



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Mälaren



HSB – där möjligheterna bor

DU HAR VALT ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Styrelsen Brf Mälaren

Fastigheterna med lägenheter och lokaler ägs av föreningen gemensamt. För att få köpa en bostadsrätt måste du först bli godkänd som medlem i föreningen.

Det du köper är nyttjanderätten till din lägenhet för permanent boende utan begränsning i tid. Det innebär inte ett ägande av lägenheten, men att du övertagit fullt ansvar för din bostadsrätt då det gäller lägenhetens inre underhåll och skötsel.

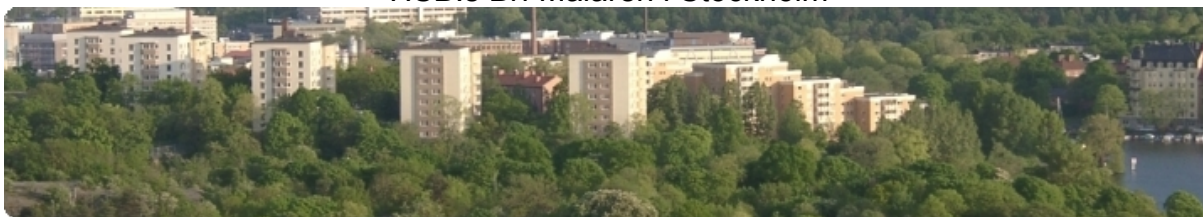
Du har också genom köpet och medlemsskapet i föreningen åtagit dig att respektera och leva upp till regler och villkor i föreningens stadgar. Utöver detta regleras ditt och föreningens ansvar i Bostadsrättslagen.

Du måste t ex söka tillstånd av föreningen/styrelsen innan du gör förändringar i din lägenhet, t.ex. riva, bygga eller flytta väggar eller på annat sätt bygga om. Du måste informera styrelsen och få ett skriftligt tillstånd innan du kan påbörja någon ombyggnad eller renovering. Information om detta finns på hemsidan, www.hsb.se/stockholm/brf/malaren under "Ombyggnad".

Ansvar och skyldigheter för underhåll av lägenheten invändigt finns angivet i stadgarna. Om du är tveksam om var gränserna mellan föreningens och lägenhetens ansvar går skall du i första hand kontakta förvaltaren och därefter styrelsen.

Bostadsrättsföreningens medlemmar har ett gemensamt ansvar för tillgångar i föreningen och förvaltning och skötsel av dessa. Det gäller t ex för våra allmänna utrymmen, såsom tvättstugor, trapphus, portar, källar- och vindsutrymmen, fritidslokaler etc. samt utemiljön. Vi kan genom att undvika skador, visa hänsyn och vårda dessa, hålla nere skötsel- och underhållskostnaderna. Ett viktigt medlemsansvar är också att under någon period vara med i styrelsen, eller att engagera sig i gemensamma projekt och aktiviteter i föreningen.

Styrelsen som är utsedd av medlemmarna har till sin hjälp kontrakterad förvaltare och fastighetsskötare. I vårt fall är HSB förvaltare.



Kallelse och Dagordning Ordinarie föreningsstämma 2020

Tisdagen den 21 april 2020 Klockan 18.30

Plats: Åttingen, Brf Bränneriets möteslokal

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Val av sekreterare
4. Godkännande av röstlängd/ upprättad förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två rösträknare, tillika protokolljusterare tillsammans med stämмоordföranden
8. Fråga om kallelse skett enligt stadgarna.
9. Styrelsens årsredovisning
- 10.. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
15. Styrelsens förslag om utredning/installation av solceller på höghusen
16. Motioner och andra av medlemmarna anmälda ärenden
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/er och suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens sammankallande
24. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Information om pågående och planerade arbeten.
26. Föreningsstämman avslutande.

Rösträtt, ombud och biträde

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

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall lämna skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall presenteras i original och gäller högst ett år från utförandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Välkommen
Styrelsen



www.hsb.se

HSB:s Brf Mälaren i Stockholm



Organisationsnummer: 702001-4895

Årsredovisning

2019-01-01 till 2019-12-31

Förvaltningsberättelse HSB:s Brf Mälaren 2019

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm, organisationsnummer: 702001-4895, avger härmed förvaltningsberättelse och redovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2019.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Förening är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1992:1229).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheter

Beteckning	Adress
Vinfatet 1	Vindragarvägen 2
Vinfatet 2	Vindragarvägen 4
Remmaren 1	Vindragarvägen 8
Remmaren 2	Vindragarvägen 10
Remmaren 3	Vindragarvägen 12
Vindragaren 1	Vindragarvägen 7-23
Vindragaren 2	Vindragarvägen 1, Reimersholmsgatan 32-36
Räkenholmen 6	Anders Reimers Väg 7 (Malmgården)

Byggår och värdeår är 1945

282 bostäder, bostadsrätter med yta 17 994 kvm

26 bostäder, hyresrätter med yta 413 kvm

5 kommersiella lokaler, bostadsrätter med yta 344 kvm

8 kommersiella lokaler, hyresrätter med yta 649 kvm

4 övernattningslägenheter med yta 54 kvm

1 föreningslokal

34 förråd

43 p/platser

• Taxeringsvärde:

Markvärde 409 200 000 kr och byggnadsvärde 258 400 000kr, totalt blir det 667 600 000kr.

• Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad och har förlängt avtalet med Protector att täcka även 2020. Skadedjursdelen täcks via Protector med Nomor. Premien har höjts med 4%. Tyvärr har vi fortsatt ett antal större vattenskador men även ett antal glasskador. Försäkringen innefattar kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Skadedjursförsäkring har tecknats med ett tillägg för sanering av lösöre om angreppet finns i en lägenhet. Denna del gäller med en självrisk på 10% av ett basbelopp

*Delägarskap i serviceorganisation***Sopsug på Reimersholme Samfällighetsförening**

Föreningen är en av 6 medlemmar/delägare i samfällighetsföreningen som hanterar insamling av hushållssopor för samtliga bostäder på Reimersholme. I varje trapphus finns sopnedkast som genom ett ca 3,1 km långt rörsystem transporterar hushållssopor till en samlingscentral i närheten av Reimersholmsbron. Därifrån transporterar soporna i container till förbränning i sopcentral. Brf Mälarens andel i samfälligheten är 18,3%.

Medlemsinformation**• Överlåtelser av bostadsrätter**

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit, varav en som gåva.

Antal medlemmar vid utgången av året var 384.

Styrelse

Styrelsemedlemmarna är valda på två år av ordinarie föreningsstämmor 2018-05-15 respektive 2019-05-14

Fördelning av befattningar gjordes vid konstituerande styrelsemöte 2019-05-27

Ordinarie ledamöter

Bengt Euren	ordförande
Jenny Sivervik	vice ordförande
Niclas Hellström	ledamot
Hans Wermeling	sekreterare
Pär Arvstrand	ledamot
Christine Gave	informationsansvarig
Lena Söderblom Ström	medlemsansvarig
Lena Lindborg	utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Märta Hermelin	Suppleant
Ingrid Rogblad	informationsansvarig
Emma Nordström	ekonomiansvarig

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av: Bengt Eurén, Emma Nordström, Jenny Sivervik och Hans Wermeling, två i förening vid tecknande av avtal.

Revisorer

Arja Stenholm, ordinarie revisor, vald av föreningsstämman 2015-05-20 och förlängt senast vid föreningsstämman 2019-05-14

BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Anne-Marie Rosendahl, sammankallande

Ann Axelsson

Karin Hedman

Representanter i HSB

Mälarens styrelse utser inom sig representanter i HSB Stockholm distrikt 4 som medverkar till att välja fullmäktige i HSB Stockholm.

Styrelsemöten

Brf Mälarens styrelse höll 11 protokollförda sammanträden under 2019 (fr.o.m. nr 623 t.o.m. 633).

Årsstämma

Ordinarie årsstämman hölls 14 maj 2019. Vid stämman deltog 37 medlemmar varav 3 fullmakter av föreningens 287 röstberättigade medlemmar

Övriga representations- eller ansvarsuppdrag

Representant i HSB BoService Reimersholme

Anita Eurén ordinarie,

Yvonne Holmkvist suppleant

Representant i Sopsug på Reimersholme Samfällighetsförening

Hans Wermeling, ordinarie

Christine Gave, suppleant, adjungerad

Bengt Euren, suppleant/ekonomiansvarig

Representanter i Reimersholmes kulturkommitté

Yvonne Holmquist, Delat ordförandeskap

Siv Andersson, Ordinarie

Carmen Godawszky, suppleant

Lars-Olof Holmquist, Suppleant

Ansvarig för Styrketräningslokal

Niclas Hellström

Ansvarig för Hobbylokal

Niclas Hellström

Ansvariga för Pingislokal

Pär Arvstrand

Lokalgrupp

Niclas Hellström, Pär Arvstrand, Märta Hermelin, Christine Gave,

Kommersiella lokaler

Jenny Sivervik

Ansvarig för Trädgårdsgrupp

Hans Wermeling, Pär Arvstrand, Ingrid Rogblad, Christine Gave

Ansvariga för Cykelgrupp

Christine Gave

Ansvarig för Komposten

Anna Sterner

Odlingsgrupp

Jenny Sivervik, kontaktperson

Reimersholmes Festdag
Hans Wermeling, Christine Gave

Roddbåt
Märta Hermelin

Flagga och grill
Lena Söderblom Ström

Tillsyn gästrum
Lena Söderblom Ström.
Line Trondsen Hetteberg

Tillsyn föreningslokal
Märta Hermelin

GDPR-ansvarig
Märta Hermelin

Anställda

Fram till och med 2019-09-26 hade föreningen en halvtidsanställd lokalvårdare, Helena Bzdilikova. Lokalvårdaren ansvarade för städning av tvättstugor, gästrum och allmänutrymmen vid ungdomsrummen. Anställningen avslutade i samband med att lokalvårdaren gick i pension, genom ett utökat städavtal överlades arbetsuppgifterna på HSB Städ.

Sammankomster, Möten

• *Ekonomimöte.*

Den 9 april hölls ett ekonomimöte där ca 20 personer deltog. Ekonomigruppen presenterade översiktligt 2018 års bokslut och underhållsplanen. Peter Bennich som vid förra årsmötet åtog sig att göra en första undersökning om förutsättningarna för solceller deltog i mötet och presenterade en kostnadsanalys för solceller på två hus.

• *Informationsmöte.*

Nya medlemmar 2019 bjöds in till ett informationsmöte den 3 december 2019. Det var 17 nya medlemmar som kom till mötet.

• *Reimersholmes Festdag*

Den årliga festdagen hölls denna gång lördagen den 24 augusti. Dagen som årligen arrangeras av öns bostadsrättsföreningar, i samarbete med Boservice och Kulturkommittén avlöpte väl med bra väder. Fiske för barn och vuxna, korvgrillning, ett 30-tal loppisbord, barnaktiviteter i Åttingen, natur- och skulpturvandring på ön, äldre brandbil från Röde Hanens Brandkårmuseum m.m. ingick i dagsprogrammet. I den uppskattade kräftskivan på kvällen deltog närmare 400 personer i alla åldrar. Underhållning av Reimers Swing Band stod på programmet vid kräftskivan liksom, dragkamp och säcklöpning

• *Möte alla bostadsrättsföreningar på Reimersholme*

Ordföranden och Vice ordföranden i respektive Brf träffades den 21 november för att diskutera gemensamma intressen och möjliga gemensamma ageranden. Diskussionspunkter: Bygglovsansökan från ägaren till hotellet har ännu inte resulterat i några beslut beträffande detaljplan och byggnadslov. Ärendet bevakas av i första hand Brf Musteriet.

Markarbeten har startat på Gröndalssidan för bostadsbyggande. Cementa kommer snart att lämna kajanläggning, upplag och distributionsanläggning. Fartygen lämnar då detta hamnavsnitt. Marksanering och byggprojekt på Lövholmen bevakas av Brf Bränneriet även om Reimersholme ej tros ha status som närliggande intresse.

Ökad kriminalitet och skadegörelse. Tidigare aktivitet på Reimersholme hotell.

Ny regi och positiv aktivitet på hotellet.

Matavfallssortering i sopsugen och behov av uppgradering av sopsugens styrsystem.

Fortsättning på initiativet Hållbara Reimersholme.

Förändringar inom pensionärsverksamheten.

Hjärtstartare på Reimersholme

- *HSB Stockholms Distrikts- och bosparstämman*

Distriktsstämma hölls den 23 november Föreningen deltog inte med någon representant.

- *Hemsida och Facebook*

Föreningen har en hemsida, <https://www.hsb.se/stockholm/brf/malaren>. Där finns det information om föreningen, om styrelsen, om regler för ombyggnation och vad det innebär att bo i en bostadsrätt. Där finns kontaktuppgifter till styrelsen, till förvaltaren och till fastighetsskötaren. Här lägger styrelsen löpande ut uppgifter och nyheter om vad som är på gång i föreningen och på Reimersholme

Gemensamma lokaler och utrustning

- *Parkeringsplatser och kölista*

I kön för parkeringsplats finns för närvarande 55 köande till våra 43 platser. Anmälan till kön sker till Kund- och Medlemsservice på HSB. 2 platser har fått ny hyresgäst under 2019.

- *Gästrum*

Föreningen har 4 gästrum på Vindragarvägen 2A. Medlemmar kan hyra rummen för gästers övernattningshögst 7 dygn i rad. Ett rum kostar 200 kr per natt och för företag som är medlemmar i föreningen, 600 kr per natt.

Bokningen sker hos fastighetsskötaren under expeditionstid.

- *Uthyrningsrum*

Föreningen har 26 ungdomsrum på Vindragarvägen 2, 10, 11, 12 och 19.

Rummen hyrs ut till ungdomar mellan 18 och 29 år, med inskränkt besittningsskydd.

Uthyrning sker efter en kölista med i första hand barn till medlemmar och därefter till barnbarn till medlemmar. I kölistan finns för närvarande 26 barn till våra medlemmar. Anmälan till kön skall ske till Kund och Medlemsservice på HSB. Under året har 3 rum fått ny hyresgäst.

I samband med byte av hyresgäst görs en översyn av rummet och viss renovering genomförs.

- *Styrelserum*

Finns på Vindragarvägen 12

- *Föreningslokal*

Föreningen har en lokal med ett mindre kök på Vindragarvägen 12 som medlemmar kan boka för fester och möten.

Lokalen har tyvärr varit stängd under en lång tid på grund avloppslukt då vi hade trasiga avloppsledningar i husets källare. Lokalen användes under reparationen av ledningarna som uppehållslokal för entreprenören. När den reparationen var klar startades ett projekt för renovering av lokalen. Dessvärre visade det sig då att golvkonstruktionen var fuktskadad vilket gjorde att upphandlingen av renovering som inkluderar bl a nya golv, nytt kök, väggmålning och

akustikplattor i taket, har tagit mycket lång tid och kunde bara beslutas i slutet av december. Renovering genomförs under första kvartalet 2020.

- *Pingisrum och styrketräningsrum*

Finns på Vindragarvägen 8 bv. Portnyckel passar till pingisrummet.

Till styrketräningsrummet kan nyckel kvitteras från styrketräningsansvarig mot en avgift på 200 kr och en deposition på 300 kr. Planen var att renovera både pingis och styrketräningsrum under 2019. I samband med att renoveringen av föreningslokalen blev mer omfattande och kostsam än budgeterat valde styrelsen att flytta renovering av pingis- och styrketräningsrum till 2020. Under våren skall lokalgruppen ta ny direktkontakt med en av våra etablerade leverantörer för en ytskiktsrenovering av båda lokalerna och i samband med detta flytta styrketräningsrum till ett nytt rum innanför pingisrummet. Styrelsen är medveten om att det finns ett stort behov av att renovera dessa lokaler.

- *Hobbylokal*

Finns på Vindragarvägen 8, källare. Här kan medlemmar jobba med projekt som inte lämpar sig att göra hemma. Nyckel kan kvitteras ut mot deposition på 500 kr och godkännande av ordningsregler.

- *Roddbåt, flagga, grill*

Föreningen har egen roddbåt, förtöjd vid bryggan Anders Reimers Väg 17.

Båten bokas i tvättstugan Vindragarvägen 4 i skrubben med anslag märkt "roddbåt bokas".

Där finns åror och flytvästar.

Föreningen har egen flaggstång vid Vindragarvägen 2.

Den som vill flagga för någon kan låna flaggan som finns i samma skrubben som båtsakerna.

Där finns också en grill till utlåning efter bokning på samma sätt som båten.

- *Förråd*

Föreningens samtliga 34 förråd är uthyrda. Till förråden finns en kölista med 22 medlemmar dit anmälan görs via Kund- och Medlemsservice på HSB. 2 förråd har fått ny hyresgäst under 2019.

- *Cykel förråd och barnvagnsförråd*

Efter cykelrensingen som genomfördes på hösten 2018 har vi åter haft träff med leverantören Svenska cykelhem för att stämma av och bolla förslag på fler platser där vi kan montera moderna hydrauliska cykelhängare och kompletteringar genomfördes under året. Nya skydd till barnvagnar har också köpts in från Kinnevikens Segelmakeri och placerats vid plattgången utanför Vindragarvägen 7-23.

- *Elsopor*

Föreningen kan endast ta hand om MINDRE elsopor inklusive lampor, lysrör och batterier. Dessa kan lämnas till fastighetsskötaren **under hans kontorstid**. Inga elsopor får ställas ute på gården eller lämnas utanför fastighetsskötarens dörr.

För större apparater hänvisas till återvinningscentraler i Stockholm, se hemsida

www.stockholmvattenochavfall.se. Här finns också uppgifter och turlista för den mobila miljöstationen som stannar vid Hornstull. I samband med köp av till exempel spisar, kyl, frys och även TV apparater kan leverantören som regel transportera bort den gamla.

- *Nyckelinkast/kassaskåp*

Ett nyckelinkast, direkt anslutet till ett kassaskåp på Fastighetsskötarens expedition, finns installerat inne i porten Vindragarvägen 8.

- *Grovsopor*

Kan lämnas i Brf Bränneriets grovsoprum. Nyckeltagg kvitteras ut hos fastighetsskötarna på Reimersholmsholmsgatan 37. Föreningen beställer också 1 container för hantering av grovsopor, vilket sker i samband med städdagen som i år var den 18 maj.

Förpackningar och glas ska lämnas i förpackningsinsamlingen vid Reimersholmsholmsgatan.

Rivningsmaterial från ombyggnader skall hanteras av den som bygger om sin lägenhet och

transporteras till återvinningscentral eller sopstation. Om man använder sig av BigBag för byggavfall får de bara stå kvar utanför huset i max en vecka.

Medlemskap

Föreningen är medlem i

- *HSB Stockholm* och har under 2019 betalat medlemsavgift baserat på 287 bostadsrätter.

- *Samfälligheten för Sopsug på Reimersholme*

Samtliga sopnedkast på Reimersholme är anslutna till en central sopsugsanläggning som transporterar bort ca 25-30 ton avfall per månad från ön. Samtliga Bostadsrättsföreningar och Micasa Fastigheter på Reimers Udde ansvarar och betalar för drift av sopsugen samt borttransport och destruktion av avfallet. Terminalen som samlar upp avfallet ligger nere vid bron inne på gården mellan kanotklubbens och hotellets lokaler.

Sopmängderna för 2019 har minskat marginellt jämfört med tidigare år. Antalet sopstopp för året för alla användare, 26 vilket är i nivå med förra året. I Brf Mälaren har vi haft 4 stopp. Brf Mälaren debiteras kostnad för att åtgärda eventuella stopp i föreningens sopnedkast/sopventiler.

Endast **väl förpackade hushållssopor** får slängas i sopnedkast.

Förpackningar som t ex vinboxar och pizzakartonger förorsakar stopp i sopsugen och skall istället lämnas vid förpackningsinsamlingen på Reimersholmogatan.

Styrelsen i sopsugen har uppvakttat miljöborgarrådet Kristina Luhr för att trycka på om prioritering av utbyggnaden av sopsorteringsanläggningen i Högdalen. Det är den kapacitet som behövs för att vi skall kunna hantera sortering av matavfall i sopsugen. Sorteringsanläggningen gör det möjligt att slänga matavfall i speciella (färgade eller på annat sätt identifierbara påsar) i det vanliga sopnedkastet.

Sopsugen träffades i augusti 2018 av ett åsknedslag som slog sönder väsentliga delar av det centrala styrsystemet. Första etappen av vår sopsug togs i bruk 1980. På grund av åldern är det dålig tillgång på reservdelar. Envac som är vår driftsentreprenör lyckades ändå hitta de sista reservdelarna som fanns att uppbringa. Driften är således mycket känslig för ytterligare driftsstörningar. Beslut har fattats att genomföra en uppgradering av styrsystemet. Då investeringen är mycket kostsam och att det är ofördelaktigt för sopsugen att ta upp lån har medlemmarna beslutat om att ge sopsugen ett kapitaltillskott vilket täcker hela investeringen. Brf Mälaren äger ca 18% av samfälligheten och vår andel i kostnaderna är 253 000 kr.

- *HSB BoService Reimersholme, HSB Reimersholmes Pensionärsförening, Reimersholmes kulturkommitté*

Dessa tre föreningar har funnits på Reimersholme sedan slutet på 1980-talet. Målsättning för samtliga är att främja social hållbarhet mellan boende och stödja lokalt föreningsliv.

Verksamheterna omfattar en blandning av klubbträffar med föreläsningar eller musik, utflykter, studiebesök, resor, PUB-kvällar och studiecirkel. Den ekonomiska föreningen HSB BoService Reimersholme vars huvudsakliga engagemang på senare år har varit att stå som hyresgäst för en lokal lades ner vid årsslutet. Den lokal som BoService hade har tagits över av HPR.

HPR, HSB Pensionärsklubb Reimersholme, är som framgår av namnet en pensionärsklubb för boende på Reimersholme. Kravet för att bli medlem är att man är ålders- avtals- eller förtidspensionär. Det går också bra om man är gift eller sambo med en pensionär om båda bor på Reimersholme i någon av HSB-föreningarna.

Kulturkommittén samlar idag öns samtliga bostadsrättsföreningar och flera av öns övriga föreningar. Till de uppskattade aktiviteterna hör höst- och vårsalongerna där lokala och externa konstnärer visar upp sina verk. Kommittén ordnar även författaraftnar, konserter och filmkvällar.

02

JK

Händelser under verksamhetsåret 2019

• *Värmedistribution*

Vår leverantör av fjärrvärme har bytt namn och heter numera Stockholm Exergi. Vi har för året en kostnad för uppvärmning på 3 072 003 kr. Detta är 4 % lägre än kostnad för föregående år. Vi har haft en energiförbrukning som är motsvarande lägre då vintersäsongen har varit varmare än föregående år.

• *Elavtal*

Föreningen har ett avtal med Luleå Energi under ett ramavtal med HSB Stockholm. Detta är ett rullande treårsavtal där stora inköp görs åt många bostadsrättsföreningar och för HSB:s egna fastigheter för framtida el-leveranser. I princip görs inköp varje år för att täcka ca 1/3-del av årsförbrukningen. Vi får genom detta arrangemang en prisbild som ligger mellan ett rörligt pris och fast 3-års pris. För 2019 höjdes priset med ca 10% på grund av marknadsförutsättningarna: Denna trend har inte fortsatt utan för 2020 kommer det att bli en mycket marginell sänkning, mindre än 0,5%. Vår huvudsakliga elkonsumention sker för belysning i trapphus, drift av undercentraler, tvättstugor och är därför relativt konstant över åren. Sänkning av våra elkostnader måste därför ske genom utbyte av utrustning. Vårt byte till LED-belysning i trapphus på vindar och delvis i källare, renovering tvättstugan i Vindragarvägen 4, byte av frånluftsfläktar i höghusen är exempel på sådana åtgärder.

• *Brandskyddsinformation*

Kortfattad brandskyddsinformation finns på vår hemsida och uppsatt i portarna. Ytterligare information finns på Stockholms Brandförsvars hemsida: <https://www.storstockholm.brand.se/i-hemmet/>. Av brandskydds- och utrymningsskäl är det inte tillåtet att ställa upp några föremål, varken barnvagnar, julgranar eller annat i trapphus och portgångar.. Det är heller inte tillåtet att lagra något i vinds- och källarkorridorer. Vår fastighetsskötare genomför i samband med sina vanliga ronderingar även viss brandskyddsinspektion.

• *Malmgården stamledning*

Vid inspektion och på grund av ett antal läckage konstaterades att stamledningarna i Malmgården var i dålig kondition. Avloppsledningar i bottenplattan och den större ledningen som ansluter till stadens avloppsledningar via Brf Pålundet, var också i stort behov av reparation. Stambyte och relining av avlopp upphandlades och genomfördes under perioden slutet april-juli. Vi fick under en period tillgång till Hobbystugan för lunch, sov- och vilomöjligheter för de minsta barnen. Förskolans verksamhet kunde tack vare den fantastiska personalen fortsätta under denna period. Samtidigt genomfördes en TV inspelning för programmet "Det sitter i Väggarna" Programmet sändes i TV 2 den 2 september 2019.

Renovering av gårdarna på Malmgården har genomförts av vår hyresgäst Södermalms Stadsdelsnämnd.

• *Vindragarvägen 12 Avloppsledning*

I samband med sanering på grund av att råttor tagit sig in i några källarförråd upptäcktes vid filmning av avloppsrören i bottenplattan att rören var i mycket dålig kondition. Det var hål på ett flertal ställen. Detaljerad filmning och reparation av rören upphandlades. Förundersökning visade att rören var i tillräckligt god kondition för att vi skulle kunna göra reparation genom relining (bygga nytt rör inne i de gamla rören) istället för att behöva hacka upp stora delar av betongen i bottenplattan och lägga ner nya rör. I samband med detta totalrenoverades också duschrummet i korridoren till ungdomsrummen. Arbetet utfördes under perioden slutet maj till början av juli. Under denna period fanns inget vatten eller avlopp i de 5 ungdomsrum som finns i källarvåningen. Våra hyresgäster måste därför evakueras. Tack vare vår tillgång till gästrummen kunde detta genomföras smidigt.

- *Vindragarvägen 2 och 4 filmning av avloppsledningar*

Med anledning av upptäckten av trasiga avloppsledningar i Vindragarvägen 12 beslöts om en undersökning av avloppen i övriga höghus då liknande åldersskador skulle kunna finnas. Vindragarvägen 10 uteslöts då vi i äldre protokoll kunnat hitta att omfattande reparationer gjordes under 1984. Vindragarvägen 8 uteslöts också då skador borde ha framkommit i den gamla undercentralen/pannummet. Filmningen som gjordes för huvuddelarna av avloppssystemet visade att en hel del redan utbytts till plaströr och allt befanns vara i god kondition men regelbundna spolningar och kontroller rekommenderas.

- *Fönsterreovering Vindragarvägen 8/10/12*

Under hösten 2018 genomfördes en upphandling och avtal skrevs med Fog & Fönster. Arbetet har utförts enligt planering under vår och tidig höst 2019 för Vindragarvägen 8 och 10. Virket i fönsterbågar och karmar är bra för sin ålder men reparation av virkesdelar har varit större än vi trodde och uppgår till 26% av totalbeloppet 4,6 mkr. Arbetet med Vindragarvägen 12 kommer att fortsätta under våren 2020.

- *Råttbekämpning har under året genomförts av Anticimex*

Nomor genomför regelbunden utläggning av råttgift. Vi kan alla hjälpa till att minimera risk för ytterligare angrepp av skadedjur genom att undvika matning av fåglar eller andra djur som innebär att mat faller ner på eller läggs ut på marken runt våra fastigheter.

- *Trapphusstädning*

Föreningens anlitar HSB Städ för detta uppdrag. Avtalet har under hösten utvidgats till att även inkludera tvättstugor och andra allmänna utrymmen då vår tidigare anställda lokalvårdare gick i pension.

- *Tvättstugorna:*

- Städning

Efter klagomål på städningen av våra tvättstugor förbättrade styrelsen förra året uppföljningen med städschema och avprickningslistor i tvättstugorna för att alla lättare ska kunna se vad som ingår i städuppdraget och när städning utförts. Det är viktigt att komma ihåg att var och en som använt tvättstugan också har eget ansvar att städa och snygga till efter sig.

- Underhållsavtal tvättstugeutrustning

Föreningen har ett underhållsavtal med Söder Kyl AB. Alla tvättmaskiner, tumlare och torkskåp får en årlig översyn och byte av eventuella trasiga mindre delar. Äldre maskiner byts ut när reparation inte längre är lönsam.

- Ventilationen i tvättstugan Vindragarvägen 10

Ventilationen har inte fungerat tillfredsställande. Under december beställdes en revision och uppgradering av detta vilket kommer att genomföras under början på 2020. Frånluftsfläkten kommer att bytas mot ny fläkt med större kapacitet som klarar att transportera ut den fuktiga luften från samtliga torkskåp och tumlare. Tilluften kommer in via tallriksventiler i vägg. Dessa får inte skruvas igen vilket idag till och från sker. Distanser som hindrar detta ska monteras. Genom dessa åtgärder ska klimatet i tvättstugan förbättras.

- Tvättcylinder/Bokningscylinder

Bokningscylinder ska användas för att boka tid i någon av tvättstugorna på Vindragarvägen 4, 10 och 21. Cylindern med nyckel tillhör lägenheten och ska medfölja när bostadsrätten överläts till ny innehavare. Cylindern ska vara märkt med Brf Mälarens lägenhetsnummer. Den som saknar cylinder kan köpa en ny hos fastighetsskötaren för 200 kr. På Vindragarvägen 4 finns 2 maskiner som ej behöver bokas.

- *Fastighetsskötsel*

Föreningen har avtal för fastighetsskötsel och fastighetsskötare genom företaget Stal.nu. Fastighetsskötarens expedition på Vindragarvägen 8 bemannas enligt tider anslagna i anslutning till

02


expeditionen, på anslagstavlor i portarna samt på föreningen hemsida. Utöver öppettider finns där även kontaktuppgifter som telefonnummer och epost. Felanmälan om brister och skador i allmänna utrymmen skall i första hand göras till Fastighetsskötaren och/eller Förvaltaren på HSB.

- *Gruppavtal bredband*

Föreningen har tecknat avtal med Com Hem "Gruppavtal Bredband 100" för bredband och grundutbud för TV enligt vissa basvillkor i samtliga lägenheter. Kostnaden för detta ingår i årsavgiften. Avtalet löper initialt på 3 år och förlängs därefter med 1 år i taget. Enskilda medlemmar i föreningen kan givetvis uppgradera både bredbandskapacitet och TV-utbud för egen räkning.

- *Fläktar i höghusen*

Frånluftsfläktarna i höghusen har bytts ut. De nya fläktarna är både tryck- och temperaturstyrda och skall därigenom ge ett bättre inomhusklimat och spara energi både beträffande uppvärmning och elförbrukning. Den senare är bara 1/3-del av de gamla fläktarnas. Det betyder en hel del då fläktarna går kontinuerligt.

- *Brandinspektion av rökkanaler Vindragarvägen 10 och 12*

Föreningen har fått ett föreläggande att göra justeringar i vindsförråd så att saker som lagras i förråden inte kommer i direkt kontakt med rökkanalerna. I princip innebär detta att vi tvingas bygga hyllor på ett avstånd på ca 10 cm ovanför dessa rökkanaler. Första undersökning och en testkonstruktion är genomförd men det återstår att göra detta i samtliga förråd där det finns rökkanaler.

- *Hållbara Reimersholme*

Den 15 januari hölls ett mycket välbesökt möte i Åttingen om hållbarhet på Reimersholme. Mötet var initierat av Åsa Romson och med deltagande av Klimatsmarta stockholmare, Stockholms stad, HSB samt representanter för Hammarby Sjöstad 2.0, bl.a. Allan Larsson. Efter mötet bildades en Facebookgrupp, Hållbara Reimersholme som i nuläget har ca 160 medlemmar. Där har samtalen fortsatt med utbyte av tankar och idéer. För att kunna söka ekonomiskt stöd från myndigheter och organisationer behöver vi vara en juridisk person och därför bilda en förening, med deltagande av en majoritet av Brf-erna på Reimersholme.

En direkt effekt av mötet var den energikartläggning som erbjöds oss av ECO-drive.

- *ECO-drive energianvändning*

Hammarby Sjöstad 2.0 och ECO-drive erbjöd föreningarna på Reimersholme att få en genomgång av deras energiexperter. Brf Mälaren, Brf Pålundet samt Brf Reimer genomförde detta. Det var en nyttig genomgång som gav en del tips om enkla förbättringar. till exempel tilläggsisolering på värme/varmvatten rör i källare, byta till lysrör med LED, ventilation i tvättstuga Vindragarvägen 10, frånluftsfläktar i höghus, byta till isolerglas i portarna. Givetvis kom också förslag på en del större och mer kostsamma åtgärder som solceller, ändra värmedistribution mellan undercentralen Vindragarvägen 8 till låghusen. Delar av detta är redan under utredning och genomförande Vissa delar var redan på undersökningsstadiet innan denna genomgång.

- *Solceller*

En mer detaljerad förstudie har genomförts av en konsult som är underleverantör till HSB. Lönsamheten som indikerades i den mycket korta tidigare kostnadsanalysen kan bekräftas. Räntabilitet beräknas så högt som 9–10 %. Dessa siffror baseras på att man får 20% investeringsstöd och tar inte med i beräkningen någon kostnad för uppgradering av den existerande takkonstruktionen. Ansökningstiden för investeringsbidrag är lång. Samtidigt konstateras att det inte är lönsamt att bygga en anläggning för att producera mer el än vad vi förbrukar.

Existerande takkonstruktion måste undersökas, framförallt på låghusen. För höghusen är ytskiktet nyligen bytt/kompletterat. Undersökning måste göras med leverantör för att se om/hur garantier kan påverkas av infästning av solceller.

Föreningen förbrukar ca 240–250 MWh/år som förenings-el, dvs i allmänna utrymmen till exempel drift undercentral, belysning, fläktar, hissar och tvättstugor. Med full utbyggnad skulle vi kunna producera ca 115 MWh/år till ett produktionsvärde på ca 210 000 kr. Underhållskostnader ca 5000kr /år och ett större utbyte av växelriktare efter 12–15 år kostnad 100 000/hus. Livslängd på solceller 25–30 år.

Bygglov måste sökas men är troligen inget problem.

Avtal med elleverantör måste göras för försäljning av el.

Exakt storlek på anläggning på respektive hustak och placering på taken måste utredas för att bli en möjlighet för till exempel snöskottning.

I höghus kan hissmaskinrum utnyttjas för placering av inverter/omvandlare och en elmatning finns även hit. För låghus måste inverter placeras i källare och elledningar får då dras i ”stuprör” utanpå fasaden.

Investeringskostnad för höghusen är ca 1,4 milj. kr och för låghusen ca 1 milj. kr.

Ej medräknat eventuella kostnader för att uppgradera takkonstruktion. Noteras bör att låghusens takbeläggning är minst 25 år gammal. En eventuell investering i solceller, helt eller delvis enligt förstudien blir en prioriteringsfråga relativt andra behov av reparationer och investeringar.

Trädgård och yttre miljö

•Årets pågående arbete:

Plattgången utanför Vindragarvägen 7–23 lades om under hösten 2018. Planteringarna lämnades då med endast återplantering av en del av buskarna. Nyplantering och komplettering med buskar genomfördes under våren 2019. Barnvagnsskydd placerades på tre ställen utmed plattgången liksom fler nya cykelställ.

• Skötselavtal trädgård

Föreningen har avtal med Kjell Johanssons Trädgårdsservice AB för skötsel av vår mark och delar av stadens. För det senare har föreningen avtal med Södermalms stadsdelsförvaltning. Nytt avtal med stadsdelsförvaltningen har tecknats för tiden 2019–2023.

• Trädvårdsplan och underhåll

En trädvårdsplan finns för vårt bestånd av ca 30 träd. Den har tidigare tagits fram i samarbete med HSB Mark och Trädgård. Rensning av ett 10-tal ekar genomfördes i december.

• Odlingslådor

Ett mindre antal pallkragar/odlingslådor finns på baksidan av Vindragarvägen 23. För odlingen ansvarar Odlingsgruppen.

• Kaninburar

På försök har några medlemmar fått ställa upp 2 kaninburar mellan Vindragarvägen 12 och 10.

Planerade investeringar de kommande 5 åren

De större investeringar som föreningen planerar de kommande 5 åren utan angivande av tidpunkt eller turordning är:

Målning av fönster på Vindragarvägen 12 Sista del i upphandling för höghusen. (avser föreningens/fastighetens delar dvs yttre båge och utsida karmar) genomförs vår 2020.

Översyn fönster på Vindragarvägen 7–23 och Reimersholmmsgatan 32–36

Renovering gemensamhetslokaler, Styrketräning och pingislokalen

Nya portar eller renovering 17 st.

Nytt låssystem inklusive bokningssystem för tvättstugor, gästrum, föreningslokal

Omkoppling fjärrvärme direkt till Vindragarvägen 9. Möjlig energibesparing då fjärrvärmens går via Vindragarvägen 8.

Sopsug, uppgradering sopventiler i botten på varje sopnedkast.

Renovering av tak på låghus, byte av takpapp och läkt under taktegel samt plåtdetaljer runt ventiler, skorstenar mm.

Fasadrenovering Malmgården

Målning trapphus

Solceller

EKONOMI

Hysesjusteringar/avgiftsjusteringar

Föreningen har upptagit ett nytt lån om 5 miljoner. Lånet har upptagits för att finansiera pågående renoveringar. Månadsavgifterna har ej behövts justerats till följd av lånet utan är oförändrade.

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet inför 2019 att avgifterna för parkering och förråd skulle justeras. De nya avgifterna för parkering började gälla 1 april och för förråd den 1 juli.

Hysesnivån för Malmgården har också omförhandlats med effekt fr o m 1 oktober 2019. Avtalet löper på 3 år med indexuppräknning.

Hysesjustering med effekt fr o m 1 oktober 2020 genomförs för lokaler på Reimersholmsgatan 32-36 som upplåtes med hyresrätt. Även dessa löper på 3 år med indexuppräknning.

Jämförelse resultat 2019 och 2018

	2019	2018
Nettoomsättning	15 076 593	15 024 161
Drift och underhåll	-8 855 307	-8 890 041
Övriga externa kostnader	-246 775	-345 362
Planerat underhåll	-549 468	-755 501
Personalkostnader och arvoden	-432 658	-401 908
Avskrivningar	-3 326 256	-3 182 246
Övriga rörelsekostnader	0	-5 996 080
Finansiella poster	-421 493	-455 605
Årets resultat	1 244 636	-5 002 582

Kommentarer till skillnader mellan åren

Resultatets avvikelse gentemot föregående år beror på att föreningen 2018 'dödade' tre bostadsrätter vilka gjordes om till hyreslokaler med anledning av att föreningen ej får äga bostadsrätter. Dessa återfinns under 'Övriga rörelsekostnader' under 2018 och var den bidragande orsaken till föregående års minusresultat. Denna post är den största avvikelsen mellan åren och var en företeelse av engångskaraktär. Årets resultat 2019 blev ett positivt utfall med 1 244 636 kr. Övriga poster som bidragit till årets resultat är 'Övriga externa kostnader' respektive 'Planerat underhåll' som både har ett lägre utfall gentemot föregående år.

Arvode / ersättningar / förvaltning

	2019	2018	2017
Arvode till styrelsen	214 700 kr	178 102 kr	176 402 kr
Arvode till föreningsvald revisor	6 975 kr	5 688 kr	5 600 kr
Förvaltning	703 447 kr	658 294 kr	631 971 kr

Underlag för beräkning: Styrelsearvodet baseras på 3 basbelopp som fördelas på styrelsens ledamöter, ett sammanträdesarvode på 800 kronor per person och bevistat sammanträde samt en årlig middag. Revisorarvodet är 15 % av 1 basbelopp. Valberedningen ersätts med 33 % av 1 prisbasbelopp samt en middag.

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	15 077	15 024	14 511	14 597	14 348
Resultat efter finansiella poster tkr	1245	-5003	252	1114	184
Årsavgift*, kr/kvm, yta bostadsrätter	670	670	650	650	650
Drift**, kr/kvm, yta bostadsrätter o lokaler	490	494	492	428	417
Belåning*, kr/kvm	2795	2592	2798	2900	2900
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	263	-55	226	259	231
Energikostnader kr/kvm	201	214	203	210	197
Soliditet, %	25	25	29	29	27

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift fördelas för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuella separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande)

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årsresultat
Belopp vid årets ingång	850 380	11 761 958	3 882 116	6 193 836	- 5 002 582
Reservering till fond 2019			1 016 875	-1 016 875	
Ianspråktagande av fond 2019			-549 468	549 468	
Balanseras i ny räkning				-5 002 582	5 002 582
Dödning bostadsrätt -30 920					
Årets resultat					1 244 636
Belopp vid årets slut	850 380	11 761 958	4 349 522	723 847	1 244 636

Förslag till disposition av årets resultat

Balanserat resultat	1 191 254
Årets resultat	1 244 636
Reservering till underhållsfond	-1 016 875
Ianspråktagande av underhållsfond	549 468
Summa till Stämmans förfogande	1 968 482

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanseras i ny räkning 1 968 482

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

02

1



Org Nr: 702001-4895

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm

Org.nr: 702001-4895

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 076 593	15 024 161
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 855 307	-8 890 041
Övriga externa kostnader	Not 3	-246 775	-345 362
Planerat underhåll		-549 468	-755 501
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-432 658	-401 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 326 256	-3 182 246
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-5 996 080
Summa rörelsekostnader		<u>-13 410 465</u>	<u>-19 571 138</u>
Rörelseresultat		1 666 128	-4 546 977
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 687	2 422
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-424 180</u>	<u>-458 027</u>
Summa finansiella poster		<u>-421 493</u>	<u>-455 605</u>
Årets resultat		1 244 636	-5 002 582

02

**HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	68 094 197	64 167 901
Pågående nyanläggningar	Not 9	4 803 858	1 390 390
		<u>72 898 055</u>	<u>65 558 291</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 500	1 500
		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>72 899 555</u>	<u>65 559 791</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		37 253	20 980
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 244 037	5 418 193
Övriga fordringar	Not 11	2 904	62 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	637 195	622 853
		<u>3 921 389</u>	<u>6 124 189</u>
Kassa och bank	Not 13	269 311	270 511
Summa omsättningstillgångar		<u>4 190 700</u>	<u>6 394 699</u>
Summa tillgångar		<u>77 090 255</u>	<u>71 954 490</u>

07

**HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	850 380	850 380
Upplåtelseavgifter	11 761 958	11 761 958
Yttre underhållsfond	4 349 523	3 882 116
	<u>16 961 861</u>	<u>16 494 454</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	723 847	6 193 836
Årets resultat	1 244 636	-5 002 582
	<u>1 968 482</u>	<u>1 191 254</u>
Summa eget kapital	<u>18 930 343</u>	<u>17 685 707</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>53 169 035</u>	<u>49 519 035</u>
	53 169 035	49 519 035
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 200 000	900 000
Leverantörsskulder	1 118 218	1 504 788
Skatteskulder	8 853	0
Övriga skulder	Not 16 0	1 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 663 806</u>	<u>2 343 864</u>
	4 990 877	4 749 748
Summa skulder	58 159 912	54 268 783
Summa eget kapital och skulder	<u>77 090 255</u>	<u>71 954 490</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 244 636	-5 002 582
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 326 256	3 182 246
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 570 892	-1 820 336
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	6 027 000
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 643	66 658
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-58 870	259 816
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 540 665	4 533 138
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-10 666 021	-1 390 390
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-10 666 021	-1 390 390
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 950 000	-1 237 500
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	-30 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 950 000	-1 268 420
Årets kassaflöde	-2 175 356	1 874 328
Likvida medel vid årets början	5 688 703	3 814 376
Likvida medel vid årets slut	3 513 348	5 688 703

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 2,96% av anskaffningsvärdet.

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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 inget skattemässigt underskott. *02*

**HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 407 796	12 407 796
Hyror	2 492 410	2 322 799
Övriga intäkter	184 719	293 566
Bruttoomsättning	<u>15 084 925</u>	<u>15 024 161</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-8 332	0
	15 076 593	15 024 161
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 335 986	1 339 250
Reparationer	893 827	1 214 935
El	387 215	374 914
Uppvärmning	3 071 562	3 331 931
Vatten	453 993	451 267
Sophämtning	665 925	396 845
Fastighetsförsäkring	253 488	233 440
Kabel-TV och bredband	460 407	414 368
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	579 966	443 276
Förvaltningsarvoden	703 447	658 294
Övriga driftkostnader	49 491	31 521
	8 855 307	8 890 041
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	12 717	12 120
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 010	31 323
Administrationskostnader	106 362	141 689
Extern revision	27 000	44 388
Konsultkostnader	47 203	69 051
Medlemsavgifter	46 483	46 791
	246 775	345 362
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	214 700	178 102
Revisionsarvode	6 975	5 688
Övriga arvoden	10 230	15 015
Löner och övriga ersättningar	92 022	104 429
Sociala avgifter	98 259	88 950
Pensionskostnader och förpliktelser	5 119	8 255
Övriga personalkostnader	5 354	1 470
	432 658	401 908
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av lgh och lokal	0	5 996 080
	<u>0</u>	5 996 080
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 495	1 720
Övriga ränteintäkter	1 192	702
	2 687	2 422
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	424 180	457 368
Övriga räntekostnader	0	659
	424 180	458 027

oz

B

**HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	105 122 413	105 122 413
Anskaffningsvärde mark	1 280 000	1 280 000
Årets investeringar	7 252 553	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 654 966	106 402 413
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-42 234 513	-39 052 266
Årets avskrivningar	-3 326 256	-3 182 246
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 560 769	-42 234 513
Utgående bokfört värde	68 094 197	64 167 901
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	252 000 000	224 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	4 774 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	400 000 000	285 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 200 000	5 600 000
Summa taxeringsvärde	667 600 000	519 374 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 390 390	0
Årets investeringar	3 413 468	1 390 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 803 858	1 390 390
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 500	1 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 904	6 436
Skattefordran	0	55 727
	2 904	62 163
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	637 195	614 523
Upplupna intäkter	0	8 330
	637 195	622 853
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kassa och bank		
Nordea	269 311	270 511
	269 311	270 511

02

**HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788780822	1,10%	2020-08-12	9 765 000	300 000
Nordea Hypotek	39788845517	0,65%	2021-08-16	10 262 500	0
Nordea Hypotek	39788909604	0,65%	2022-06-15	9 510 000	300 000
Nordea Hypotek	39788915558	0,55%	2021-07-21	9 760 285	0
Nordea Hypotek	39788915655	0,70%	2020-08-19	10 221 250	0
Nordea Hypotek	39788918727	0,75%	2022-07-20	4 850 000	600 000
				54 369 035	1 200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 53 169 035Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 48 369 035**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 56 403 000 56 403 000**Not 15 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 1 200 000 900 000**Not 16 Övriga skulder**Källskatt 0 1 096
0 1 096**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	47 165	44 781
Förutbetalda hyror och avgifter	1 550 925	1 452 810
Övriga upplupna kostnader	1 065 716	846 273
	2 663 806	2 343 864

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut




HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 2020-02-13


Bengt Euren


Christine Gave


Hans Wermeling


Jenny Siveryk


Lena Lindborg


Lena Söderblom Ström


Niclas Hellström


Pär-Olov Arvstrand

Vår revisionsberättelse har ²⁰²⁰⁻⁰²⁻¹⁷ - - lämnats beträffande denna årsredovisning


Lena Zozulyak


Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mälaren i Stockholm, org.nr. 702001-4895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälaren i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

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

Utän 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 revisornns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mälaren i Stockholm för räkenskapsåret 2019 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 17¹ 02- 2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Alena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Förslag från styrelsen i Brf Mälaren att det vid föreningens årsmöte den 21 april 2020 fattas beslut om fortsatt utredning och installation av solceller på 3 men upp till samtliga 5 höghus i föreningen.

Styrelsen har med hjälp av konsulten ETAB energi AB och HSB under senhösten 2018 genomfört en förstudie på installation av solceller på föreningens tak. En översikt togs fram baserat på installation på både höghus och låghus. Hela rapporten finns tillgänglig på denna länk: <https://owncloud.euren.se/s/j6FpHFcTAqWq53z>

Resultatet visar en god lönsamhet med en räntabilitet upp till ca 9–10% baserat på det statliga investeringsstödet på 20%. Dessa siffror gäller då bara kostnaden för installationen av solcellerna och innehåller inga kostnadselement för en eventuell renovering eller krav på förstärkningar av befintliga tak.

En grundförutsättning för en installation innebär således att den underliggande takkonstruktionen skall ha en återstående livstid på minst 30 år vilket motsvarar en ungefärlig livstid för solceller. Man skall inte räkna med något takunderhåll som innebär demontering och återmontering av solcellerna då detta blir mycket kostbar operation.

För Brf Mälaren kan vi i detta avseende konstatera att taken på höghusen har renoverats och nytt tätskikt har lagts 2016. Undersökning av styrka på takstolar måste genomföras. För låghusen vet vi att den underliggande tätskiktet är gammalt, troligen ca 25 år och att tätskiktet därför måste renoveras innan solceller kan monteras. Större delen av tegelpannorna blir troligen också utbytta vid en sådan renovering. Ytterligare undersökningar måste göras på låghustaken.

Summering av förstudien

Föreningen förbrukar ca 240–250 MWh/år som förenings-el, dvs i allmänna utrymmen till exempel drift undercentral, belysning, fläktar, hissar och tvättstugor. Med full utbyggnad skulle vi kunna producera ca 115 MWh/år till ett produktionsvärde på ca 210 000 kr. Underhållskostnader ca 5000kr /år och ett större utbyte av växelriktare efter 12–15 år kostnad 100 000/hus. Livslängd på solceller 25–30 år.

Förutsättningar för omedelbar installation av solceller finns på taken till höghusen. Med solceller på samtliga höghus blir produktionen ca 62,8 MWh/år till en investeringskostnad på ca 1,4 milj. kr. I tillägg till dessa direkta byggkostnader måste vi också räkna med kostnader för upphandlings och byggkonsulter, 50–100 000 kr.

Elförbrukning i höghusen är ca 172,3 MWh/år.

Förbrukningsprofilen visar att basförbrukningen i byggnaderna är likartad men att totalförbrukning har ett direkt samband med placering och utnyttjande av tvättstugorna. Förbrukning ökar under senare delen av eftermiddagen. Största uttagen sker under morgon och eftermiddag/kväll.

Husen Vdv 2 och 12 har inga större elförbrukare som t ex tvättstuga och kan därför behöva en ytterligare utvärdering beträffande lönsamhet för maximal utbyggd solcellsinstallation eller ingen alls.

Vanlig föreställning är att solceller skall placeras i sydlig riktning. Placering även i östlig och västlig riktning skall inte underskattas. Under stor del av året sammanfaller denna produktion väl med förbrukning av el. Taken på höghusen har i detta avseende en bra potential.

Dimensionering av anläggning skall göras i första hand för att matcha förbrukningen. Där görs de största vinsterna. Produktion för försäljning har en relativt dålig lönsamhet och priset på såld el har gradvis sjunkit och kan förväntas sjunka ytterligare i framtiden ju flera anläggningar som byggs på bostadshus. Det är av detta skäl som utbyggnad av solceller på Vdv 2 och 12 bör utvärderas ytterligare. Vid en minskning av anläggningen får man räkna med en viss kostnadsökning. Kan vara mellan 5–10%.

Investering och produktion (endast höghus värden per hus)

Byggnad	Årsprod kWh	Förbruk kWh	Investering Kronor		
V2	12557	15387	277 200		
V4	12557	37975	277 200		
V8	12557	32807	277 200		
V10	12557	74754	277 200		
V12	12557	11386	277 200		
Höghus	62785	172309	1 386 000	54% av prod	60% av investering
Låghus	52793	71954	923 203	46% av prod	40% av investering
Total	115578	244263	2 309 203		
Konsult			90800		
Totalt			2 400 003		

Ekonomi

Beräknad förbrukning	241 MWh/år
Beräknad produktion	115 MWh/år
-varav egennyttjad	78 MWh/år
-överskott	37 MWh/år
Investering före bidrag	2,4 milj. kr
Bidrag	0,48 milj. kr
Netto investering	1,92 milj. kr
Värde solenergi	180 000 kr/år (höghus 54%= 97 200 kr/år)
Förräntning basis bidrag	9,4%

Byggtekniska överväganden

Bygglov krävs för att installera solceller. Bör inte vara något större problem för höghusen då installationerna knappast syns från marken.

Storlek och placering på taken måste göras med hänsyn till möjligheter för snöskottning på tak. Vi har under normala vintrar tillfällen då snö samlas vid takfoten. Solceller får inte beträdas eller beröras på något sätt.

Solcellernas elproduktion måste omvandlas till växelström. Detta görs i en inverter.

Solcellerna måste också anslutas till elsystemet i huset och till elnätet som ägs av distributör, Ellevio.

Höghusen har möjlighet att placera inverter i hissmaskinrum på vindsvåningen och där även koppla till befintligt elsystem.

Investeringsbidrag

I dagsläget finns statligt investeringsbidrag på 20% av anläggningskostnad. Utrymmet för dessa bidrag har emellertid reducerats över tid. Nya statliga pengar har tillförts över tid men det finns ingen garanti att det kommer att finnas bidrag att söka i framtiden. Det är många som redan har sökt bidrag och flera som kommer. Beslut och beviljande av bidrag har idag en väntetid på 1–1,5 år. En ansökan ger inga som helst garantier att man får bidrag.

Ansökan måste göras separat för varje huskropp som man avser använda. Investeringsstöd kan bara sökas en gång per objekt/hus. Ansökningar kan givetvis dras tillbaka om man inte önskar bygga på någon huskropp. Man kan inte starta projektering och ackumulera kostnader innan en ansökan har mottagits och bekräftats av myndigheterna.

En investering i solceller har givetvis också en positiv klimateffekt. Viss beräkning anger detta till ca 14 ton mindre CO2 utsläpp per år vilket halveras om endast höghus genomförs.

Yrkande: att Årsmötet beslutar ge styrelsen mandat att vidare utreda installation av solceller på taken på föreningens höghus, besluta om genomförande eller ej av upphandling och installation av solceller på 3 eller samtliga 5 av föreningens höghus oavsett om statligt investeringsbidrag beviljas eller inte.

HSB:s Bostadsrättsförening Mälaren I Stockholm

Styrelsens svar och yrkanden på

Motioner

Till ordinarie föreningsstämma den 21 april 2020

MOTION NR 1

Anläggande av torkrum i tvättstuga Vdv 4

Sedan tvättstugorna på Vdrv 4 renoverades för några år sedan har det blivit svårare att få tvätten torr. De nya energisnåla torkmaskinerna kräver mer tid och är dessutom färre till antalet. Man hinner inte få en större tvättmängd torr under den tid som finns till förfogande under ett tvättpass. De längre tvättider som infördes räcker inte till. Samtidigt står två utrymmen som tidigare användes för torktumlare och mangel låsta och oanvända. Det ena har av någon anledning försetts med texten "Uthyr sedan 2003". I själva verket stod utrymmet till tvättstugans förfogande till och med ombyggnationen 2016 (eller var det 2017?).

Det ena eller båda utrymmen som nu står oanvända skulle med ganska enkla medel och liten kostnad kunna göras om till torkrum, med vanliga tvättlinor samt luftavfuktare. Jag föreslår därför att:

- en grupp tillsätts med uppdrag att undersöka förutsättningarna att göra om det ena eller båda utrymmena till torkrum enligt ovan. Undertecknad kan gärna ingå i densamma.

Mårten Janson
Vdrv 2

Styrelsens svar

Motionären efterfrågar att torkrum anordnas i tvättstugan Vindragnarvägen 4. Frågan har varit uppe tidigare och styrelsen har därför i samband med viss översyn av tvättstugan i Vindragnarvägen 10 även tagit ett beslut om att anordna ett torkrum i Vindragnarvägen 4. Söderkyl AB kommer inom kort att iordningsställa torkrum med tvättlinor, luftavfuktare samt fläkt i rummet intill de ej bokningsbara tvättmaskinerna i denna tvättstuga.

Ett klarläggande: Ett av rummen i tvättstugans korridor, märkt 517, är uthyr sedan länge till en bostadsrättshavare i föreningen och ingår inte i tvättstugan.

Styrelsen yrkar
-att motionen bifalles

MOTION NR 2

Motion till Brf Mälaren årsmöte 2020 om hänsyn till biologisk mångfald

Reimersholme är med sin grönska och centrala placering en unik ö i Stockholms urbana landskap. Växtligheten på ön hjälper till att rena luft och vatten, dämpa buller och erbjuda avkoppling för oss som bor här. Växtligheten skapar även en viktig livsmiljö för såväl ekorrar, småfåglar som vilda pollinatörer. Den biologiska mångfalden kan gynnas genom att öka mängden perenna blommor och marktäckare. Åtgärder som skapar en fin ö för oss som bor här, är bra för djurlivet och inte minst sparar föreningen stora summor eftersom det kräver mindre skötsel. En grön och frodig ö, rik på blommor och växtlighet är till glädje för såväl oss boende som för öns djurliv. Tex Ekmiljöerna på Reimersholme är viktiga i den lokala och regionala grönstrukturen. Gamla ekar och andra gamla träd och även döda träd är livsmiljöer för många ovanliga och rödlistade arter, bla skalbaggar, fåglar och fladdermöss. Ekbeståndet behöver förvaltas så att träden gärna står öppet i vissa delar, att gamla och döda träd får finnas kvar samt att man ser till att det finns en förnygring av ek.

Vi är en grupp som gärna hjälper till att konkretisera förslag på vad detta skulle innebära. Därför yrkar vi att föreningens mark skall förvaltas så att det sker med hänsyn till biologisk mångfald, för att främja ett rikt växt- och djurliv på Reimersholme.

Miriam Huitric, Vindragarvägen 8, lgh 104

Åke och Ulrika Gustafsson, Vindragarvägen 8, lgh 094

Anna Sterner och Mathias Gullbrandson, Vindragarvägen 8, lgh095

Anders och Ingrid Björklund, Vindragarvägen 10, lgh 151

Johanna Gårdare, Vindragarvägen 10, lgh 1102

Mova Hebert, Vera Nilsson Hebert, Vindragarvägen 8, lgh 127

Elin Linnarson, Vindragarvägen 10, lgh 141

Styrelsens svar

Reimersholme är en unik ö. När området bebyggdes på 40-talet var HSB-föreningarna angelägna om att skapa vackra utemiljöer och underhålla dem väl och så har det fortsatt. Föreningen har en ambitiös entreprenör som underhåller föreningens små markområden väl i samråd med styrelsen.

Brf Mälaren har inte mycket egen mark. Det mesta tillhör staden. Delar av stadens mark som gränsar till vår, har vi brukaravtal med Stadsdelsförvaltningen om att sköta i form av underhåll av existerande växtlighet. Träden sköts av stadens trädgårdsmästare.

Styrelsen har upplåtit mark bakom Vindragarvägen 21–23 för odling i pallkragar till ett 15-tal medlemmar i föreningen, Mälarens odlingsgrupp, samt dessförinnan tillstyrkt några pallkragar för odling i Vindragarparken.

Brf Mälaren har en trädplan som togs fram 2015 och tillsyn av träden sker i samråd med HSB Mark och Trädgård varje till vartannat år. Senast skedde tillsyn och beskärning av ett tiotal träd i december 2019.

Motionärerna efterfrågar fler perenna växter och marktäckare i våra rabatter. Perenner finns bl.a. i rosenrabatter, i backen intill den s.k. åsnetrappan utanför Vindragarvägen 7, på framsidan av Vindragarvägen 10, vid infarten till gården mellan Vindragarvägen 2 och 4, vid busshållplatsen. Vid renoveringen av plattgången föreslog styrelsen entreprenören att plantera perenner vid backen upp mot vägen vid Vindragarvägen 23. Detta har ännu inte genomförts på grund av att justering och reparation av den uppfarten ligger för övervägande. Förslaget om plantering kvarstår.

Höst och vår genomför styrelsen en marksyn tillsammans med entreprenören för att se vad som behöver åtgärdas. Medlemmar som har anmält intresse bjuds in att delta. Styrelsen välkomnar medlemmars medverkan i utveckling av växtlighet på föreningens mark och till deltagande i dessa marksyner. Meddela ert intresse via föreningens email: styrelsen.brfdalaren@gmail.com

Styrelsen uppfattar en del av motionärernas förslag som mer långtgående än att bara gälla föreningens mark, utan även parkområdena på Reimersholme. För stadens parktytor felanmäler vi uppkomna problem när de inte ligger inom styrelsens ansvar att åtgärda. För åtgärder och engagemang gällande stadens parkområden på Reimersholme bör förslag riktas till staden, kanske gemensamt med andra föreningar genom gruppen Hållbara Reimersholme.

Stadens parkplan är tillgänglig på: <https://edokmeetings.stockholm.se/welcome-sv/namnder-styrelser/sodermalms-stadsdelsnamnd/mote-2019-09-26/agenda/sod-2019551-bilaga-2pdf?downloadMode=open>

Styrelsen yrkar

- att motionen bifalles beträffande utveckling av föreningens mark
- att motionen anses besvarad beträffande de allmänna parkområdena.

MOTION NR 3

Om medlemskap i föreningen Hållbara Reimersholme

Vi kan göra mycket tillsammans för att minska klimat- och miljöpåverkan i vår vardag här på Reimersholme, och samtidigt ha trevligt med grannar och säkra en god ekonomi för boendet. Många som bor på Reimersholme är engagerade i hållbarhetsfrågor och med större samverkan kan hållbarhetsarbetet stärkas.

Arbetsgruppen 'Hållbara Reimersholme' som verkat under drygt ett år har beslutat att bilda en ideell förening för att få mer fart på arbetet. Föreningen har som mål att minska klimat- och miljöpåverkan av boendet på Reimersholme och samtidigt stärka social gemenskap och engagemang. Tanken är att föreningen också ska kunna ge stöd till bostadsrättsföreningarna för att underlätta åtgärder kring t ex energi- och transportlösningar, men också underlätta samverkan i hållbarhetsfrågor mellan olika aktörer på hela Reimersholme. Medlemmar i föreningen är både intresserade boende och bostadsrättsföreningar med hus på Reimersholme. All info om Hållbara Reimersholme finns på Facebookgruppen med samma namn, e-post till föreningen: hallbara.reimersholme@gmail.com

Det är positivt för Brf Mälaren med ett ökat engagemang bland de boende för en social och miljömässig hållbarhet. Det finns goda skäl för Brf Mälaren att bli medlem i föreningen Hållbara Reimersholme eftersom det stöttar hållbarhetsarbetet på Reimersholme och även innebär att man kan få stöd i sådant som Brf Mälaren själv väljer att jobba med (hållbarhetsföreningen tar inte på något sätt över beslutsrätten från Brf:en).

Vi föreslår

att Brf Mälaren blir medlem i föreningen Hållbara Reimersholme

Åsa Romson, Vindragarvägen 23
Anders Björklund, Vindragarvägen 10
Henrietta Henriksson, Vindragarvägen 4
Patrik och Signe Axén, Vindragarvägen 4
Miriam Huitric, Vindragarvägen 8
Ann-Marie Rosendahl, Vindragarvägen 15

Styrelsens svar

Intentionen med Hållbara Reimersholme tycker styrelsen är bra. Vi ser gärna att fler engagerar sig i utveckling av hållbarhet. Styrelsen har tidigare kommenterat och haft synpunkter på de förslag som initiativtagarna lagt fram.

Då avsikten är att blanda både enskilt medlemskap och föreningsmedlemskap krävs tydliga stadgar, regler, funktioner och arbetsformer och klargörande av föreningens mandat och ansvar, ekonomiskt och genomförandemässigt. Hur ska t.ex. kommunikationen ske med medlemmar och övriga?

En ideell förening av detta slag kan inte heller ha mandat eller befogenhet att ta beslut som blir tvingande för någon av bostadsrättsföreningarna. Vi anser inte att det som framkommit hittills är tillfredsställande för att Brf Mälaren skall kunna bli medlem.

Detta hindrar på intet sätt att föreningen bildas och att enskilda personer blir medlemmar och engagerar sig i hållbarhetsarbete för det gemensamma Reimersholme och att arbetet och föreningen kan utvecklas genom detta.

Styrelsen yrkar

-att motionen avslås

MOTION NR 4

Återbruk/delningstjänst

Livet på jorden är hotat och vi måste alla bidra på det vis vi kan. Det är dags att hjälpa varandra att återbruka och dela mer – och jag anser att vår bostadsförening har ett ansvar här. Därav motionerar jag om

1. Ett rum för sådant som är helt men jag inte längre vill ha. Alltifrån kläder, möbler och prylar. Jag tänker att alla i föreningen bör ha enkel tillgång dygnet runt till detta rum och folk får hämta och lämna saker när det passar, så att det blir enkelt/smidigt. Jag vet att det blir ett problem med att det då kan komma att bli skräp och att folk kan lämna elektricitet. Men då tänker jag att vi skulle kunna betala för att någon en gång/månad hämtar skräp som inte passar i ett rum för "bytesvaror". Dessutom har vi ju tillgång till ett soprum där folk kan slänga allt de inte vill ha – så detta är ett komplement. Jag har massor jag skulle ställa där, som jag idag istället ofta slänger eller lämnar bort långt härifrån – vilket innebär resande.
2. Enkel delningstjänst för verktyg och annat som man äger men inte använder alltid/kanske mycket sällan. Jag har själv många verktyg jag nästan aldrig använder, t ex slagborr. Skulle gärna låna ut den om någon behövde, mot ett enkelt avtal om att stå för eventuella skador man åsamkar. Men det ser inte jag som något stort problem. Tänker mig t ex en chatt där utlånare och i behov av lån kan hitta varandra.
3. Den här är svår och kommer med största sannolikhet avslås – jag förstår det, men provar ändå. Enkel delningstjänst för bilar. Jag har själv en bil som jag endast använder ett par ggr i månaden och skulle Gärna hyra ut den för en billig peng till mina grannar. Förstår att det kan bli besvärligt med försäkringar etc. – men jag skulle gladeligen hyra ut min bil till en billig peng till mina grannar – om det fanns ett avtal som tydliggjorde att den som lånar bilen står för eventuella skador som hen åstadkommer – och som försäkringen inte täcker, samt pappersarbete för försäkring om hen skulle åstadkomma försäkringsskada. Jag tänker att man skulle hitta ett par grannar som kanske var i behov av bil då och då – och hitta en relation som gör att det känns bra 😊

Så tänker jag

Vänligen

Liselott Bergman, Vindragarvägen 2

Styrelsens svar

1. **Prylrum.** Styrelsen håller med motionären om att återanvändning är positivt och främjar hållbarhet. Motionären påpekar dock själv den största risken och problem med det föreslagna arrangemanget. Mycket kommer att bli kvar och betraktas som skräp. Föreningen blir då ansvarig för och skall ta extrakostnad för borttransport. Det finns en mycket effektiv Facebook grupp som heter **Reimersholme---köp, sälj, byt skänk, låna och aktiviteter** där man kan lägga ut det man önskar ge bort eller sälja. Effektivt och saker hamnar omedelbart rätt. Saker som blir överblivna och skräp kan istället då lämnas i containern för grovsopor som föreningen har del i.

2. **Delningstjänst** Som framgår av namnet på ovan nämnda Facebookgrupp så är detta också en utmärkt plats att både söka lån av t ex verktyg och erbjuda utlåning. Av motionären efterfrågade kontaktmöjligheter finns redan där.
3. **Utlåning av bil** Föreningen har ingen möjlighet att engagera sig i en bildelningsaktivitet. Föreningen kan inte acceptera det ansvar som följer med detta. Sådan delningstjänst/uthyrning finns på marknaden. Enkla sökningar på nätet ger direkta förslag.

Styrelsen yrkar

-att motionen avslås

MOTION NR 5

Upprustning av motionslokalen

Jag har hört att motionslokalen ska flyttas till ett nytt utrymme. I samband med det tycker jag det skulle vara önskvärt att föreningen också kunde se över den utrustning som erbjuds i lokalen. För den som inte kan lyfta tyngder finns det ingenting annat en motionscykel som fortfarande fungerar, roddmaskinen är trasig sedan flera år tillbaka, cross-walken likaså.

Idag betalar man 500 kr för att få en nyckel till själva lokalen men den utrustning som finns där har efter vad jag förstått ställts dit av föreningens medlemmar. Jag är övertygad om att en bättre utrustad lokal som också innehåller apparater för konditionsträning skulle uppskattas och utnyttjas av många fler även om man får betala mer. Jag föreslår därför

att föreningen i fortsättningen tar ett ansvar för utrustningen och ersätter trasiga apparater

att detta bekostas med en årlig avgift för de boende som önskar utnyttja lokalen.

Pia Allvin
Vindragarvägen 10

Styrelsens svar

Äntligen har vi kommit så långt i vår lokalplanering att en flytt av styrketräningsrummet är planerad till hösten 2020. Innan flytten kommer en helrenovering av det nya rummet att behöva göras och då gör vi samtidigt detsamma med föreningens pingisrum. Styrelsen håller med motionären att flera av de redskap som i nuläget finns i lokalen är gamla och mycket slitna. Tanken är att vi i samband med flytten också skall kunna göra en del nyinvesteringar i utrustning som också ägs av föreningen.

I nuläget betalar varje medlem som löser en styrketräningsnyckel 300 kr i deposition och 200 kr i engångsutgift. Den sistnämnda används för att köpa in mindre saker till lokalen. (senast mjuka mattor och gummivikter) Delar av den utrustning som finns i lokalen idag är medlemmars, men vi har försökt att stävja den hanteringen, då det ibland varit redskap av mycket dålig kvalitet som ställts ner i lokalen, som vi sedan varit tvungna att kassera och frakta bort. Vi har i styrelsen ännu inte diskuterat någon finansieringsmodell av ny utrustning, men en viss årlig avgift skulle förstås innebära en mer rättvis fördelning av föreningens kostnader till de som då nyttjar lokalen. Konsekvensen blir dock en betydligt större administrativ rutin som då måste hanteras på lämpligt sätt.

Styrelsen arbetar vidare med ärendet.

Styrelsen yrkar

-Motionen är därmed besvarad.

MOTION NR 6

Hållbarhetsarbete och energieffektivisering av våra fastigheter

Styrelsen framhöll i sitt svar på vår motion till föreningsstämman 2019 att enskilda föreningsmedlemmars engagemang måste vara basen i arbetet för ett hållbart Reimersholme. Vi anser att en förankring i styrelsen är viktig för att kunna genomföra åtgärder gällande hållbarhet, och i styrelsens svar uppgavs att en mer uttalad energiansvarig ledamot ska utses. Vi har inte kunnat se någon information om att detta skett och inte heller något om den energigenomgång som Brf Mälaren tillsammans med Brf Påsundet och Brf Reimers beställt av Electricity.

Våra fastigheters energiprestanda ligger mycket högt, mer än dubbelt så högt som kravet på energiprestanda vid uppförandet av ny byggnad. Att energieffektivisera våra fastigheter är en viktig del i arbetet för en hållbar framtid och uppfyllandet av Parisavtalets mål att den globala temperaturökningen ska hållas under 2 grader och helst stanna vid 1,5 grader.

Vi föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att

- göra en plan för fortsatt energieffektivisering av våra fastigheter

- genom en enkät till föreningens medlemmar undersöka engagemang för och intresse av att delta i arbete för fortsatt energieffektivisering

Eva Hermansson Vdv 2
Linda Pettersson Vdv 2
Anna Tydén Vdv 4

Styrelsens svar

I styrelsen samarbetar vi och tar gemensamt ansvar för de flesta frågor. Endast ett fåtal huvudfunktioner ligger på enskilda ledamöter. Bengt Euren som länge har arbetat med energirelaterade frågor bl.a. med det driftavtal vi har med HSB för undercentralen blir Energiansvarig i styrelsen.

Under våren genomförde vi ECO-drive se förvaltningsberättelsen. Avsikten var att genomföra ett ekonomimöte/informationsmöte om detta men tiden har inte räckt till då ett antal större akuta projekt kom upp under året.

Vi listade i förra årets motionssvar ett antal åtgärder på energiområdet. Det var många av dessa som kom upp och behandlades under ECO-drive-genomgången. Några förslag fanns redan genomförda eller i pågående undersökningar, t ex solceller och byte av frånluftsfläktar i höghusen. Omkoppling av fjärrvärmeleverans direkt till Vindragarvägen 9 har diskuterats ett tag men är en relativt dyr åtgärd och vi har inte lyckats få fram tillräcklig information om besparing relativt kostnad. Frånluftsfläktar med en betydligt lägre energiförbrukning är installerade. Solceller finns i ett separat förslag från styrelsen.

LED-lysrör är installerade i trapphusen på Reimersholmsgatan vilket innebär att samtliga trapphus nu har LED-belysning. Ventilationen i tvättstugan, Vindragarvägen 10, är nu åtgärdad. Återstår att byta till LED-lysrör och rörelsevakt. LED-belysning installerad sedan tidigare i de flesta allmänutrymmen. Tvättstuga Vindragarvägen 10 och pingislokal har vi avsiktligt väntat med pga tankar om ytterligare renovering.

Installation av bergvärme är lätt att ta fram som en energifråga men det kräver både utredningar och stora investeringar och vi bedömer att vi har andra underhållsåtgärder som har högre prioritet just nu.

Styrelsen arbetar hela tiden med prioriteringar av reparation och underhåll.

Energibesparande åtgärder finns givetvis högt på agendan. Kostnadskrävande akuta åtgärder som trasiga avloppsrör i Vindragarvägen 12, nödvändigt stambyte i Malmgården och relining av avloppsledningar i bottenplattan var sådant som behövde prioriteras. Andra fördyrande förändringar i planerade renoveringar är fuktskada i golvet i föreningslokalen som både försenade och gjorde renoveringen betydligt dyrare.

Föreningen har för genomförda och kommande renoveringar tagit upp två nya lån på vardera 5 miljoner kronor. Detta med förhoppning att inte behöva höja månadsavgifterna.

Det är svårt att göra en korrekt jämförelse av energiförbrukning mellan fastigheter. Här måste många parametrar tas hänsyn till. Vad är jämförbara fastigheter? Krav på nyproduktion är definitivt inte en korrekt jämförelse med våra fastigheter som är byggda 1945. Åldersstruktur är en viktig sak liksom region och det finns säkert flera. Dessutom skall vi ju ta hänsyn till vilken temperatur vi vill ha i fastigheterna. Vårt mål är 21 grader. Vi har tidigare haft en del klagomål på värmen men det förefaller som om vi har kommit till en bra leverans och får färre kommentarer. Ser vi till förbrukning i vår värmecentral så kan vi i faktiska siffror se en reduktion mellan åren, 3655 MWh, 2018–3553 MWh, 2019–3409 MWh.

Normalårskorrigerat är siffrorna 3993/3841/3810.

Den energideklaration som genomfördes är en stor besvikelse. Både HSB-konsulten som genomförde denna och ECO-drive ifrågasätter beräkningsgrunderna. Resultatet denna gång jämfört den som gjordes för 10 år sedan är betydligt sämre trots alla åtgärder som har vidtagits. Ett starkt skäl till att de inte är jämförbara är att man har ändrat ett stort antal parametrar, jämförelsetal och genomsnitt. Vi har inte haft möjlighet att fördjupa oss i detta då det ändå inte kommer att ge någon förändring i sak, men ärendet skall följas upp.

Styrelsen är enig med förslagsställarna att energibesparingar är viktiga och tar förslaget med att under året göra en genomgång av fortsatta aktiviteter på energiområdet. Alla åtgärder måste bedömas och prioriteras i förhållande till alla reparations- och underhållsåtgärder och måste därför ingå i underhållsplanen. Som exempel kan nämnas reparation eller byte av ytterdörrar/portar till husen vilket då också inkluderar byte av låssystem i fastigheterna.

Medlemmar som vill medverka i en arbetsgrupp för att arbeta fram en plan för energieffektivisering kan anmäla intresse på vår föreningsmail: styrelsen.brfmalaren@gmail.com.

Styrelsen yrkar:

-att motionen är besvarad och bifalles

MOTION NR 7

installation av laddplatser för bilar

Bakgrund

Användandet av elbilar ökar och fler behöver ladda elbilen. Många bostadsområden har redan laddplatser och allt fler bostadsrättsföreningar håller på att fixa laddplatser för bilar som parkeras på föreningens p-platser. Det förväntas allt oftare att p-platser kan erbjuda laddning och när nya flerbostadshus byggs är laddplatser idag en självklarhet. Nu är tiden inne för att vår bostadsrättsförening också beslutar att göra detta. **Den bästa laddplatsen är bilens ordinarie parkeringsplats – att ladda vid hemmet är enkelt och bekvämt.**

Insats för miljön och bra ekonomi

Att fixa laddplatser är en insats för miljön! Idag kan bilinnehavare med av föreningen uthyrd parkeringsplats inte välja byta till en laddbar bil, då laddningsmöjligheter saknas. Att miljöanpassa parkeringsplatser ger även goodwill för föreningen. En förening med miljötank är attraktiv för potentiella lägenhetsköpare. **Flera fastighetsmäklare bekräftar att intresset för elbilar har medfört prisökningar på lägenheter där det finns möjlighet till p-plats med laddning.**

Lätt att fixa

Laddplatser är lätt att fixa. Eftersom vi redan har motorvärmarruttag vid p-platserna krävs sannolikt endast installation av laddboxar. Arbetet är enkelt och utförs av en leverantör och en behörig elinstallatör. I Stockholm finns flera entreprenörer som utför dessa arbeten och som är vana att jobba med bostadsrättsföreningar. På www.fixaladdplats.se finns all information som gör det lätt att fixa laddplatser. Här finns en steg för steg-guide om installationen, exempel på offertsvarmall samt goda exempel på föreningar som redan installerat laddplatser.

Statliga pengar betalar halva kostnaden

Bostadsrättsföreningen kan få ekonomiskt stöd från Naturvårdsverket för halva investeringskostnaden för laddstation. Resterande kostnad kan debiteras som höjd parkeringsavgift på de p-platser som ges laddplats. Investeringen medför då inte någon merkostnad för föreningen. Elkostnaden vid laddning av elbilarna kan fördelas mellan användarna på olika sätt och behöver inte medföra någon kostnad för föreningen.

Kartlägg intresset, planera och påbörja installationer

Erfarenheter från andra bostadsrättsföreningar som installerat laddplatser är att man börjar med ett fåtal platser men att intresset sen växer och fler behövs. I samband med installation av laddplatser bör man även fundera på om p-platserna kan ge fler boende tillgång till bil genom bildelning, antingen med privata bilar som flera hushåll delar på eller genom en öppen bilpool. För att bedöma intresset att hyra p-platser med laddmöjlighet kan bostadsrättsföreningen göra en enkät bland alla boende om vilka som tror sig vara intresserade att hyra sådana platser de kommande åren. Enkäten kan även fråga vilka som är intresserade att ha delad tillgång till en laddbar bil. Utifrån svaren kan en plan göras om i vilken takt och omfattning som laddmöjligheterna bör byggas ut. Det är viktigt att relativt snabbt få upp några första laddplatser för att visa nyinflyttade och ta fördel av att kunna få del av det statliga stödet.

Förslag till beslut

Vi föreslår föreningsstämman besluta att efter en enkät bland alla medlemmar göra en plan för laddplatser, samt nu besluta att installera laddstationer vid initialt minst 4 parkeringsplatser tillhöriga brf Mälaren

Stockholm 2020-02-24

Anders o Ingrid Björklund, lgh 151, Vindragarvägen 10

Åsa Romson, lgh 254, Vindragarvägen 23

Magnus Nilsson, lgh 127, Vindragarvägen 8

Örjan Björklund, Vindragarvägen 4

Joakim Cejje, lgh 182, Vindragarvägen 4

Patrik o Signe Axén, Vindragarvägen 4

Elin Larsson, lgh 256, Vindragarvägen 23

Malin Marmgren, lgh 241, Vindragarvägen 17

Miriam Huitric, lgh 104, Vindragarvägen 4

Anna Sterner o Mathias Gullbrandson, lgh 095, Vindragarvägen 8

Styrelsens svar:

Att elbilar blir mer och mer vanliga är ingen tvekan. Att behovet av laddplatser då ökar är också givet. Håller med förslagsställarna att den plats där man bor är en både logisk och för innehavaren ett enkelt och bekvämt sätt att ladda elbil.

Som bostadsrättsförening med endast 43 parkeringsplatser innebär installation av laddstolpar även andra problem än rent tekniska. T ex tillgänglighet för vem, turordning i bilplatskön, finansiering och kostnadsuttag och mycket mer. Dessa problem behöver vi inte angripa nu utan först se eventuella villkor och möjligheter för installation av laddstolpar.

Vi har nyligen fått medlemsförslag om att tillåta laddning direkt på befintliga elinstallationer, dvs 230 V för att kunna erbjuda laddning men på betydligt längre tid. Det är uppenbarligen inte så enkelt att bara koppla in några flera säkringar och sedan ladda en elbil på detta sätt. De första initiala undersökningarna och kommentarer vi har fått om detta är att man måste göra ordentliga undersökningar om elnätets beskaffenhet. Vi har äldre elinstallationer.

En första enkel kontroll på Elsäkerhetsrådets hemsida ger:

”Schukoladdning, alltså laddning i vanligt uttag, ska bara användas som en tillfällig lösning när man inte har tillgång till något bättre, exempelvis vid sommarstugan eller när man är på besök där särskild laddpunkt saknas.

Vad kan hända om man inte gör rätt?

- Det kan uppstå varmgång i eluttag, i kopplingspunkter och i elcentralen om anläggningen har brister. Alltså risk för brand vid långvarigt användande. Det kan också finnas en risk att fastighetens jordfelsbrytare inte skyddar vid fel om den inte är anpassad för laddning av elbilar.”

Styrelsen kan bara konstatera att det inte är så enkelt som beskrivs att bara installera laddboxar vilka dessutom kräver betydligt högre laddkapacitet. Oavsett om det finns installationsbidrag att hämta eller inte.

Styrelsen föreslår därför att initiera en undersökning hur nuvarande elsystem ser ut och om/hur det kan användas för installation av laddstolpar. I övrigt i samma utredning få klarlagt vad som behöver göras oavsett om existerande elsystem kan användas eller om nya ledningar måste läggas i mark, inbegriper då grävning och möjlig uppgradering av elcentral och en kostnadsberäkning. Först efter detta kan vi bedöma möjligheter och konsekvenser och även lägga ett eventuellt installationsprojekt i vår underhållsplan och ta i beräkning detta projekts prioritering gentemot andra nödvändiga projekt.

Först därefter kan utredning om finansiering och utnyttjande etc ta vid.

Styrelsen yrkar:

-att motionen avslås.

-att styrelsen anlitar lämplig konsult inom detta område för att göra en utredning om förutsättningar och kostnader för installation av laddstolpar i föreningen.

MOTION NR 8

Motion cykelförråd

Vindragarvägen 8 har ett cykelförråd på gatunivå som är mycket populärt. Cykelrummet är överfullt och fungerar dåligt. Cyklar blir hårdhänt behandlade och förstörda. Det är även svårt att komma in och ut med cyklar då det är så trångt. Även barnvagnsförrådets dörr är i stort sett alltid blockerat av cyklar. Trenden pekar på att allt fler kommer cykla. Och vi misstänker att antalet cyklar kommer snarare öka än minska i framtiden.

Därför yrkar vi att styrelsen undersöker möjligheten att utöka cykelförråden och snarast genomföra förändring.

Åke och Ulrika Gustafsson, lgh 094, Vindragarvägen 8

Miriam Huitric, lgh 104, Vindragarvägen 8

Styrelsens svar

Styrelsen är medveten om att det är mycket trångt i några av våra cykelrum och då framförallt i det som finns på Vindragarvägen 8. Detta har vi försökt att åtgärda genom att upplysa om vad som får vara och inte vara i cykelrummen, var cyklar får stå och inte stå. Vi har i 8:ans förråd satt upp hydrauliska krokar att hänga sina cyklar på, då det tar mindre plats, förutsatt att dessa inte blockeras. Då uteblir fördelen helt. Tyvärr så är det betydligt mindre plats i 8:ans cykelrum än vad det skulle vara om alla gjorde sitt bästa för att maximera utrymmet så mycket som möjligt. Idag ställs cyklar (och annat) ofta så att de spärrar en större del av utrymmet eller så ställs de i vägen så att det blir svårt för andra att ta sig in och ut eller få fram sin cykel. Hydrauliska krokar skall användas i första hand för cyklar som används regelbundet och inte blockeras för långtidslagring av cyklar. Cyklar får inte parkeras så att de hindrar framkomligheten! Även cyklar upphängda i hydrauliska krokar måste vara åtkomliga

Så sent som hösten 2018 gjorde vi en stor cykelrensning där Cykelåtervinningen hämtade drygt 120 ägarlösa cyklar som de sedan renoverade så de kunde återanvändas. Vi var nöjda med deras hantering av rensningen och kommer att panera en ny cykelrensning framöver.

Vi har inte några andra utrymmen som lämpar sig som cykelförråd utan att behöva göra stora, dyra ombyggnationer vilket tyvärr inte är möjligt just nu då vi har annat planerat och prioriterat underhåll och investeringsbehov.

Vi måste alla ta eget ansvar för ordningen i cykelrummen och se till att befintliga cykelförråd används så effektivt som möjligt, samarbeta med våra grannar om det utrymmet som finns. Långtidslagring av cyklar ska ske i eget förråd eller ett cykelrum med mer plats. Cykelförråden i låghuset, i Vdv 2, 4 och 10 är inte lika fulla.

Styrelsen jobbar vidare med frågan men ser inte att det finns några möjligheter att utöka cykelförråden.

Styrelsen yrkar

-att motionen avslås och är i övrigt 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 bevitnad)

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 och investeringar

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

Rörelseintäkter

-Rörelsens kostnader

-Finansiella poster

Årets resultat

+Planerat underhåll

+Avskrivningar

Årets 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.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor