



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769628–1851

HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsföreningen Gråsejen 1 på Limhamn

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **måndagen den 10 juni 2019 klockan 18:00.**

Lokal: Restaurang Dragörkajen, Övägen 8C, Limhamn

DAGORDNING

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



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769628-1851

HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn

Organisationsnummer 769628-1851

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret **2018-01-01 – 2018-12-31**, föreningens 2: a verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2015-2016 på fastigheten Gråsejen 1 i Malmö kommun som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Strandgatan 2A och 2 B, Prångaregatan 5, 7, 9, 11 samt 13 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Lägenhetstyp	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Totalt
Strandgatan 2 A	3	7	3	13
Strandgatan 2 B	5		15	20
Prångaregatan 5-13		10		10
Summa	8	17	18	43

Total lägenhetsyta: 3 424 kvm

Fastighetens (marken) areal: 2 664 kvm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2018. Närvarande var 27 röstberättigade medlemmar.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769628-1851

HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn

Styrelsen under perioden 2018-01-01 – 2018-06-25, utsedda av HSB

Ordförande	Bengt Skånhamre
Ledamot	Lena Hammarström
Ledamot	Börje Nilsson

Styrelsen under perioden 2018-01-01 – 2018-06-25, valda av bostadsrättsföreningen

Vice ordförande	Lars Lanker
Ledamot	Casten Törn-Lindhe

Styrelsen under perioden 2018-06-25 – 2018-12-31

Ordförande	Lars Lanker
Vice ordförande	Casten Törn-Lindhe
Sekreterare	Casten Törn-Lindhe
Ledamot	Andreas Elvstam (Studieorganisatör/IT-frågor)
Ledamot	Robert Niklasson (underhåll & drift)
Ledamot	Ann Eriksson (ekonomi)
Ledamot	Per Molin (avtal)
Utsedd av HSB	Bengt Skånhamre

Stämman utsåg inga suppleanter

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Lanker, Casten Törn-Lindhe och Per Molin.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening under perioden 2018-01-31 – 2018-06-25

Bengt Skånhamre, Lars Lanker, Casten Törn-Lindhe. Extern firmatecknare: Kennet Källäne.

Firmatecknare två i förening under perioden 2018-06-25 – 2018-12-31

Ann Eriksson, Lars Lanker, Robert Niklasson och Casten Törn-Lindhe.

Revisorer under perioden 2018-01-01 – 2018-12-31

Mona Linde och Lena Serrander, samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning under perioden 2018-01-31 – 2018-06-25

Else Stensgaard Nake (valberedningens ordförande), Charlotta Myhrman och Lennart Hulthér.

Valberedning under perioden 2018-06-25 – 2018-12-31

Else Stensgaard Nake (valberedningens ordförande) och Lennart Hulthén.

Samarbetsgruppen under perioden 2018-01-31 – 2018-06-25

Gruppen som skall verka för gemensamma aktiviteter tillsammans med Gråsejen 2s ledamöter hette tidigare samarbetskommittén. Ledamöter under perioden var Else Stensgaard Nake (valberedningens ordförande), Charlotta Myhrman och Lennart Hulthén.

Samarbetsgruppen under perioden 2018-06-25 – 2018-12-31

Vid stämman valdes Laila Larsson, Charlotta Myhrman och Hans Holmström.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige under perioden 2018-01-01 – 2018-12-31

Lars Lanker.





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769628-1851

HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn

Vicevärd

Levereras som tjänst från HSB.

Gemensamhetsanläggningen

När HSB skulle starta projekt Gråsejen var marknadsläget för nybyggnation osäkert. I sista stund bestämde HSB att dela upp projektet i två faser, fas 1 innehöll Brf Gråsejen 1 och fas 2 HSB Brf Gråsejen 2 på Limhamn. Det blev alltså två bostadsrättsföreningar i stället för en bostadsrätts-förening som projektet var ritat av arkitekten. För att båda bostadsrättsföreningarna skulle få tillgång till innergård, miljörum, garage, lägenhetsförråd, övernattningslägenhet och styrelserum m.m. samt för att lösa det förhållandet att det är gemensamma ledningar in till föreningarna för värme, vatten och el, inrättade Lantmäterimyndigheten en gemensamhetsanläggning, Gråsejen Ga:1, som innefattar dessa saker. I Lantmäterimyndighetens beslut regleras bostadsrätts-föreningarnas samarbete samt bestämdes att kostnaderna för driften av gemensamhetsanläggningen ska fördelas efter antalet lägenheter i respektive förening, Gråsejen 1, 43 st. och Gråsejen 2, 53 st. Andelstalen blir då procentuellt sett, 44,8% respektive 55,2% vid kontering av en gemensam leverantörsfaktura där inte specifik uppmätning kan påvisa att fördelningen skall ske på faktiska förbrukningar för respektive part istället för denna generella regel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

2-års besiktning utfördes den 21-22 november 2018. Vid besiktningen framkom ett antal mindre anmärkningar på både lägenheter och gemensamma utrymmen. Dessa skall åtgärdas av entreprenörerna utan kostnad för föreningen inom ramen för deras garantiåtaganden.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och eftersom fastigheten är relativt nybyggd planerar inte styrelsen för några större åtgärder inom de närmaste åren. Med en underhållsplan kan vi långsiktigt planera och förutse vår förenings kommande underhållsbehov. På så vis behöver det inte uppstå några överraskande situationer. Nedan redovisas planerade underhållskostnader i tkr fram till år 2026.

Underhållsplan Gråsejen 1 och Gemensamhetsanläggningen, 2019 - 2020

År	Objekt	Åtgärd	Uppskattad kostnad
2019	FT/FTX-system	OVK besiktning	29
2019	FT-system	Rensning vent. kanaler	18
2020	Sandlåda, Gemensamheten	Byte av sand	2

Underhållsplan, flerårsöversikt 2019 - 2026, Gråsejen 1

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Mark								
Markkompletteringar			42					48
Utvändigt								
Fasadkompletteringar								37
Dörrar entreparti/portar								15
VVS								
Vatten och avlopp								84
Värmeanläggningar								15
Luftbehandling	47			124			47	1
Summa	47		42	124			47	200

st



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769628–1851

HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn

Underhållsplan, flerårsöversikt 2019 – 2026, Gemensamhetsanläggningen

Gemensamheten (GA)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Hårdgjorda ytor								5
Lekytor		2		2		2		16
Ledningar, mark			7					7
Markkompletteringar								65
Utvändigt								
Dörrar entréparti/portar								27
VVS								
Vatten och avlopp								42
Värmeanläggningar								43
El								
El övrigt								48
Styr och övervakning								
Styrsystem								24
Summa:		2	7	2		2		276

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 689 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2019-04-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 43 200 600 kr. Under året har föreningen amorterat 449 200 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på drygt 96 år.

Styrelsens intention är att fortsätta att amortera ner skulderna. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider med en genomsnittlig ränta på 1,14%.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Under verksamhetsåret 2018 konstaterade styrelsen och föreningens revisorer att den förbrukning av fjärrvärme och vatten som sker i gemensamhetsanläggningen för Gråsejen 1 och Gråsejen 2 inte registreras på en separat mätare utan registreras i sin helhet på Gråsejen 1:s mätare och alltså inkluderas i Gråsejen 1:s förbrukning. Därför tillskrev styrelsen HSB Malmö ek för (HSB) i februari 2019 och uppmanade HSB:s styrelse att en gång för alla lösa detta problem. HSB har svarat att ett arbete har initierats för att en mätare för förbrukning av fjärrvärme ska placeras. Vidare har vi enats med Gråsejen 2 att fördela kostnaderna för förbrukningen av el, fjärrvärme och vatten enligt andelstalen, dvs 43 för Gråsejen 1 och 53 för Gråsejen 2, vilket blir 44,8 % respektive 55,2 % av kostnaderna. Detta gäller även för år 2019 fram tills ny mätutrustning är installerad. Ny mätutrustning kommer dock inte att installeras för alla utrymmen som ingår i gemensamhetsanläggningen.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769628-1851

HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn

Medlemsinformation

Utbildningar

Styrelsens ledamöter har genomgått följande kurser:

Per Molin, ny i styrelsen.

Robert Niklasson, ny i styrelsen.

Casten Törn-Lindhe, ny i styrelsen.

Andreas Elvstam, ny i styrelsen, GDPR, konflikthantering.

Ann Eriksson, upphandling av nya lån.

Lägenhetsövergångar

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 80 medlemmar (78 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Trivselaktiviteter

Samarbetsgruppen (Gråsejen 1 och 2) anordnade en sammankomst under sommaren och en i början av december för boende i våra föreningar. Vidare arrangerade man gemensamma promenader på Limhamn och startade upp en grupp på temat släktforskning. Samarbetsgruppen har även ordnat vinprovning, studiebesök och golftävling.

Gästlägenheten

Vår gästlägenhet som vi delar med Gråsejen 2 hade 120 övernattningar under år 2018.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens för HSB Malmö har hörsammat vår vädjan om att utreda frågan om samgående med Gråsejen 2. I skrivande stund utreder HSB därför förutsättningarna för detta.

Inbrotten i källaren har gjort att styrelsen fått investera i förstärkt inbrottskydd både till förrådsdörrar och entrédörrar.

Moms på garaget

Eftersom vårt garage hyrs ut till Q-Park har Skatteverket påfört oss moms sedan år 2017, vilket vår ekonomiaadministration (en tjänst vi köper från HSB) har missat att deklarerat och betala. Detta upptäcktes i samband med bokslutet för år 2018. Samtidigt är det oklart vilken ingående moms vi får lov att dra av, t.ex. uppvärmningskostnad och el. Av den anledningen kommer moms för 2017 att deklarerat och betalas i år (2019) för både år 2017 och år 2018 när dessa frågor har utretts. Styrelsens bedömning är att momsbeloppet blir 116 000 kronor minus eventuellt godkänt avdrag för ingående moms och redovisas i årsredovisningen i balansräkningen tillsammans med fastighetskatten nedan.

Fastighetsskatt

Vidare har HSB tidigare angett fel år för vår inflyttning till Skatteverket och har därför skickat in begäran om omprövning och korrigerat till rätt färdigställande år (2016 istället för år 2017). Den beräknade skatten uppgår till 492 000 kronor och det får vi troligen tillbaka, p.g.a. fel upptaget år för vår inflyttning, från Skattemyndigheten.

Vår fastighet är skattebefriad i 15 år från och med 2017. Däremot kommer vi att fortsatt betala 1% i fastighetsskatt för den del av garaget som tillhör fastigheten Gråsejen 1. I skrivande stund har vi inte fått något besked från Skattemyndigheten för fastighetsvärdet på garaget.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769628-1851

HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn

I balansräkningen har vi reserverat 107 000 kr för fastighetsskatten avseende vår del av garaget avseende år 2017 och år 2018.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	106 144 000	18 391 000	75 000	75 806	-752 644
Resultatdisp. under året				-752 644	752 644
Avsättning år 2018 yttre fond			240 000	-240 000	
Årets resultat					-1 094 101
Belopp vid årets slut	106 144 000	18 391 000	315 000	-916 838	-1 094 101

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 384	2 983	0	0	0
Rörelsens kostnader	-3 985	-3 313	0	0	0
Finansiella poster, netto	-493	-422	0	0	0
Årets resultat	-1 094	-752	0	0	0
Likvida medel & fin. placeringar	1 977	1 751	0	0	0
Skulder till kreditinstitut	43 201	43 650	0	0	0
Fond för yttre underhåll	315	75	0	0	0
Balansomslutning	167 163	168 567	0	0	0
Fastighetens taxeringsvärde	116 000	123 000	0	0	0
Soliditet %	73%	35%			
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	146	126			
Låneskuld kr/kvm	12 617	12 748			
Avgift kr/kvm	689	689			

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-916 837
Årets resultat	-1 094 101
Summa till stämmans förfogande	-2 010 938

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-2 010 938
-------------------------	-------------------



HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn

		2018-01-01	2017-01-01
Resultaträkning		2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	2 563 453	2 358 432
Övriga intäkter	Not 2	820 265	624 781
Summa Nettoomsättning		3 383 718	2 983 213
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 114 415	-1 074 128
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-93 051	-19 713
Löpande underhåll	Not 5	-17 678	-24 629
Övriga externa kostnader	Not 6	-113 237	-148 142
Fastighetskatt/avgift		-599 000	0
Avskrivningar	Not 7	-2 047 664	-2 047 662
Summa fastighetskostnader		-3 985 044	-3 314 274
Rörelseresultat		-601 327	-331 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 599	8 787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 373	-430 370
Summa finansiella poster		-492 774	-421 583
Årets resultat		-1 094 101	-752 644
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-1 094 101	-752 644
Avsättning underhållsfond		-240 000	-75 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-240 000	-75 000
Överskott		-1 334 101	-827 644



HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 8 164 485 579	166 533 243
	<u>164 485 579</u>	<u>166 533 243</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 9 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>164 486 079</u>	<u>166 533 743</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	48	1 509
Avräkningskonto HSB Malmö	1 977 014	1 751 414
Övriga fordringar	Not 10 498 610	80 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 201 265	199 136
	<u>2 676 937</u>	<u>2 032 960</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2 676 937</u>	<u>2 032 960</u>
Summa tillgångar	<u>167 163 016</u>	<u>168 566 703</u>



HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	106 144 000	106 144 000
Upplåtelseavgifter	18 391 000	18 391 000
Fond för yttre underhåll	315 000	75 000
	<u>124 850 000</u>	<u>124 610 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-916 838	75 806
Årets resultat	-1 094 101	-752 644
	<u>-2 010 938</u>	<u>-676 838</u>
Summa eget kapital	<u>122 839 062</u>	<u>123 933 162</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>28 501 400</u>	<u>43 200 600</u>
	28 501 400	43 200 600
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	45 125	412 508
Aktuell skatteskuld	599 000	0
Övriga skulder	Not 15	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	<u>357 791</u>	<u>571 233</u>
	15 822 555	1 432 941
Summa skulder	<u>44 323 955</u>	<u>44 633 541</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>167 163 016</u>	<u>168 566 703</u>



HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 094 101	-752 644
Avskrivningar	<u>2 047 664</u>	<u>2 047 662</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	953 563	1 295 018
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-418 377	-237 423
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>139 614</u>	<u>1 150 738</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	674 800	2 208 333
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>0</u>	<u>-3 807 691</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-3 807 691
Finansieringsverksamhet		
Ökning (-) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-449 200</u>	<u>-898 400</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-449 200	-898 400
Årets kassaflöde	225 600	-2 497 758
Likvida medel vid årets början	1 751 414	4 249 172
Likvida medel vid årets slut	1 977 014	1 751 414



HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstår de redovisningsmässiga nyttjandeperioder för föreningens byggnad har bedömts vara 118 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,49 %

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (föregående år 0 kr)



HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1		
Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostäder	2 358 432	2 358 432
Garageintäkter	205 021	0
Bruttoomsättning	2 563 453	2 358 432
Not 2		
Övriga intäkter		
Bredband	92 880	92 880
Årsavgift el	149 394	153 631
Övriga intäkter	577 991	378 270
Summa	820 265	624 781
Not 3		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	234 195	253 118
El*	175 248	177 599
Uppvärmning*	224 395	188 443
Vatten*	160 949	75 452
Sophämtning*	75 452	112 770
Övriga avgifter	134 032	144 438
Gemensamma kostnader*	110 144	122 308
Summa	1 114 415	1 074 128
* Del av kostnader har vidarefakturerats till gemenskapen och ingår under övriga intäkter under Not 2.		
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	62 500	10 000
Revisorsarvode	6 250	2 000
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
Summa	71 750	15 000
Sociala kostnader	21 301	4 713
Summa	21 301	4 713
Totalt	93 051	19 713
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 5		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	0	14 428
Material i löpande underhåll	236	5 996
Löpande underhåll Va/sanitet	2 014	0
Löpande underhåll hissar	15 428	4 205
Summa	17 678	24 629
Not 6		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	63 690	62 502
Revisionsarvoden	14 200	6 801
Övriga externa kostnader	35 347	78 839
Summa	113 237	148 142



HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	2 047 664	2 047 662
	Summa	2 047 664	2 047 662
	* Delägarföreningen Gråsejen 1+2		
	Resultaträkning	2 018	2 017
	Underhåll	2 146	238
	Material	202	2 147
	Kombiavtal	44 529	25 743
	korttids inv	5 410	2 783
	adm förvaltn	5 599	5 599
	Övriga kostnader	53 115	125
	Driftsuppföljn	17 178	18 345
	Övriga intäkter	-17 981	-5 914
	Ränteintäkter	-54	-10
		110 144	49 058
	Övriga kostnader från GA		
	EI	147 318	24 161
	Värme	224 394	49 089
	Vatten	109 534	-
	Sopor	59 918	-
	Summa	651 308	122 308
	Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
	Tillgångar		
	Förutbet kostnader/Upplup intäkter	15 075	84 099
	Övriga fordringar	47 354	1 613
	Avräkning HSB-Brf	62 659	73 714
	Summa	125 087	159 426
	Skulder och Eget kapital		
	Leverantörsskulder	43 939	5 544
	Övriga skulder	134	80 901
	Upplupna kost	81 014	72 981
	Summa	125 087	159 426

**HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	137 580 905	0
Omklassificering	0	137 580 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>137 580 905</u>	<u>137 580 905</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 047 662	0
Årets avskrivningar	-2 047 664	-2 047 662
Utgående avskrivningar	<u>-4 095 326</u>	<u>-2 047 662</u>
Bokfört värde Byggnader	133 485 579	135 533 243
Ingående anskaffningsvärde mark	31 000 000	31 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>31 000 000</u>	<u>31 000 000</u>
Bokfört värde Mark	31 000 000	31 000 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	164 485 579	166 533 243
Taxeringsvärde för:		
Eyggnad - bostäder	<u>59 000 000</u>	<u>66 000 000</u>
	59 000 000	66 000 000
Mark - bostäder	<u>57 000 000</u>	<u>57 000 000</u>
	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde totalt	116 000 000	123 000 000
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

**HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar	492 000	80 901
Skattekonto	6 610	
	498 610	80 901

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Q park intäkt Q4	80 901	80 000
Upplupen el aug-dec	55 000	55 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 364	64 136
	201 265	199 136

Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	106 144 000	18 391 000	75 000	75 806	-752 644
Resultatdisponering under året				-752 644	752 644
Avsättning år 2018 yttre fond			240 000	-240 000	
Årets resultat					-1 094 101
Belopp vid årets slut	106 144 000	18 391 000	315 000	-916 838	-1 094 101

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788741037	0,78%	2019-11-13	14 400 000	14 400 000
Nordea Hypotek	39788741045	1,49%	2021-11-17	14 400 000	150 000
Stadshypotek	181493	1,17%	2022-12-01	14 400 600	149 200
				43 200 600	14 699 200

Totalt **28 501 400**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 40 954 600
Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång 1,14%

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	44 099 000	44 090 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 14	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	
	Nordea Hypotek	39788741037	0,78%	2019-11-13		14 400 000
	Nordea Hypotek	39788741045	1,49%	2021-11-17		150 000
	Stadshypotek	181493	1,17%	2022-12-01		149 200
						14 699 200
	Summa kortfristiga skulder					14 699 200
Not 15	Övriga kortfristiga skulder					
	Mervärdesskatt				116 771	0
					116 771	0
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				20 444	29 642
	Övriga upplupna kostnader				133 826	325 311
	Förutbetalda hyror och avgifter				203 521	216 280
					357 791	571 233

Malmö 21,5 - 2019
Andreas Elvstam
Ann Eriksson
Bengt Skånhamre
Casten Törn-Lindhe
Lars Lanker
Robert Niklasson
Per MolinVår revis onsberättelse har 28,5 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Mona Linde
Av föreningen vald revisor
Hoda Fakhro
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Lena Serrander
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

HSB Bostadsrättsförening Gråsejen 1 på Limhamn, organisationsnummer 769628-1851

Allmänt

Som utsedda revisorer av HSB bostadsrättsförening Gråsejen 1 på Limhamn (Gråsejen 1) har vi granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög grad men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision omfattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Bokföringen och årsredovisningen

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens förvaltning

Gemensamhetsanläggningen

Gråsejen 1 och HSB Bostadsrättsförening Gråsejen 2 på Limhamn (Gråsejen 2) ingår i gemensamhetsanläggningen Gråsejen ga:1. Andelstalen för gemensamhetsanläggningen är 43 för Gråsejen 1 och 53 för Gråsejen 2, efter antalet lägenheter i respektive bostadsrättsförening. Gemensamhetsanläggningen är mycket omfattande. Den innefattar gården med miljöhuset och den automatiska bevattningsanläggningen, hela källarvåningen i Gråsejen 1 och Gråsejen 2 utom själva trapphusen, övernattningsslagenheten och styrelserummet samt även elledningarna, fjärrvärmeanläggningen, vattenledningarna och utrustning för styrning av ventilation och värme. All leverans från leverantören av fjärrvärme, vatten och el är gemensam för Gråsejen 1 och 2 men enbart Gråsejen 1 är avtalspart i förhållande till leverantören. När gemensamhetsanläggningen bildades beslutade Lantmäterimyndigheten att förbrukningskostnaderna skulle fördelas mellan Gråsejen 1 och Gråsejen 2 efter i första hand

avläst förbrukning på undermätare och i andra hand efter andelstalen. Enligt de uppgifter som styrelsen (och även vi revisorer) fått från HSB Malmö ekonomisk förening (HSB) skulle det beträffande samtliga dessa förnödenheter finnas undermätare som skulle mäta respektive bostadsrättsförenings förbrukning samt även förbrukningen för gemensamhetsanläggningen. Debiteringen av kostnaderna för respektive förening och för gemensamhetsanläggningen för fjärrvärme, vatten och el skedde därför under år 2017 efter uppmätt förbrukning på undermätarna. Redan under år 2017 reagerade vi revisorer på att en del uppmätta värden från undermätarna för fjärrvärme och vatten var anmärkningsvärda på så sätt att den för Gråsejen 1 uppmätta förbrukningen var betydligt högre än den uppmätta förbrukningen för Gråsejen 2, trots att Gråsejen 2 är den större av föreningarna. Vi uppmanade därför upprepade gånger styrelsen att närmare undersöka om undermätarna verkligen visade korrekta värden. Eftersom vi inte fick någon respons från styrelsen på vår uppmaning, gjorde vi ett påpekande om detta i vår revisionsberättelse för 2017. Efter att ha tagit del av Gråsejen 2:s årsredovisning för år 2017 har vi revisorer också konstaterat att driftkostnaden per kvadratmeter under år 2017 var högre i Gråsejen 1 än i Gråsejen 2. Vidare har det förhållandet att kostnaderna för fjärrvärme och vatten under år 2017 har fördelats efter uppmätt förbrukning inneburit att Gråsejen 1 betalat flera tiotusentals kronor mer än om fördelningen hade skett enligt andelstalen.

Vi revisorer har under år 2018 fortsatt att driva på styrelsen för att undersöka orsaken till att Gråsejen 1 också under detta år har i förhållande till Gråsejen 2 orimligt höga förbrukningssiffror för fjärrvärme och vatten. Vi har dock fortsatt upplevt att styrelsen inte har tagit tag i problemen med den kraft som behövs. Efter frågor från oss revisorer fick så styrelsen i november 2018 besked från HSB att det inte finns några undermätare som mäter förbrukningen av fjärrvärme och vatten i gemensamhetsanläggningen, alltså tvärt emot vad tidigare sagts. Det har i stället konstaterats att all förbrukning av fjärrvärme och vatten som sker i gemensamhetsanläggningen registreras på enbart Gråsejen 1:s undermätare. Nu nämnda förhållande fick oss revisorer att ifrågasätta om all el som förbrukas i gemensamhetsanläggningen verkligen registreras på undermätaren för gemensamhetsanläggningen. Detta uppmanade vi styrelsen att undersöka men det har styrelsen inte tagit tag i. Efter att vi revisorer har undersökt förhållandena har HSB bekräftat att det finns utrymmen, bl.a. lägenhetsförråden, som tillhör gemensamhetsanläggningen men där elförbrukningen registreras på Gråsejen 1:s mätare i stället för mätaren för gemensamhetsanläggningen.

Sedan det har framkommit att all förbrukning av fjärrvärme och vatten som sker i gemensamhetsanläggningen registreras enbart på Gråsejen 1:s mätare har det ålegat styrelsen att få Gråsejen 2 att acceptera att fördelningen av kostnaderna för fjärrvärme, vatten och el mellan bostadsrättsföreningarna i fortsättningen inte kan ske utifrån uppmätt förbrukning, som skedde under år 2017, utan i stället med användande av andelstalen. Enligt vår uppfattning har styrelsen inte heller drivit denna fråga tillräckligt kraftfullt. Gråsejen 2 har emellertid för år 2018 godtagit att kostnaderna fördelas enligt andelstalen. Hur kostnaderna kommer att fördelas under år 2019 är fortfarande oklart.

Som anges ovan har Gråsejen 1 under år 2017 betalat flera tiotusentals kronor för mycket för fjärrvärme och vatten eftersom fördelningen av kostnaderna skedde efter uppmätta värden trots att den del av förbrukningen som avsåg gemensamhetsanläggningen registrerades på enbart Gråsejen 1:s mätare. Styrelsen har nu fått HSB att kompensera Gråsejen 1 för dessa kostnader.

Vi anser att styrelsen inte skött förvaltningen av bostadsrättsföreningen på det sätt som krävts men med hänsyn till att kostnaderna för fjärrvärme, vatten och el under år 2018 har fördelats enligt andelstal och då Gråsejen 1 kompenserats för vad bostadsrättsföreningen under år 2017

betalat för mycket för fjärrvärme och vatten har Gråsejen 1 inte förorsakats någon ekonomisk skada

Slutsats

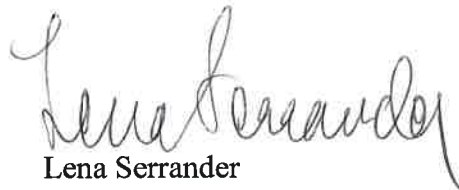
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen. Trots vad som anförts ovan vad gäller styrelsens förvaltning tillstyrker vi också att föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Limhamn den 26 maj 2019.



Mona Linde

Av föreningen vald revisor



Lena Serrander

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gråsejen 1 i Limhamn, org.nr. 769628-1851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gråsejen 1 i Limhamn för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gråsejen 1 i Limhamn för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Styrelser 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 28/5 2019



Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Motion nr 1. Garageutfart Strandgatan 2A

Efter att framför ögonen sett en bil köra på en människa vid garageutfarten Övägen 6C inser jag vilken stor säkerhetsrisk vår egen garageutfart utgör.

Den lilla, högt placerade, gula lampan räcker för oss som vet var vi ska titta när vi öppnar porten, men den är värdelös när det gäller att varna fotgängare och biltrafikanter!

Vi behöver omgående 2 stora gula skarpt blinkande lampor. En på var sida om porten lågt placerade, som tänds när porten öppnas eller står öppen!

Vi behöver också en slavmottagare på utsidan av väggen för att få normal räckvidd på fjärrkontrollen till porten. Nuvarande räckvidd är helt oacceptabel och trafikfarlig.

Antalet människor som vistas i området har ökat markant och kommer fortsätta att öka till sommaren. Vi måste undvika att skada någon vid vårt garage! Jag skriver en motion men hoppas att problemet är löst när den tas upp vid den ordinarie föreningsstämman i juni 2019.

MOTION TILL FÖRENINGSTÄMMAN I HSB BRF GRÅSEJEN 1, 2019-06-10:

Jag föreslår att stämman uppdrar åt styrelsen att ordna med montering av en stor och ljusstark gul blinkande varningslampa lågt monterad på var sida om garageporten vid Strandgatan 2A Att tändas när porten öppnas eller står öppen. För gångtrafikanter säkerhet och bilisters uppmärksamhet.

Jag föreslår även att stämman uppdrar åt styrelsen att ordna med montering av slavmottagare på utsidan av huset för normal räckvidd av fjärrkontrollen till garageporten utifrån.

Limhamn 2019-02-26

LENNART TENLAND

Lägenhet A15, Strandgatan 2 B

Styrelsens yttrande över motionen:

Lennart Tenland yrkar i sin motion att föreningen ordnar med montering av ljusstark gul blinkande varningslampa lågt monterad på var sida om garageporten vid Strandgatan 2A

Att tändas när porten öppnas eller står öppen samt att ordna med montering av slavmottagare på utsidan av huset.

Styrelsen ser positivt på motionärens yrkande, men med hänsyn till de boende intill sidan om garageporten, inte anser det lämpligt att montera lågt blinkande varningslampor på vardera sida om garageporten. Styrelsen anser att ett byte av befintlig blytlampa till en ljusstarkare variant är att föredra, även om frågeställningarna ligger utanför föreningens egen beslutsfär. Styrelsen anser dock inte att vi behöver någon slavmottagare, då signalstyrkan är tillräcklig vid normalt användande och friska batterier.

Styrelsen yrkar bifall till motionen med ovan beskrivna modifiering och kommer att lyfta frågorna i styrelsen för gemensamheten.

Motion nr 2. Samgående av föreningarna Gråsejen 1 och 2

Motion till ordinarie föreningsstämma 10 juni 2019

Undertecknad anmodar att föreningsstämman beslutar att styrelsen för Brf Gråsejen 1 skall arbeta för en sammanslagning av Brf Gråsejen 1 och Brf Gråsejen 2. Detta är nödvändigt för att lösa de administrativa och ekonomiska problem som har uppstått genom att ett sammanbyggt bostadskomplex på ett artificiellt sätt har delats upp i två bostadsrättsföreningar.

23 februari 2019

Maj och Lennart Hulthén Strandgatan 2B

Styrelsens yttrande över motionen

Maj och Lennart Hulthén yrkar på att föreningsstämman beslutar att styrelsen för Brf Gråsejen 1 skall arbeta för en sammanslagning av Brf Gråsejen 1 och Brf Gråsejen 2.

Styrelsen delar motionärernas yrkande och även om ett sådant arbete redan har initierats av styrelsen för Gråsejen 1 med stöd i styrelsen för Gråsejen 2 ser styrelsen inte något hinder i att bifalla yrkandet.

HSB Malmö arbetar idag för att ta fram underlag till en sammanslagning. En sammanslagning som medlemmarna i respektive föreningen kommer att få ta ställning till vid en extra föreningsstämma.

Styrelsen yrkar med vad som här anförts bifall till motionen.

Motion nr 3. Målning av innertak i balkonger

Jag önskar, att styrelsen vid den ordinarie föreningsstämman 2019, redogör för varför man inte får stryka de fula innertaken på balkongerna med vit Silikatfärg (som andas). Om det fordras bygglov för detta, föreslår jag, a styrelsen gör en gemensam ansökan för hela föreningen.

Claes Nilsson

Styrelsens yttrande över motionen

Claes Nilsson ställer sig frågan i sin motion om varför man inte får stryka de innertaken på balkongerna och yrkar på att fordras det bygglov för detta, att styrelsen gör en gemensam ansökan för hela föreningen.

När det kommer till innertaken tillhör detta yttre underhåll och är ett ansvarsområde som åvilar föreningen.

För att säkerställa underhållsplan men också de garantier som gäller för vår nyproduktion ser styrelsen idag inte det möjligt att låta medlemmarna själva måla innertaken.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Valberedningen för Gråsejen 1 föreslår nedanstående personer för uppdrag under verksamhetsåret 2019–2020

Styrelsen

Lars Lanker	Omval 2 år
Casten Törn-Lindhe	Omval 2 år
Ann Ericsson	1 år kvar på förordnandet
Robert Nicklasson	1 år kvar på förordnandet
Andreas Elvstam	1 år kvar på förordnandet
Per Molin	Avgående
Mona Linde	Nyval 2 år
Bengt Skånhamre	HSB-representant

Revisor

Karin Bjursten	Nyval 1 år
----------------	------------

-

Samarbetskommittén

Charlotta Myhrman	Omval 1 år
Laila Larsson	Omval 1 år
Hans Holmström	Avgående

Valberedning

Else Stensgaard Nake (ordf)	Omval 1 år
Lennart Hulthén	Omval 1 år

Limhamn 26 maj 2019

Else Stensgaard Nake Lennart Hulthén