                | <b>8 703 006</b>                 |

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

*ox*



## 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 1,99% 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 1 337 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

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

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

*eng*



## HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

| Noter                                                   | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
| Årsavgifter                                             | 15 478 393               | 15 466 740               |
| Hyror                                                   | 1 818 485                | 1 736 328                |
| Bredband                                                | 215 455                  | 159 572                  |
| Övriga intäkter                                         | 211 793                  | 183 707                  |
| Hyror gästlägenhet/föreningslokal                       | 274 900                  | 104 000                  |
| Försäkringsersättningar                                 | 14 439                   | 12 873                   |
| Bruttoomsättning                                        | 18 013 465               | 17 663 220               |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | -113 846                 | -41 244                  |
| Hyresförluster                                          | -505                     | 0                        |
|                                                         | <b>17 899 114</b>        | <b>17 621 976</b>        |
| <b>Not 2 Drift och underhåll</b>                        |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                         | 1 428 229                | 1 335 930                |
| Reparationer                                            | 1 605 243                | 742 509                  |
| El                                                      | 407 284                  | 481 351                  |
| Uppvärmning                                             | 3 232 518                | 3 122 698                |
| Vatten                                                  | 524 525                  | 506 689                  |
| Sophämtning                                             | 528 813                  | 504 232                  |
| Fastighetsförsäkring                                    | 167 180                  | 147 065                  |
| Kabel-TV och bredband                                   | 354 468                  | 303 963                  |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                    | 776 258                  | 765 238                  |
| Förvaltningsarvoden                                     | 1 113 045                | 1 051 582                |
| Övriga driftkostnader                                   | 112 722                  | 109 431                  |
|                                                         | <b>10 250 285</b>        | <b>9 070 688</b>         |
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                   |                          |                          |
| Bevakningskostnader                                     | 23 042                   | 17 193                   |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | 47 675                   | 47 543                   |
| Administrationskostnader                                | 182 883                  | 162 404                  |
| Extern revision                                         | 29 688                   | 28 963                   |
| Konsultkostnader                                        | 88 788                   | 12 375                   |
| Medlemsavgifter                                         | 56 620                   | 56 620                   |
|                                                         | <b>428 696</b>           | <b>325 098</b>           |
| <b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>              |                          |                          |
| Arvode styrelse                                         | 227 152                  | 222 000                  |
| Revisionsarvode                                         | 9 106                    | 12 598                   |
| Övriga arvoden                                          | 10 805                   | 7 910                    |
| Löner och övriga ersättningar                           | 2 554                    | 0                        |
| Sociala avgifter                                        | 77 427                   | 66 454                   |
| Pensionskostnader och förpliktelser                     | 255                      | 301                      |
|                                                         | <b>327 299</b>           | <b>309 263</b>           |
| <b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 3 334                    | 2 662                    |
| Ränteintäkter skattekonto                               | 0                        | 1                        |
| Ränteintäkter HSB bunden placering                      | 6 750                    | 0                        |
| Övriga ränteintäkter                                    | 1 203                    | 2 067                    |
|                                                         | <b>11 287</b>            | <b>4 729</b>             |
| <b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 1 804 710                | 1 696 367                |
| Övriga räntekostnader                                   | 751                      | 493                      |
|                                                         | <b>1 805 461</b>         | <b>1 696 860</b>         |

d14

**HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm**

| Noter                                                | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                      |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>               |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                          | 151 446 209        | 71 519 846         |
| Anskaffningsvärde mark                               | 538 330            | 538 330            |
| Årets investeringar                                  | 0                  | 79 926 363         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>151 984 539</b> | <b>151 984 539</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                        | <b>-23 633 486</b> | <b>-21 082 885</b> |
| Årets avskrivningar                                  | -3 025 626         | -2 550 601         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>           | <b>-26 659 112</b> | <b>-23 633 486</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                        | <b>125 325 427</b> | <b>128 351 053</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                |                    |                    |
| 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          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                          | <b>483 800 000</b> | <b>483 800 000</b> |
| <b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>                |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>               |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 525 057            | 525 057            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>525 057</b>     | <b>525 057</b>     |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>        |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                               | -464 667           | -452 590           |
| Årets avskrivningar                                  | -12 077            | -12 077            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>           | <b>-476 744</b>    | <b>-464 667</b>    |
| <b>Bokfört värde</b>                                 | <b>48 313</b>      | <b>60 390</b>      |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>    |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 0                  | 75 157 236         |
| Årets investeringar                                  | 0                  | 4 769 127          |
| Omklassificering till byggnad                        | 0                  | -79 926 363        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 500                | 500                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Andel i HSB Stockholm                                | 500                | 500                |
| <b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>         |                    |                    |
| Skattekonto                                          | 1 915              | 1 822              |
|                                                      | <b>1 915</b>       | <b>1 822</b>       |

div



**HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm**

| Noter                                                      | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                |                |
| Förutbetalda kostnader                                     | 414 577        | 642 825        |
| Upplupna intäkter                                          | 53 938         | 76 782         |
|                                                            | <b>468 516</b> | <b>719 607</b> |

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

|                              |            |          |
|------------------------------|------------|----------|
| <b>Not 13 Kassa och bank</b> |            |          |
| Swedbank                     | 257        | 0        |
|                              | <b>257</b> | <b>0</b> |

| <b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b> |            |       |               |                   |                      |
|-------------------------------------------|------------|-------|---------------|-------------------|----------------------|
| Låneinstitut                              | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp            | Nästa års amortering |
| Swedbank                                  | 2854335516 | 1,59% | 2021-03-25    | 12 000 000        | 0                    |
| Swedbank                                  | 2855611816 | 1,94% | 2023-02-24    | 12 000 000        | 0                    |
| Swedbank                                  | 2855834335 | 2,50% | 2026-02-25    | 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                                  | 2857369637 | 1,41% | 2021-03-25    | 12 000 000        | 0                    |
| Swedbank                                  | 2950042131 | 0,67% | 2019-01-28    | 12 000 000        | 6 000 000            |
|                                           |            |       |               | <b>96 000 000</b> | <b>6 000 000</b>     |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 90 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 90 000 000

**Ställda säkerheter**

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

|                                           |           |   |
|-------------------------------------------|-----------|---|
| <b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b> |           |   |
| Kortfristig del av långfristig skuld      | 6 000 000 | 0 |

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 16 Övriga skulder</b> |                |                |
| Depositioner                 | 229 670        | 142 793        |
| Momsskuld                    | 68 318         | 23 401         |
| Övriga kortfristiga skulder  | 9 867          | 541 800        |
|                              | <b>307 855</b> | <b>707 994</b> |

|                                                            |                  |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                  |                  |
| Upplupna räntekostnader                                    | 99 280           | 83 600           |
| Förutbetalda hyror och avgifter                            | 1 409 078        | 1 432 882        |
| Övriga upplupna kostnader                                  | 1 281 712        | 1 212 290        |
|                                                            | <b>2 790 070</b> | <b>2 728 772</b> |

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

|                                                     |  |
|-----------------------------------------------------|--|
| <b>Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut</b> |  |
|-----------------------------------------------------|--|

Under januari 2019 sker en extraamortering på 6 000 000 kr på lån 2950042131.

Terminal samt ventilrum behöver uppgraderas, Brf Pålundets andel av samfällighetens kostnad för detta beräknas uppgå till ca 527 000 kr exkl moms.

*CMA*



**HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm**

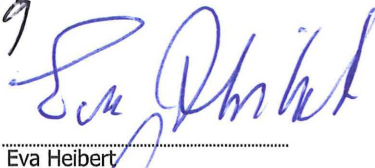
**Noter**

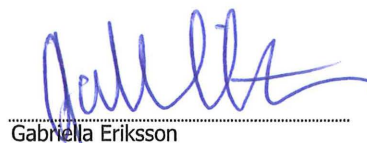
**2018-12-31**

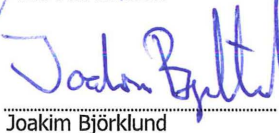
**2017-12-31**

Stockholm, den 25 mars 2019

  
Arne Mårtensson

  
Eva Heibert

  
Gabriella Eriksson

  
Joakim Björklund

  
Johanna Bäckstrand

  
Magdalena Ginste

  
Per Karlsson

  
Petra Karlsson

  
Tage Isaksson

  
Ulrika Edholm

  
Yvonne Brax-Kjellström

Vår revisionsberättelse har 2019 - 03 - 29 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Matilda Johansson

  
Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pålundet i Stockholm för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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.

ONE

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pålundet i Stockholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 29 / 3 - 2019



Martin Fredriksson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



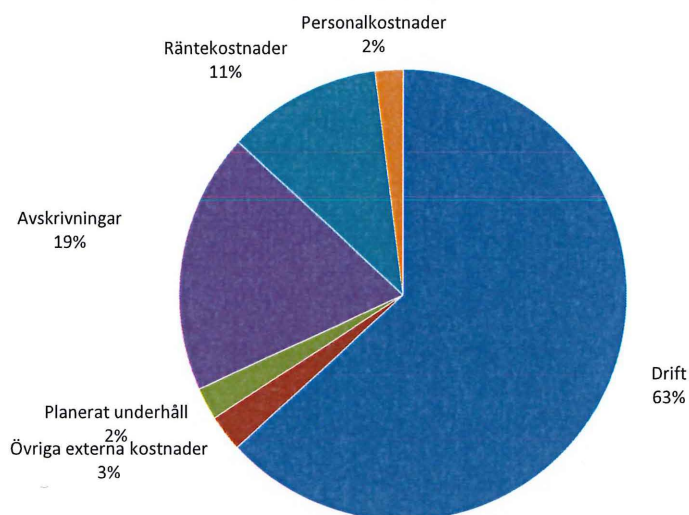
Matilda Johansson

Av föreningen vald revisor

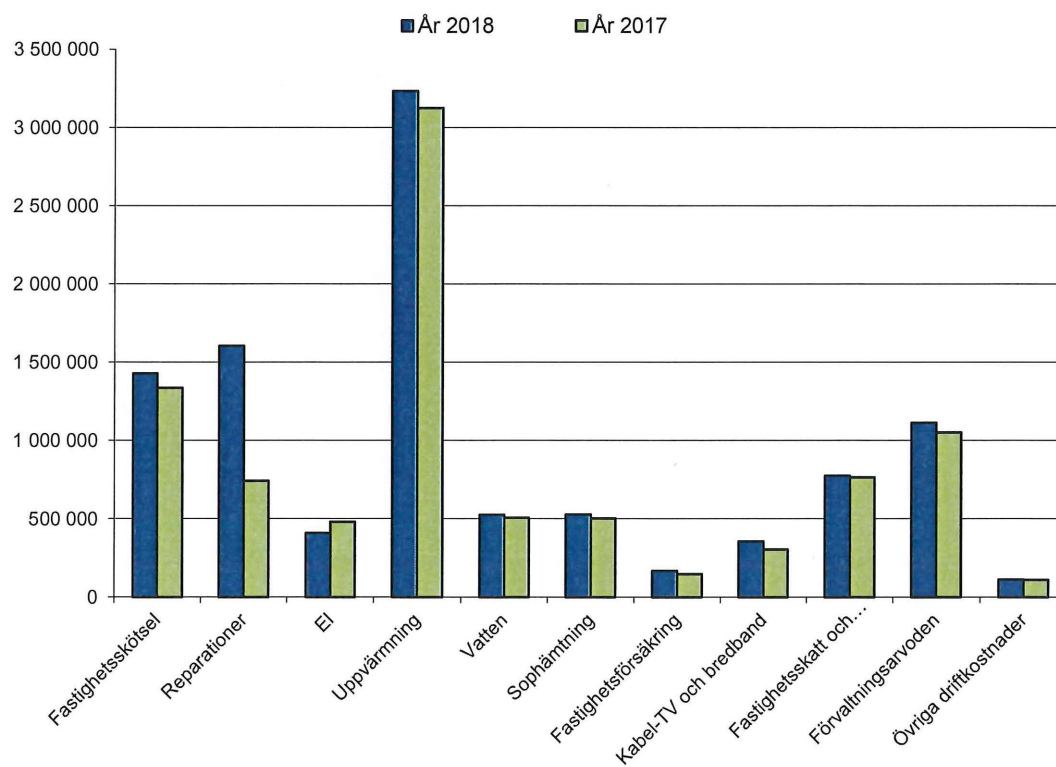


## HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



## **PROPOSITION - BRF PÅLSUNDETS ÅRSSTÄMMA 7 MAJ 2019**

### **Proposition angående styrelsens förslag om utbetalning av ersättning till Byggruppen**

#### **Bakgrund**

Under perioden maj 2014–2018 genomförde föreningen sin största renovering någonsin. Fasader, balkonger och tak renoverades för tillsammans ca 80 Mkr. Detta krävde en extra ordinär insats av styrelsen och därför tillsattes en särskild arbetsgrupp inom styrelsen, "Byggruppen". Denna Byggrupp blev lovad en ersättning för sin insats vid tidigare årsstämma (se info längre ner). Denna ersättning skulle egentligen ha betalats ut per år. Vi önskar nu ändå betala ut denna totala ersättning för samtliga år. Dock inser vi att årsstämmoprotokollet som ligger till grund för denna utbetalning är något för otydlig att ha som underlag vid utbetalning utan stämmans godkännande. Detta då det också blir styrelsen som betalar ut till styrelsemedlemmar. Därför söker vi här stämmans godkännande för att det ska bli rätt och riktigt.

#### **Byggruppens uppgifter**

Agera kontaktpersoner med projektledare, entreprenörer och besiktningsmän vad gällde fasad- och balkongprojektet

- Delta i byggmöten och besiktningar för att säkerställa korrekthet och föreningens intressen och ekonomi
- Takprojektet kom även det att ingå i denna Byggrupp

#### **Det totala extra arvudet att betala ut för perioden maj 2014 – 2018**

För balkong-, fasad- och takprojektet har Byggruppen om 7 personer under perioden maj 2014 tom 2018 lagt ner totalt 523 timmar vilket motsvarar en summa på 104 600 kr vilket också redovisats i inlämnat timunderlag. Denna totalsumma ska fördelas bland de involverade i gruppen. Ser vi 104 600kr som en stor summa när den står för sig själv ska vi komma håg att den är för tid nedlagd under 3,5 år samt att den är en bråkdel av projektets totalkostnad.

#### **Särskild ersättning till Byggruppen – enligt årsstämmoprotokoll 2014-05-13**

Under punkt 14 står det – Valberedningen föreslog också att bevilja styrelsens yrkande på ersättning för deltagande på möten dagtid under pågående fasad – och balkongrenoveringsprojekt. Styrelsen har yrkat på ersättning med 200kr i timmen att täcka inkomstförlust samt i förekommande fall även reseersättning. Stämman beslutar att bifalla valberedningens förslag.

#### **Styrelsen föreslår därför stämman att besluta**

Att ersättning ska utbetalas till medlemmarna i styrelsens delegerade byggrupp för balkong-, fasad-, och takprojektet med en timersättning om 200kr/timme för dessa redovisade 523 timmar gällande deltagande på byggmöten eller syn/besiktning av projektet under dagtid under perioden maj 2014 t.o.m 2018.

Styrelsen BRF Pålsundet

## MOTIONER - BRF PÅLSUNDETS ÅRSSTÄMMA 7 MAJ 2019

### NR 1

#### **Motion ang. färdigställande av utgång mot Fabriksbacken ARV13**

**Motionär: Annika Rosenberg, ARV13**

I somras påbörjades bygget av en "ramp" på baksidan av arv 13. Vad hände?

"Rampen" började iordningställas som en följd av att väldigt många av oss boende i 13 lämnat in en namnlista. Bl.a. efter att en barnvagn vält och barnet ramlat ur.

Det skulle förutom för barnvagnsföräldrar underlätta för oss med rollator och andra fysiska handikapp, såsom rullstol, yrsel etc. Likaså om man har en fullastad "dramaten" mm.

Trappan in från Anders Reimers väg är väldigt brant, trångt vid porten som till på köpet är supertung.

Barnvagnsskenorna som finns har för brant lutning för att vara funktionsdugliga = farliga. Detta sagt av min arbetsterapeut.

**Jag föreslår att stämman beslutar om färdigställande av gången/"rampen".** Det kanske går att rita ett nytt förslag som åtgärdar de värsta problemen.

För övrigt skulle jag tro att lägenheterna blir mer åtråvärda med ett mer modernt hänsynstagande till "funktionshämmande".

#### **Styrelsens kommentar:**

Det visade sig vara för mycket berg som gjorde att kostnaden drastiskt drog iväg. Därav stoppades arbetet för att se över vad som är möjligt att få till utifrån rimlig peng. Då det dock finns en entré mot kanalen som är fungerande är det inte rimligt att en åtgärd av det här slaget får kosta hur mycket som helst. Barnvagnsskenorna är fungerande om man drar barnvagnen med bakändan först.

#### **Styrelsen föreslår att stämman beslutar:**

Att motionen är besvarad

### NR 2

#### **Motion ang tvättstuga i ARV13 önskas**

**Motionär: Annika Rosenberg, ARV13**

Med anledning av att jag motionerade om tvättstuga 2016, och styrelsens svar då var ganska svävande, undrar jag om det inte är dags att bygga en nu (en liten åtminstone).

Arv 13 är ju det enda av höghusen som inte har tvättstuga. I dagsläget kan inte jag, och flera med mig med fysiska handikapp, använda föreningens tvättstugor, p.g.a. alla trappor och isiga gångar mm på vägen dit. Eftersom det ändå finns en hiss i huset, och jag har hört att det finns två tomma lokaler i arv 13,

Jag föreslår stämman att föreningen prioriterar en tvättstuga nu. På ett plan som har hiss. Det skulle vara underbart att bara lasta rollatorn och ta hissen när jag/vi behöver tvätta.

#### **Styrelsens kommentar:**

Arbetet med att utreda installation av en tvättstuga i ARV 13 är påbörjat. Vi har fått ett kostnadsförslag om 700 000 kr för att installera en tvättstuga med två tvättmaskiner och en



torktumlare. Arbetet har dock fått stå tillbaka till förmån för andra projekt som vi har ansett vara mer akuta och angelägna att få till stånd.

Faktorer som dessutom gör frågan komplex är att vi har noterat att antal tvättmaskin per hushåll visat sig vara färre i låghusen än i höghusen samt att trenden är att fler och fler installerar tvättmaskin i sina lägenheter vilket talar för ett sjunkande behov av gemensamma tvättstugor i framtiden. De manuella bokningstavlorna för våra tvättstugor kommer att ersättas med ett digitalt bokningssystem vilket också kommer att göra det lättare att både boka tider men också att kartlägga hur stort behovet är av fler tvättstugor.

Vi förstår och respekterar motionärens behov och önskemål men vi är samtidigt angelägna om att fatta beslut som gagnar hela bostadsföreningens medlemmar. Styrelsen behöver mer tid att bereda frågan för att kunna ta ett välgrundat beslut.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar:**

Att motionen är besvarad.

**NR 3**

**Motion ang. skyltning på BRF Påsundets allmänna ytor**

**Motionär: Sofia Schmidt, ARV13**

**Bakgrund**

Under sommaren 2018 var det många som besökte Reimersholme för att sola och bada. Besökare, dvs personer som inte bor i föreningen, ockuperade föreningens brygga, använde cykelställena och picknickborden som är till för föreningens medlemmar. Bänken och stenmuren vid badbryggan sprayades ner och flera morgnar låg det ölburkar, fimpar, skräp och kvarglömda kläder vid bryggan. De soptunnor som finns var överfyllda och i de öppna kärlen för exempelvis tidningar slängdes annat skräp såsom rester av medhavd picknick. Besökare, utan tillgång till WC, utförde sina behov i anslutning till husen. Det kan givetvis inte uteslutas att det är någon medlem i föreningen som gjort sig skyldig till ovanstående, men det är kanske mer sannolikt att det är någon som inte bor i föreningen. För att möjliggöra för en ren och tillgänglig utomhusmiljö och att föreningens markområden i större utsträckning kan användas av medlemmarna bör skyltar sättas upp för att informera besökare om att de befinner sig på ett område som tillhör en bostadsrättsförening och att dess medlemmar bor här. Få andra bostadsrättsföreningar i Stockholm kan rimligtvis behöva tåla att besökare använder deras innergårdar, utemöbler och grillar. Skyltar bör sättas upp där det framgår att cykelstället endast är till för föreningens medlemmar, att gräsyten och picknickborden tillhör Brf Påsundet och därför uteslutande ska nyttjas av medlemmar i föreningen. Om även badbryggorna tillhör föreningen bör skyltar sättas upp som informerar om detta. Även om besökare fortsätter nyttja föreningens faciliteter kan förhoppningsvis skyltar leda till en ökad respekt för att plocka ihop efter sig och hålla en låg ljudnivå på kvällar osv. I bästa fall väljer de att vistas på andra, allmänna, områden på ön så som udden eller badplatsen på södra sidan av Reimersholme.

**YRKANDE** Motionären yrkar att informativa skyltar sätts upp vid badbryggan/badplatsen, gräsyterna, grillplatsen och cykelställena.

**Styrelsens kommentar:**

Bryggor och mark runt om våra fastigheter tillhör till största del Stockholms kommun därav har allmänheten rätt att bevista dessa områden. Exempelvis bryggor, grillplatser och cykelställ är på kommunens mark. Vi har därför heller ingen rätt att sätta upp några skyltar.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar:**

Att motionen är besvarad.

**NR 4A**

**Motion avseende städning**

**Motionär: Holger Lindström, ARV 9**

Sedan ett flertal år upplever jag med flera att städningen är undermålig. Byte av städfirma har inte resulterat i någon förbättring.

**Jag föreslår därför att årsmötet uppdrar åt styrelsen**

- att medelst en enkät till oss boende snarast efterlyser vår uppfattning om städkvaliteten
- att styrelsen åläggs att åtgärda bristerna, som enkätresultatet påvisar
- att styrelsen via anslagstavlor och hemsidan informerar om aktuella åtgärder till följd av enkätresultatet
- att styrelsen åläggs att genomföra en storstädning, som beslöts vid årsmötet 2018, vid byte av städfirma.

**Styrelsens kommentar:**

Utifrån årsstämma 2018 genomfördes upphandling av ny städfirma. Utöver det hade befintliga städfirman en uppsägningstid. 1 mars i år 2019 började den nya städfirman som också kommer att genomföra en regelrätt storstädning en s.k. nollstädning. På så vis kommer vi i grunden också få rena utrymmen som med det kommer att bli enklare att hålla rena och snygga.

Vi i styrelsen arbetar också med att bli mer informativa. Webbsideansvariga finns i styrelsen som har som uppgift att få vår webbsida [www.palsundet.se](http://www.palsundet.se) så informativ som möjligt. Den är också vår huvudsakliga källa för information. Ett årsbrev har skickats ut i samband med Årstämmohandlingarna där också uppföljning av motioner kommer att finnas med. Våra anslagstavlor kommer att ses över så se är användbara men där publiceras enbart akuta saker.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar:**

Att motionen är besvarad.

**NR 4B**

**Motion ang. information och access till styrelsen**

**Motionär: Holger Lindström, ARV 9**

Jag upplever att informationen från styrelsen till oss boende bör förbättras, eftersom alla inte utnyttjar internet samt att hemsidan inte alltid är aktuell avseende viktig information.

**Jag föreslår därför att årsmötet uppdrar åt styrelsen**

- att våra anslagstavlor oftare och bättre utnyttjas för att sprida viktig information
- att hemsidan fortlöpande uppdateras avseende viktig information
- att tidigare praxis återupptas då styrelsen vid möten med bostadsrättsinnehavarna informerade om aktuella och viktiga frågor
- att styrelsen informerar om upphandlingen med HSB
- att styrelsen informerar om hur arbetsfördelningen skall fungera mellan HSB och styrelsen.

### **Styrelsens kommentar:**

Vi i styrelsen arbetar med att bli mer informativa. Webbsideansvariga finns i styrelsen som har som uppgift att få vår webbsida [www.palsundet.se](http://www.palsundet.se) så informativ som möjligt. Det är också och ska vara vår huvudsakliga källa för information. Idag 2019 bör samtliga använda internet i någon form. Därför är det viktigt att den uppdateras som sig bör. Den ska svara på våra medlemmars frågor i den mån det går. Våra anslagstavlor kommer att ses över så de är användbara men där publiceras enbart akuta saker. Ett årsbrev har skickats ut i samband med Årstämmohandlingarna där information om årets större saker tas upp. Arbetsfördelningen mellan HSB och styrelsen finns presenterad på vår webbsida.

### **Styrelsen föreslår att stämman beslutar:**

Att motionen är besvarad

### **NR 5**

#### **Motion ang. Miljörummet**

**Motionär: Sofia Larsson, ARV15**

Miljörummet på Anders Reimers väg 9 inrymmer en del för sopkärl och en del där hela saker kan lämnas för återbruk. Det är fantastiskt att vi har en så pass stor yta för detta som verkligen möjliggör ett lokalt kretslopp av saker och prylar som andra kan ha glädje av.

Ett problem i det här utrymmet är att det väldigt snabbt belamras med otympliga och ofta trasiga större möbler som sängar och bokhyllor, vilket det inte är avsett för. Förklaringen kan vara att det blir en nedåtgående spiral där någons dumpande säng genererar fler dumpade sängar. För att undgå detta tror jag att den enda möjligheten är att styra upp utrymmet på ett sätt som visar att det är väl omhändertaget.

#### **Motionären yrkar på:**

att utveckla nuvarande struktur med ett ordentligt hyllsystem längs väggarna, ända upp till taket, samt att befintliga halvtrasiga bokhyllor avlägsnas. Det finns mycket tillgänglig väggyta och idag saknas det ytor att lägga små saker på. Skulle det finnas ett ordentligt öppet förvaringssystem skulle folk bli mindre benägna att ställa dit större blockerande föremål.

### **Styrelsens kommentar:**

Vid årsstämman 2018 yrkade Ann-Mari Westergren och Kristi Nilsson på ett återbruksutrymme "Free Shop" i miljörummet. Vi uppmanade då dem att ta ansvaret för detta utrymme inkluderat att sortera och hålla ordning. Vi ser gärna att fler engagerade fortsätter äga detta utrymme så det kan finnas kvar. Sängar och andra stora möbler får oavsett inte lämnas i miljörummet. För att underlätta återbruket vilket även vi i styrelsen ser som något positivt ordnar vi några lagerhyllor med vår nya fastighetsskötare för att se om det kan underlätta.

### **Styrelsen föreslår att stämman beslutar:**

Att motionen är besvarad

### **NR 6**

#### **Motion ang. anpassa förråd till del av bostadsrätt**

**Motionärer: Anna Niska & Janus Brandin, ARV15**

Vi flyttade in på Anders Reimers väg 15 1. juli 2018 under den skönaste sommartiden. Folk badade i sundet, nätterna var ljusa och småbåtarna åkte lugnt förbi till åskådarnas glädje och beundran. Vi är

så glada att bo här i vår lilla fina lägenhet och att vara en del av allt det som pågår här och i närområdet. 'Bästa stället i stan' brukar folk säga när vi blir tillfrågade om vart vi bor.

Vi upptäckte, efter bara några veckor, att det just bakom vår lägenhet ligger ett förråd (nummer 520). Förra veckan bekräftade fastighetsskötaren att det var ett förråd som används av en som bor i föreningen. Han meddelade även att alla förråd av denna typ skulle sägas upp och omförhandlas vid årsskiftet.

Mot den bakgrunden vill vi höra, om vi av Brf Pålundet skulle kunna förvärva förrådet och lägga till förrådet som en del av vår nuvarande bostadsrätt.

Vi föreställer oss att förrådet behöver anpassas så att gemensamma rör, ventiler, el mm förs ner i källaren så att fastighetsskötaren kommer åt dessa vid behov. Anpassningen ska ske innan överlåtelse pga. av eventuellt ansvarsutkrävande.

När en sådan anpassning är genomförd har vi för avsikt att öppna upp väggen mellan förrådet och vår lägenhet och på så vi dryga ut de befintliga 36 m<sup>2</sup>. den anpassningen av förrådet, ombyggnationen, till användbar bostad utförs av bostadsrättsinnehavaren.

#### **Vi föreslår föreningsstämman:**

- Att ge styrelsen i uppdrag att se över möjligheten att på erforderligt sätt anpassa förråd 520 till del av bostadsrätt med lägenhetsnummer 320.
- Att ge styrelsen mandat att avyttra förråd 520 till bostadsrättsinnehavare med lägenhetsnummer 320 om ovanstående är möjligt.

#### **Styrelsens kommentar:**

Motionären vill omvandla en del av föreningens gemensamma utrymmen till lägenhetsyta.

Styrelsen har tidigare sagt nej till liknande förfrågningar och anser att alla gemensamma utrymmen måste behållas i föreningens ägo. Det är svårt att idag förutse vilka behov vi kommer att ha i framtiden. Till exempel kan en energikris leda till ökat behov av gemensamma tvättstugor. Kraven på källsortering kan skärpas och utrymmen för detta behövs då i flera fastigheter etc. Behoven förändras också vad gäller uthyrningsförråd, gästrum och gemensamhetslokaler som bastun och gymmet. Våra ytor är begränsade och värdefulla för framtiden.

Rutinerna för uthyrningsförråden ändrades nyligen. Information skickades ut i höstas som uppmanade alla medlemmar som var intresserade av att hyra förråd som blir lediga att anmäla sig. Under första kvartalet i år har turordningsnummer för de anmälda lottats. De som anmäler sig efter lottningen tilldelas köplats efter anmälningsdatum. Kraftig hyreshöjning är aviserad och därmed förväntas viss omsättning bland de som hyr förråd.

Vi vill i sammanhanget nämna att de vindsytor som föreningen sålt i låghusen är råytor som inte är användbara för annat än för utökning av lägenheterna under som får tillgång till ytan genom håltagning underifrån.

#### **Styrelsen föreslår att stämman beslutar:**

-att avslå motionen



## **NR 7**

### **Motion ang. bygga balkong**

**Motionär: Lars Norberg, ARV11**

#### **Bakgrund**

- 1) 20-25 st balkonger (5 balkongrader/hus reducerades under byggandet runt krigsåren (1940-42) Detta gäller i resp hus 11.13.15.17. Dvs ca 90-95 st balkonger
- 2) I hus 9 har alla lägenheter balkong. Alla som har möjlighet att ha balkong!
- 3) Bygglövshandläggare o skönhetsråd är positiva vid förhandsgranskning.

#### **Förslag till stämman**

Bygglöv söks då radvis ofta är det en s.k. "fransk" balkong idag. Om det är t.ex 5 st i raden, så måste alla 5 vara med på att bygga.

#### **Styrelsens kommentar:**

En klar majoritet av föreningens medlemmar har vid flera tidigare stämmor beslutat att bevara husens ursprungliga arkitektur och inte tillåta exteriöra förändringar som exempelvis balkongbygge. Ordinarie stämma 2014-05-13 beslutade för tredje året i rad och med stor majoritet, utan votering och reservationer, att nya balkonger inte ska tillåtas. En särskild extrastämma hölls 2014-09-21 om "balkonggruppens" förslag: "Om bygglövsarkitekten samt Stadsmuseets antikvarie godkänner bygge av balkong skall styrelsen behandla den positivt". Stämman avslag förslaget efter votering: 35 röstade på balkonggruppens förslag, 76 röstade på avslag och 3 lade ner sina röster. Styrelsen anser därmed att frågan är avgjord för flera år framöver.

#### **Styrelsen föreslår att stämman beslutar:**

Att motionen är besvarad

## **NR 8**

### **Motion ang. Prisjustering förråd**

**Motionär: Christer Johansson, ARV 15**

Priserna skall enligt meddelandet till medlemmarna fått vara mellan 100 och 200 kronor per kvadratmeter och månad. Vi betalar ca 73 kronor per m2 för våra bostadsrätter. Vi skall alltså betala mellan 37 och 173 procent mer för förrådsutrymmen i källaren, alltså t.ex. 3200 kronor/månad för 16 m2 vilket gör 38400 kronor per år!

Enligt min åsikt borde en vettig prissättning vara kanske 50-60 procent av avgiften för bostadsrätterna. Det finns ju för övrigt utrymmen i källarna som stått outnyttjade i flera år istället för att hyras ut.

Jag föreslår därför att stämman beslutar; att de nya hyresavgifterna för medlemmar vid hyra av övrigt utrymmen i källarna sätts till max 50-60 procent av avgiften för bostadsrätterna."

#### **Styrelsens kommentar:**

Under 2018 har det gjorts en kartläggning av föreningens förråd och ett arbete för att säkerställa att det finns en ändamålsenlig rutin för hur förråden fördelas och prissätts som är rättvis. Som motionären påpekar innebär det för flera av förråden en ordentlig prishöjning. Förutom motionären har flera andra hört av sig till styrelsen i frågan. Styrelsen har tagit intryck av dessa reaktioner och har beslutat att ompröva den beslutade nya hyresnivån. Utgångspunkten var att höja hyrorna till en

nivå som ligger något under marknadshyror. Vid omprövningen ska hänsyn tas till hyresnivåerna i andra liknande bostadsrättsföreningar. Styrelsen har också beslutat att skjuta upp alla hyreshöjningar för förråd tills hyresnivån har fastställts efter omprövningen.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar:**

Att motionen är besvarad

**NR 9**

**Motion ang. energieffektivisering av belysningen i trapphusen**

**Motionär: Göran Jacobsson ARV 10**

Ersätta nuvarande belysning som har full effekt 24 timmar om dygnet med rörelsesensorer som tänder belysningen till full effekt när någon går i trapphuset.

Upprätta en tidsplan när denna energieffektivisering skall vara åtgärdad.

Föreningens elkostnad var 2017 481 000 kr. Den föreslagna åtgärden i min motion skulle sänka denna kostnad betydligt samtidigt som föreningen på detta sätt kan bidra att minska klimatavtrycket för fastigheten.

**Styrelsens kommentar:**

Frågan om ny belysning i trapphusen har hög prioritet i det förslag på verksamhetsplan som diskuteras i styrelsen. Tanken är att byta till rörelsestyrd LED-belysning vilket skulle spara så pass mycket energi att investeringskostnaden skulle tjänas in på mindre än 7 år.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar:**

Att motionen är besvarad

**NR 10**

**Motion ang. Samlingslokalens akustik**

**Motionär: Christer Johansson, ARV 15**

Jag önskar att man förser samlingslokalen med någon form av ljudabsorbenter eftersom det nu är mycket svårt att uppfatta konversation även i mindre sällskap.

Jag föreslår därför att stämman beslutar;

- Att stämman ger styrelsen i uppdrag att förse föreningslokalen med ljudabsorbenter”

**Styrelsens kommentar:**

Frågeställningen kring akustiken i föreningslokalen är ny för styrelsen. Vi tackar dock för förslaget och utreder gärna behovet av dylika anpassningar i lokalen och möjligheten att installera sådana till en rimlig kostnad.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar:**

Att motionen är besvarad

**NR 11****Motion ang. Fastighetsskötare****Motionär: Jonas Jonsson, ARV 2**

Brf Pårsundet behöver en anställd som känner till våra fastigheter samt som man kan gå och tala med på expeditionen. Sedan Brf Pårsundets förre fastighetsskötare slutade har t. ex. ordningen i grovsoprummet blivit kaotisk. Det tog tre (3) veckor att reparera kodlåset till porten på Arv 2.

Jag motionerar om att Brf Pårsundet snarast skall anställa en ny fastighetsskötare.

**Styrelsens kommentar:**

Föreningen har under hösten genomfört en upphandling av ekonomisk förvaltning, fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel. HSB vann upphandlingen och från och med 1/1 2019 ansvarar HSB även för vår fastighetsskötsel och vi har en särskild person som är huvudansvarig fastighetsskötare.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar:**

Att motionen är besvarad



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)





# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**HSB – där möjligheterna bor**