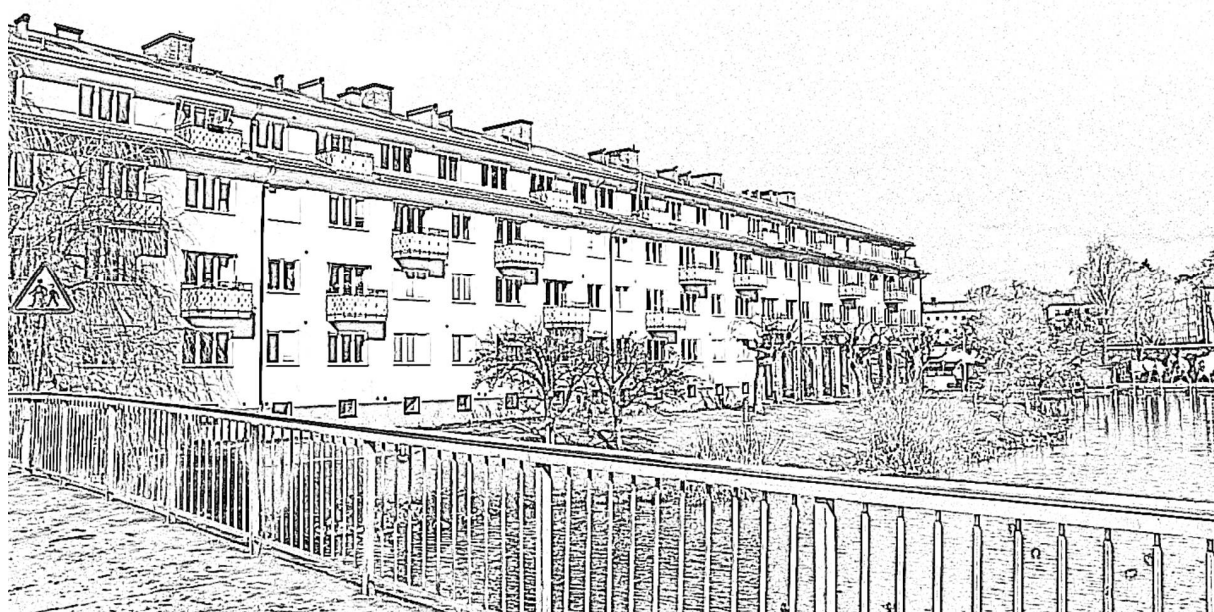


HSB Bostadsrättsförening Påsundet



Ordinarie föreningsstämma 2021

**På grund av pågående covid-19-pandemi så
genomförs stämman med enbart poströstning.
Poströsta senast fredagen 2021-06-11!**

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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



Org Nr: 702001-7286

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Org.nr: 702001-7286

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter i Stockholms kommun:

Räkenholmen 1	Anders Reimers väg 4-8
Räkenholmen 2	Anders Reimers väg 10-16
Räkenholmen 3	Anders Reimers väg 9
Räkenholmen 5	Anders Reimers väg 1-2 och Reimersholmogatan 4-8
Räkenholmen 7	Anders Reimers väg 11
Räkenholmen 8	Anders Reimers väg 13
Räkenholmen 12	Anders Reimers väg 15
Kornoljan 1	Anders Reimers väg 17

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	439	19 747
Lokaler	74	1 346
Parkeringar och garageplatser	10	

Föreningens låghus är byggda 1942 och höghusen är byggda 1943. Värdeår är 1943.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Representation

Samfällighetsföreningen för Sopsug	Yvonne Brax Kjellström Ulrika Edholm	Ledamot Suppleant
Reimersholmes Kulturkommitté årsmöte	Magdalena Ginste Yvonne Pyret Brax	Representant Representant





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Styrelsen arbetar utifrån den underhållsplan som är framtagen av HSB.

Under året har arbete bedrivits inför planerad trapphusrening i våra fastigheter, reningen inkluderar ny närvarostyrd belysning för att spara energi i föreningen.

Ett elektroniskt låssystem kommer att installeras i föreningens portar. Med detta hoppas styrelsen komma tillrätta med de inbrott som förekommit i källare under året som gått.

En större översyn av föreningens förvaring av barnvagnar och cyklar pågår.

I den strategiska verksamhetsplan som HSB har tagit fram och som presenterades för styrelsen i mars 2019, föreslogs fem projekt som huvudsakligen syftar till en bättre energieffektivisering. Husens värmeförsörjning spelar här en central roll och under året har styrelsens arbetsgrupp haft kontakt med konsulter och företag för att börja planera för en installation av frånluftsvärme och bergvärme. Under hösten blev det känt att SL planerar en t-bana mellan Fridhemsplan och Liljeholmen med en möjlig sträckning under Reimersholme. Innan det blir bestämt var t-banan kommer att dras, kommer sannolikt inga tillstånd att borra för bergvärme beviljas, varför styrelsen pausade den fortsatta planeringen under årets sista månader.

Belysningen vid låghusen längs vattnet mot Pålsundskanalen kommer att förbättras.

Tidigare genomfört underhåll

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

Övriga väsentliga händelser

Ett digitalt bokningssystem för tvättstugorna är under utredning. Medlemmar kommer då kunna boka tvättider hemifrån, i alla föreningens tvättstugor. Möjlighet att boka tvättider i anslutning till tvättstugorna kommer att finnas kvar.

Rutinerna för tömning av återvinningsrummet har gått igenom, styrelsen ser kontinuerligt över behovet av tömning.

Föreningens gym i ARV13 har renoverats och ny utrustning köpts in.

Efter en motion till stämman 2020 har ateljé bildats i ARV15. Det har varit stort intresse för platserna och styrelsen ser nu över möjligheterna att bilda ytterligare en ateljé.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Pga pågående pandemi uppmanades medlemmarna till poströstning.

92 medlemmar deltog i stämman varav 16 närvarande och 2 med fullmakt. 74 medlemmar poströstade.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-11 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Magdalena Ginste	Ordförande
Per Karlsson	Vice ordförande
Finn Thormark Fröst	Sekreterare, suppleant
Joakim Björklund	Ledamot
Yvonne Brax Kjellström	Ledamot
Arne Mårtensson	Ledamot
Maija Ahola	Ledamot
Ulrika Edholm	Ledamot
Gustav Sandén	Ledamot
Carola Forsvik	HSB-ledamot
Tage Isaksson	Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-11 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Finn Thormark Fröst	Ordförande
Magdalena Ginste	Vice ordförande
Per Karlsson	Sekreterare
Joakim Björklund	Ledamot
Yvonne Brax Kjellström	Ledamot
Arne Mårtensson	Ledamot
Gustav Sandén	Ledamot
Maija Ahola	Ledamot
Ulrika Edholm	Ledamot
Mohammed Mohsen	Suppleant tom 2020-10
Janus Brandin <input type="checkbox"/>	Ledamot tom 2020-10
Monika Rudenska <input type="checkbox"/>	Suppleant tom 2020-09
Carola Forsvik	HSB-ledamot tom 2020-09
Fred Åkesson	HSB-ledamot från 2020-12
Tage Isaksson <input type="checkbox"/>	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magdalena Ginste, Joakim Björklund, Maija Ahola och Gustav Sandén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, styrelsemöten hålls digitalt pga rådande smittläge.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Finn Thormark Fröst, Magdalena Ginste, Maija Ahola, Gustav Sandén. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Helena Olsson	Föreningsvald ordinarie
Maria Jansson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB Stockholm, distrikt Södermalm

Arne Mårtensson	Ombud
Magdalena Ginste	Suppleant

Valberedning

Stefan Engström (sammankallande)
Christer Johansson
Annalena Granér Magnerot





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Underhållsplan

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-25.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 523 (526) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 33 (32) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	783	784	783	783	783
Totala intäkter kr/kvm*	859	877	845	832	818
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	271	264	241	295	259
Belåning, kr/kvm	3 979	3 983	4 543	4 638	4 484
Räntekänslighet	5%	5%	6%	6%	6%
Totala driftkostnader kr/kvm	509	499	485	429	446
Energikostnader kr/kvm	192	193	193	191	183

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	18 234	18 580	17 899	17 622	17 331
Resultat efter finansiella poster	2 055	1 743	1 685	2 817	3 307
Soliditet	32%	31%	27%	25%	24%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	18 233 999
Rörelsekostnader	- 14 486 198
Finansiella poster	- 1 693 165
Årets resultat	2 054 635
Planerat underhåll	+ 621 255
Avskrivningar	+ 3 037 718
Årets sparande	5 713 608
Årets sparande per kvm total yta	271

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	930 039	4 638 598	14 636 042	17 043 466	1 743 449
Reservering till fond 2020			681 000	-681 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-621 255		621 255
Balanserad i ny räkning				1 743 449	-1 743 449
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					2 054 635
Belopp vid årets slut	930 039	4 638 598	14 695 787	18 727 170	2 054 635

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	18 786 915
Årets resultat	2 054 635
Reservering till underhållsfond	-681 000
Ianspråktagande av underhållsfond	621 255
Summa till stämmans förfogande	20 781 805

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	20 781 805
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Påsundet i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 233 999	18 580 361
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-10 022 200	-10 520 038
Övriga externa kostnader	Not 3	-354 376	-340 272
Planerat underhåll		-621 255	-783 476
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-450 648	-427 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 037 718	-3 037 718
Summa rörelsekostnader		<u>-14 486 198</u>	<u>-15 109 149</u>
Rörelseresultat		3 747 801	3 471 212
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 648	4 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 705 814	-1 731 988
Summa finansiella poster		<u>-1 693 165</u>	<u>-1 727 763</u>
Årets resultat		2 054 635	1 743 449

**HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	119 274 146	122 299 787
Inventarier och maskiner	Not 8	24 158	36 236
Pågående nyanläggningar	Not 9	625 000	250 000
		<u>119 923 304</u>	<u>122 586 022</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>119 923 804</u>	<u>122 586 522</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 551	18 090
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 252 301	4 554 256
Placeringskonto HSB Stockholm		295	0
Övriga fordringar	Not 11	51 284	438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	581 149	675 617
		<u>4 896 580</u>	<u>5 248 402</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>8 896 580</u>	<u>5 248 402</u>
Summa tillgångar		<u>128 820 384</u>	<u>127 834 924</u>

**HSB Bostadsrättsförening PÅlsundet i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	930 039	930 039
Upplåtelseavgifter	4 638 598	4 638 598
Yttre underhållsfond	14 695 787	14 636 042
	<u>20 264 424</u>	<u>20 204 679</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	18 727 170	17 043 466
Årets resultat	2 054 635	1 743 449
	<u>20 781 805</u>	<u>18 786 915</u>
Summa eget kapital	<u>41 046 230</u>	<u>38 991 594</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>60 000 000</u>	<u>84 000 000</u>
	60 000 000	84 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 24 000 000	0
Leverantörsskulder	670 623	1 393 774
Skatteskulder	66 241	43 465
Övriga skulder	Not 16 399 883	420 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 637 407</u>	<u>2 985 646</u>
	27 774 154	4 843 330
Summa skulder	<u>87 774 154</u>	<u>88 843 330</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>128 820 384</u>	<u>127 834 924</u>

**HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 054 635	1 743 449
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 037 718	3 037 718
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 092 353</u>	<u>4 781 166</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	50 161	-162 752
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 069 176</u>	<u>630 132</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 073 339</u>	<u>5 248 547</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-375 000</u>	<u>-250 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-375 000</u>	<u>-250 000</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>0</u>	<u>-12 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-12 000 000</u>
Årets kassaflöde	3 698 339	-7 001 454
Likvida medel vid årets början	4 554 256	11 555 710
Likvida medel vid årets slut	8 252 595	4 554 256

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



HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd 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.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,99% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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



**HSB Bostadsrättsförening Pårsundet i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	15 477 660	15 487 290
Individuell mätning vatten	17 112	16 848
Hyror	2 328 144	2 210 668
Hyror gästlägenhet/föreningslokal	88 350	209 550
Bredband	215 496	215 492
Försäkringsersättningar	3 293	320 986
Övriga intäkter	318 794	262 284
Bruttoomsättning	<u>18 448 849</u>	<u>18 723 118</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-187 768	-141 257
Hyresförluster	-27 082	-1 500
	18 233 999	18 580 361
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 539 361	1 794 412
Reparationer	1 508 170	1 579 713
El	493 833	419 041
Uppvärmning	3 098 035	3 214 667
Vatten	551 732	533 580
Sophämtning	339 160	550 445
Fastighetsförsäkring	209 499	199 345
Kabel-TV och bredband	354 674	354 606
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	837 902	815 126
Förvaltningsarvoden	987 286	975 924
Övriga driftkostnader	102 550	83 180
	<u>10 022 200</u>	<u>10 520 038</u>

**HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	5 530	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	115 856	132 618
Administrationskostnader	126 495	120 159
Extern revision	31 250	30 875
Konsultkostnader	18 625	0
Medlemsavgifter	56 620	56 620
	354 376	340 272
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	355 511	229 164
Revisionsarvode	0	9 166
Övriga arvoden	11 750	109 657
Sociala avgifter	83 187	79 511
Pensionskostnader och förpliktelser	200	147
	450 648	427 645
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 320	2 420
Ränteintäkter HSB placeringskonto	295	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 650	0
Övriga ränteintäkter	1 384	1 804
	12 648	4 224
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 704 000	1 731 731
Övriga räntekostnader	1 814	257
	1 705 814	1 731 988

**HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7	Byggnader och mark	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	151 446 209	151 446 209
Anskaffningsvärde mark	538 330	538 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 984 539	151 984 539
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 684 752	-26 659 112
Årets avskrivningar	-3 025 640	-3 025 640
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 710 393	-29 684 752
Utgående bokfört värde	119 274 146	122 299 787
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	194 000 000	194 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 600 000	10 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	429 000 000	429 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	10 600 000	10 600 000
Summa taxeringsvärde	644 200 000	644 200 000
Not 8	Inventarier och maskiner	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	525 057	525 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	525 057	525 057
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-488 822	-476 744
Årets avskrivningar	-12 078	-12 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-500 899	-488 822
Bokfört värde	24 158	36 236

**HSB Bostadsrättsförening Pålundet i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	250 000	0
Årets investeringar	375 000	250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	625 000	250 000
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	51 284	438
	51 284	438
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	548 573	591 529
Upplupna intäkter	32 576	84 088
	581 149	675 617
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	0
	4 000 000	0

**HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2854335516	1,59%	2021-03-25	12 000 000	0
Swedbank	2855611816	1,94%	2023-02-24	12 000 000	0
Swedbank	2855834335	2,50%	2026-02-25	12 000 000	0
Swedbank	2855955122	1,96%	2023-03-24	12 000 000	0
Swedbank	2855955130	2,30%	2025-03-25	12 000 000	0
Swedbank	2856985664	2,50%	2025-11-25	12 000 000	0
Swedbank	2857369637	1,41%	2021-03-25	12 000 000	0
				84 000 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 84 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **60 000 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

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

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	24 000 000	0
	24 000 000	0

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	156 003	229 670
Momsskuld	192 316	70 256
Övriga kortfristiga skulder	51 564	120 519
	399 883	420 445

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	83 600	83 600
Förutbetalda hyror och avgifter	1 553 374	1 461 570
Övriga upplupna kostnader	1 023 933	1 440 476
	2 660 907	2 985 646

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





Org Nr: 702001-7286

HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Arne Mårtensson

.....
Finn Thormark Fröst

.....
Fred Åkesson

.....
Gustav Sandén

.....
Helga Yvonne Kjellström

.....
Per Karlsson

.....
Joakim Björklund

.....
Magdalena Ginste

.....
Maija Ahola

.....
Ulrika Edholm

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pålundet i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisorns 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 Pålundet i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 / 2021

.....
Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Helena Olsson
Av föreningen vald revisor



Kallelse och dagordning för ordinarie föreningsstämma 2021 i Bostadsrättsföreningen Påsundet

Härmed ”kallas” Brf Påsundets medlemmar till ordinarie föreningsstämma
måndagen 2021-06-14

För att minska smittspridningen av coronaviruset och sjukdomen covid-19 har en
tillfällig lag införts som medger att styrelsen kan besluta att medlemmarna i
bostadsrättsföreningen inte kan närvara vid stämman utan enbart kan poströsta inför
föreningsstämman. **Endast stämmofunktionärer och inga övriga medlemmar
närvarar personligen vid stämman.**

Styrelsen i Brf Påsundet har vid sitt styrelsemöte den 22 april 2021 beslutat att röstning
vid ordinarie föreningsstämma 2021 ska genomföras med enbart poströstning. På så sätt
hjälpes vi medlemmarna att följa Folkhälsomyndighetens rekommendationer.

Styrelsen uppmanar alla medlemmar att poströsta senast fredagen den 11 juni!

Styrelsen ser fram emot din poströst. Den som har avgett sin röst per post förs in i
röstlängden och anses närvarande vid föreningsstämman.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR POSTRÖSTNING

Styrelsen har utifrån dagordningen till den ordinarie föreningsstämman upprättat ett
poströstningsformulär som delas ut i medlemmarnas brevlådor. Det går också att ladda
ner poströstningsformuläret från föreningens webbplats www.palsundet.se / Stämmor
Handlingar och Protokoll / Årsstämma 2021 Stämmohandlingar

Du som är på Reimersholme ska lämna ditt ifyllda poströstningsformulär i Anders
Reimers väg 13, våning 1, B-korridoren längst in. Dörren är märkt med ”Poströster”
och med ”526”. Ifyllda poströstningsformulär lämnas i dörrens brevlåda. Under
perioden för poströstning kommer enbart rösträknarna att ha tillgång till lokalen.

Du som inte är på Reimersholme kan ladda ner stämmohandlingarna och
poströstningsformuläret från Brf Påsundets webbplats www.palsundet.se / Brf
Påsundet / Stämmor Handlingar och Protokoll / Årsstämma 2020 Stämmohandlingar.
Efter att du fyllt i och signerat poströstningsformuläret kan du posta det till följande
adress: Rum för poströster märkt ”Poströster” och ”526”, Anders Reimers väg 13,
våning 1, korridor B, 117 50 Stockholm.

Om inget av ovanstående fungerar kan du skanna det ifyllda poströstningsformuläret
och mejla det till postroster@palsundet.se



Poströstning kan ske från och med att du får handlingarna till och med fredagen 2021-06-11. Poströster inkomna efter denna period räknas som ogiltiga.

Poströstningsformuläret följer en mall från HSB Stockholm. Mallen är skapad med hjälp av HSB:s jurister.

FRÅGOR

Frågor till styrelsen, valberedningen eller till föreningens ekonom om stämman, om årsredovisningen, om stämmohandlingarna, eller om poströstningen kan mejlas till info@palsundet.se

När det gäller styrelsens upplysningsplikt kan medlem lämna begäran om upplysning skriftligt till föreningen senast 10 dagar före stämman. Mejla begäran till info@palsundet.se eller lämna till en styrelseledamot. Skriftligt svar ska lämnas från styrelsen senast 5 dagar före stämman och hållas tillgängligt hos föreningen, skickas till medlem som ställt frågan samt publiceras på föreningens webbplats.

Styrelsen tänker lägga upp frågor och svar av allmänt intresse på Brf Pålunds hemsida www.palsundet.se / Brf Pålundet / Stämmor Handlingar och Protokoll / Årsstämma 2021 Stämmohandlingar



DAGORDNING

Punkter på dagordningen som är markerade med * är inte föremål för poströstning.

1. Föreningsstämmans öppnande*
2. Val av stämмоordförande*
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare*
4. Godkännande av röstlängd*
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma*
6. Godkännande av dagordning*
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet*
8. Val av minst två rösträknare*
9. Fråga om något ärende ska anstå till fortsatt stämma
10. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
11. Genomgång av styrelsens årsredovisning*
12. Genomgång av revisorernas berättelse*
13. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
14. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
15. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
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 och revisorssuppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av representanter/ombud och ersättare till distriktsstämmor, samt övriga representanter i HSB
25. Medlemmarnas motioner
26. Föreningsstämmans avslutas*

Valberedningens förslag till Brf Påsundets stämma 2021

Brf Påsundets stadgar:

§21 Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

1. Valberedningen föreslår omval och nyval av ledamöter till styrelse, revisorer och valberedning enligt nedan.
2. Valberedningen föreslår oförändrade arvoden till styrelse och övriga förtroendevalda:
 - 5,5 prisbasbelopp till styrelsen att fritt fördela inom sig.
 - 0,20 prisbasbelopp till revisorerna att fritt fördela inom sig.
 - 0,25 prisbasbelopp till valberedningen att fritt fördela inom sig.

Ett prisbasbelopp motsvarar 47 600 kronor i 2021 års prisnivå.

3. Valberedningen har inte till uppgift att föreslå nya ledamöter till valberedningen. Uppgiften är att sammanställa inkomna förslag som medlemmarna har att ta ställning till.

Styrelsen har bestått av tio ordinarie och tre suppleanter.

Under året har en ordinarie ledamot och två suppleanter lämnat styrelsen., Janus Brandin, Monika Rudenska och Mohammed Mohsen.

HSB:s ledamot, Carola Forsvik, har under året ersatts av Fred Åkesson.

Maija Ahola och Gustav Sandén har meddelat att de inte ställer upp för omval.

Valberedningen har bestått av Stefan Engström, Annalena Granér och Christer Johansson.

Valberedningen har haft sju möten under året.

Valberedningen har följt HSB:s riktlinjer för en valberednings arbete. Valberedningen eftersträvar att föreslå en styrelse med många olika perspektiv, erfarenheter, intressen och kompetenser. Vi försöker också få en bra fördelning av ålder och kön samt spridning i våra olika trappuppgångar. Varje år sker en viss förnygring men för kontinuiteten i styrelsearbetet är det också viktigt att erfarna styrelseledamöter sitter kvar.

Valberedningen har också eftersträvat en styrelse:

- som arbetar i en god sammanhållning där alla ledamöter bidrar till helheten.
- med ledamöter som tar ett stort ansvar tillsammans för föreningen och det gemensamma boendet.

- med ledamöter som har olika kompetenser som kan bidra till arbetet.
- där ledamöterna utgör en blandning mellan hög-och låghus och har en jämn åldersfördelning.
- med ledamöter som erfarenhet eller kunskap om den demokratiska processen i en förening.

Valberedningen har samtalat med styrelsen som grupp och i enskilda samtal, även de som lämnade under året samt intervjuat nya kandidater.

Kvarstår sedan stämman 2020:

1. Ulrica Edholm, till 2022
2. Yvonne Brax Kjellström, till 2022
3. Per Karlsson, till 2022
4. Arne Mårtensson, till 2022
5. Finn Thormark Fröst, till 2022

Omval:

6. Magdalena Ginste, 2 år till 2023
7. Joakim Björklund, 2 år till 2023

Fyllnadsval:

INGA

Nyval:

8. Mats Runeborg, 2 år till 2023
9. Sofia Schmidt, 2 år till 2023
10. Tage Isaksson, 2 år till 2023

Utses av HSB

11. HSB Ledamot, Fred Åkesson

Suppleanter

1. Matilda Kongshøj, nyval 1 år
2. Jens Koch, nyval 1 år
3. Klas Nilsson, nyval 1 år

Totalt (i enlighet med stadgarna):

11 ordinarie, inkl. HSB-ledamot
3 suppleanter

Revisorer

Helena Olsson, omval 1 år
Maria Jansson, omval 1 år, suppleant

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA FÖRSLAG TILL VALBEREDNING

Christer Johansson, omval och val till ordförande föreslås av Ann Samnegård
Linnea Kihlström, nyval, föreslås av Kerstin Mikaelsson
Rebecca Thorburn Stern, föreslås av Leif Persson
Johanna Bäckstrand, föreslås av sig själv

PRESENTATION AV NUVARANDE STYRELSE OCH FÖRSLAGEN

VALDES PÅ FÖRRA STÄMMAN FÖR EN PERIOD PÅ TVÅ ÅR

Arne Mårtensson

ARv 17, bott här i över 20 år. Ålder 74. Har varit med i styrelsen sedan 2008 med ett avbrott på ett par år. Har tidigare varit både vice ordförande och ordförande i vår bostadsrättsförening, med extra ansvar i samband med fasadrenoveringen.

Finn Thormark Fröst

Arv 17, bott här i 4 år. Ålder 36. Kom med i styrelsen 2018 och har det senaste året varit ordförande.

Per Karlsson

ARv 15, bott här i snart 30 år. Ålder 69. I styrelsen sedan 2016 där han är sekreterare.

Ulrica Edholm

ARv 10, har bott här över 30 år. Ålder 55. Lång erfarenhet i styrelsen, sedan 2004, bl a som sekreterare.

Yvonne Brax Kjellström

ARv 17, bott här i 10 år. Ålder 68. I styrelsen sedan 2012.

FÖRESLÅS FÖR OMVAL

Magdalena Ginste

ARv 11, bott här i 14 år. Ålder 75. En styrelseperiod 2007-2009, åter invald 2016, har i två olika perioder varit styrelseordförande och är nu vice ordförande.

Joakim Björklund

ARv 4, bott här i 11 år. Ålder 51. Invald 2011, har en period varit vice ordf.

Tage Isaksson

ARv 15. Ålder 73. I styrelsen sedan 2012, både som ordinarie och suppleant. Arkitekt.

FÖRESLÅS FÖR NYVAL, ORDINARIE LEDAMÖTER

Mats Runeborg

ARv 15, bott här i två år. Ålder 61. Lång yrkeserfarenhet av styr- och reglerteknik och de tekniska delarna i stora fastigheter. Har tidigare erfarenhet av andra brf-styrelser, bl a som ordf.

Sofia Schmidt

ARv 13, bott här i tre år. Ålder 35. I styrelsen för bastuföreningen. Advokat med inriktning på affärsjuridik och tvistefrågor.

FÖRESLÅS FÖR NYVAL SOM SUPPLEANTER

Matilda Kongshøj

ARv 9, bott här i knappt ett år. Ålder 30. Föreningserfarenhet från idrottsvärlden. Civilingenjör vid KTH där hon bl a läst industriell ekonomi, egenföretagare som utvecklar IT-verktyg.

Jens Koch

ARv 15, bott här i ett år. Ålder 38. Yrkesmässig erfarenhet av IT och digitala verktyg.

Klas Nilsson

ARv 4, bott här i 15 år. Ålder 42. Aktiv i bastuföreningen. Jobbar med affärsutveckling, i bl a resebranschen.

REVISORER

Helena Olsson, föreslås som ordinarie internrevisor vid sidan av den auktoriserade revisorn (omval)

ARv 9. Ålder 55. Har tidigare varit medlems- och föreningsrevisor i ett antal ideella föreningar och samfällighetsföreningar.

Maria Jansson, föreslås som revisorssuppleant (omval)

ARv2, bott här i över 20 år. Ålder 53.

VALBEREDNING

Christer Johansson, ARv 15, omval, föreslås av Ann Samnegård.

76 år. Har bott i föreningen väldigt många år och har tidigare varit ordförande i styrelsen

Linnea Kihlström, ARv 8, nyval, föreslås av Kerstin Mikaelsson.

30 år, reporter och har bott i föreningen i fyra år och har tidigare erfarenhet av både valberedning och styrelsearbete i bostadsrättsförening

Rebecca Thorburn Stern, ARv 6, föreslås av Leif Persson.

47 år. Forskare vid Uppsala universitet. Har bott i föreningen sedan 2008.

Johanna Bäckstrand, ARv 17. Föreslås av sig själv.

46 år, har tidigare suttit i styrelsen.

MEDLEMMARNAS MOTIONER, STYRELSENS KOMMENTARER OCH FÖRSLAG TILL BESLUT.

MOTION NR 1

Nytt cykelrum, flytta mangeln?

Cykelrummen är ofta överbelastade trots rensning då och då mellan gången till Anders Reimers väg 10 – 16. Är det möjligt att ordna fram ytterligare ett cykelrum? En idé vore att göra om mangelrummet till cykelrum och flytta mangeln till tvättstugan eller torkrummet?

Jag yrkar att styrelsen utreder om det finns möjlighet att ordna mer plats för cyklar.

Reimersholme den 18 februari 2021
Fanny Franzén.

Styrelsens kommentarer

Styrelsen håller helt med motionärerna om att vi behöver förbättra och utöka cykelförvaringen och även utrymmen för barnvagnsparkering

Under våren 2021 kommer vi ha färdigställt den inventering av utrymmen som föreningen nu håller på med. Därefter kommer vi bedöma hur vi kan utöka/disponera utrymmen för cykel- och barnvagnsparkering.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar

- att bifalla motion nr 1
-

MOTION NR 2

Hej styrelsen!

Vi är många som har direkt eller indirekt utsikt till de låga taken på ARV 18 och ARV 9 och jag tror att fler än jag skulle uppskatta att de såg lite mer trevliga ut uppifrån. Därför vill jag lämna följande motion till årsstämman;

Att Brf Pålsundet undersöker möjligheterna för att anlägga sk 'grönt tak' (sedumtak) på de låga byggnader på ARV 18 och ARV 9 och återkommer med ett förslag angående detta till nästa stämma.

Vänliga hälsningar
Lovise Brade
ARV 14

Styrelsens kommentarer

Styrelsen ser positivt på förslaget, dock vill vi inte idag lova exakt när detta kan göras. De befintliga taken har inte helt tjänat ut. Byte av tak blir dyrt och vi vet inte vad merkostnaden är för sedumtak. Det låga taket vid ARv 9 är rätt fult och synligt för alla som går på Fabriksbacken medan det vid ARv 18 är prydligt inte ses inte av så många. Vid ARv 9 är det mycket solexponerat, medan det vid ARv 18 ligger i skuggan. Det låga taket på ARv 9 har fula installationer för kylning av de två mobilskåpapparaturerna. Dessa installationer komplicerar renoveringen och bör snyggas till av mobiloperatörerna när taket renoveras.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

1. Att bifalla motionen

MOTION NR 3

Det tycks vara en utbredd uppfattning bland medlemmarna att styrelsen har blivit alltför anonym p g a.

-att åligganden, som tidigare utfördes av styrelsen, numera har överförts till HSB. Detta uppfattas som om HSB "styr" föreningen i alltför stor omfattning

-att accessen till styrelsen har försämrats, eftersom all kontakt numera sker via HSB. Detta upplevs som dels en fördröjning dels ett filter

-att orienteringar om stora och kostsamma förslag/åtgärder, som genomfördes av tidigare styrelser, nu har strukits från dagordningen.

Därför föreslår jag att styrelsen åläggs:

-att förbättra medlemmarnas access direkt till styrelsen och inte via HSB

-att viktiga beslut, som tagits på styrelsemöten, delges medlemmarna i god tid före genomförandet. Därför bör ovan angivna orienteringar återinföras

-att föreningens underhållsplan, som styrelsen skall upprätta, delges medlemmarna.

Holger Leander Lindström ARV9

Styrelsens kommentar:

Det är bekymmersamt att medlemmarna upplever styrelsen som anonym, en närvarande och synlig styrelse är viktigt för en levande bostadsrättsförening. För att skapa en direktkontakt för medlemmarna har det under året skapats en ny mailadress till styrelsen:

info@palsundet.se

Informationsträffar för medlemmarna har pausats med hänsyn till rådande pandemi, styrelsen har för avsikt att återuppta dessa när smittläget tillåter. Information om större beslut i Brf Pålundet presenteras på föreningens hemsida, palsundet.se.

Brf Påsundets underhållsplan är ett viktigt arbetsdokument för att säkra den långsiktiga skötseln av våra hus. Underhållsplanen är snarare än ett dokument, en omfattande och levande databas kopplat till föreningens långsiktiga budgetarbete. För att medlemmarna ska få information om kommande renoveringar har styrelsen gjort en sammanställning av underhållsplanen. Sammanställningen innehåller både mindre och större renoveringar som är planerade på lång och kort sikt, dokumentet finns på föreningens hemsida.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

1. Att yrkandet anses besvarat.
2. Att yrkandet anses besvarat.
3. Att yrkandet anses besvarat.

MOTION NR 4

Hej,

Bifogat återfinner ni motion till årsstämman för BRF Påsundet 2021.

Mvh

Jonas Helgesson samt övriga motionärer till motionen.

SUPKAJAK.SE

Mobil: +46 (0) 769 09 03 81

E-post: jonas@supkajak.se

Motion "SUPKAJAK"

SUPKAJAK har de gångna tre åren hyrt ut SUP:ar och kajaker på Reimersholme.

Undertecknade har fått kännedom att Brf Pålunds styrelse förbjudit företaget att disponera mark som ägs av föreningen, vilket i praktiken innebär ett slags näringsförbud. För att kunna bedriva verksamheten behöver företaget använda sig av mindre markområde utanför lokalen samt vid bryggan (som ligger på kommunal mark). För att ta sig till/från bryggan passerar kunderna delvis på föreningens mark (en del av marken är kommunal).

Styrelsen har tidigare uttalat sig positivt till verksamheten och det är förvånande att styrelsen plötsligt ändrat ståndpunkt. Enligt uppgifter beror det på att styrelsen inte godkänner "kommersiell verksamhet" på föreningens mark samt att vissa "störningar" förekommit. Om andra orsaker ligger bakom den plötsliga ändringen känner vi inte till eftersom vi inte har någon insyn i detta. Styrelsens ställningstagande verkar mera som någon form av konkurrensbegränsning. Kommunen har lämnat positivt besked om upplåtelseplats för bryggan, men ärendet ligger vilande pga. föreningens senaste beslut.

Vi har svårt att förstå styrelsens argument att inte tillåta SUPKAJAK:s uthyrning.

Företaget har skickat ut en enkät till samtliga lägenhetsägare i föreningen. Av den framgår att cirka 94% är positiva till verksamheten. Uthyrningen ses sålunda som positiv av en majoritet av de boende.

Vi yrkar därför att:

Brf Pålundet/stämman beslutar att SUPKAJAK får disponera de markområden som behövs för verksamheten, och att detta gäller med omedelbart verkan.

Motionärerna för motionen är:

(signatur ej möjlig pga covid-19) Emilia Giertta Anders Reimers Väg 8	 Pinar Sutemen Anders Reimers Väg 8	 Bjanka Colic Reimersholmsgatan 8
 Necla Sutemen Anders Reimers Väg 8	 Felicia Tranberg Oscar Bredberg Julia Tellstam Anders Reimers Väg 6	 Agneta Blohm Anders Reimers Väg 9
 Sara Danielsson Reimersholmsgatan 6	 Fanny Franzén Anders Reimers Väg 4	 Hans Grindal Reimersholmsgatan 4

Ingrid Thelin Karin Broms (signatur ej möjlig pga covid-19)
Ingrid Thelin Karin Broms Krister Pettersson
Anders Reimers Väg 9 Anders Reimers Väg 9 Anders Reimers Väg 9

Kristin Seiden Anja Eneroth Theresia Weinberg
Kristin Seiden Anja Eneroth Theresia Weinberg
Anders Reimers Väg 11 Anders Reimers Väg 13 Anders Reimers Väg 1

Holger Leander Lindström Nikolaj Strömberg
Holger Leander Lindström ~~Leander Helgesson~~ Nikolaj Strömberg Gröndahl
Anders Reimers Väg 9 Anders Reimers Väg 9 Anders Reimers Väg 9

Linda Grandin Joachim Nelson
Linda Grandin Joachim Nelson
Anders Reimers Väg 13 Anders Reimers Väg 9

Jessica Forsberg Anders Reimers Väg 13
JESSICA FORSBERG

Lars Grip
LARS GRIP
ARV. 17

Styrelsens kommentarer

För att förtydliga för årsstämman redogör styrelsen först bakgrunden till det beslut som styrelsen fattade hösten 2020 kring SUPKajaks användning av föreningens markområden i sin kommersiella verksamhet.

SVTB Holding AB hyr en kommersiell lokal i brf Pålsundet varifrån företaget med bifirma SVENSKA SUB OCH KAJAK GRUPPEN sedan tre år tillbaka bedriver uthyrningsverksamhet av kajaker och SUP-bräddor till allmänheten. Företaget (moder och bifirma) drivs av en medlem i föreningen. Hyresgästen har ett hyresavtal som avser en kontorslokal om 29 kvm i Reimersholmsgatan 8. Hyresavtalet reglerar lokalen till kontorsanvändning och ger inte hyresgästen lov att använda markytan utanför eller andra delar i föreningens ägor.

Hyresgästen har anlagt en brygga vid vattnet utanför ARV 8 som saknar tillstånd från Stockholmsstad som är markägaren av grillplatsen som avgränsar till brf Pålsundets mark som längs ARV 2-8 sträcker sig fram till gångstigens bortsida mot vattnet. Brf Pålsundet äger och förvaltar alltså den största delen av alla gräsmattor vid låghuset samt förser platsen med bänkar och bord. Detta innebär att föreningen betalar för skötsel och renhållning av dessa områden.

Styrelsen har under det senaste året mottagit ett flertal klagomål från medlemmar i både hög- och låghuset gällande störning orsakad av SUPKajaks verksamhet där man anser att verksamheten brer ut sig mer och mer och tar inte hänsyn till medlemmarna. Gångvägar blockeras av utrustning och kunder samtidigt som medlemmarna och allmänheten har mindre plats att njuta av föreningens mark.

Till följd av detta genomförde styrelsen i augusti 2020 en undersökning som tilldelades de portar i låghuset som ligger närmast till de platser där verksamheten i fråga bedrivs. Denna avgränsning motiverades med att som stor föreningen kan det vara en helt annan upplevelse för boenden i husen längre bort som har andra gräsmattor och bryggor närmare. Av de tillfrågade svarade 30% att de upplevde SUPKajaks verksamhet som störande medan 40% ansåg att verksamheten begränsade medlemmarnas tillgång till föreningens mark och vatten.

Styrelsen anser att företaget som bedriver verksamheten i fråga ska se till att hyra tillräckliga lokaler för verksamheten som även lämpar sig för det tilltänkta ändamålet. Styrelsen anser inte att det är varken ekonomiskt försvarbart eller av allmänintresse önskvärt för medlemmarna att föreningen arrenderar eller ger lov till utomstående företag att använda sig av föreningens mark. Marken ska främst vara tillgänglig för medlemmarna och sedan allmänheten, såsom på resten av Reimersholme, även i framtiden.

Som styrelsen redan informerat SUP-kajak så ska verksamhet bedrivas inom de gränser som finns för respektive lokalhyreskontrakt. Detta för att alla våra boende medlemmar ska ha tillgång och kunna disponera föreningens gemensamma ytor fritt.

Det har under föregående år inkommit flertalet klagomål mot hur SUPkajaks verksamhet bedrivs då den tagit i anspråk yta, blockerat parkmark, minskat tillgänglighet in och ur fastigheter, samt stört vissa boende.

Styrelsen står därmed fast vid sitt tidigare beslut att ej låta SUPkajak fortsätta bedriva sin verksamhet på föreningens allmänna ytor.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- att avslå motionen med hänvisning till styrelsens kommentarer ovan.
-

MOTION NR 5

Motion:

Att som medlem känna till föreningens underhållsplan ger bättre förståelse för vad som är planerat i vår förening och när i tid. Dessutom kanske medlemmar kan bidra med engagemang och kunskap inför en åtgärd eller undvika att lägga en motion om något som är planerat i närtid.

Föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att offentliggöra föreningens underhållsplan för medlemmarna.

Patrik Wahren Arv12

Styrelsens kommentar

Brf Pålsundets underhållsplan är ett viktigt arbetsdokument för att säkra den långsiktiga skötseln av våra hus. Underhållsplanen är snarare än ett dokument, en omfattande och levande databas kopplat till föreningens långsiktiga budgetarbete. För att medlemmarna ska få information om kommande renoveringar har styrelsen gjort en sammanställning av underhållsplanen. Sammanställningen innehåller både mindre och större renoveringar som är planerade på lång och kort sikt, dokumentet finns på föreningens hemsida.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- Att yrkandet anses besvarat.

MOTION NR 6

Det är viktigt att vi boende engagerar oss i vår bostadsrättsförening bl.a. genom insats i vår styrelse. Som styrelseledamot alt. suppleant representerar vi hela vår förening och jobbar för alla våra medlemmars bästa och hanterar våra medlemmars motioner och övriga saker samt föreningens behov. Jag talar av egen erfarenhet då jag varit medlem i styrelsen då jag anser att för att man ska kunna förstå våra medlemmars och föreningen, områdets, husens olika behov måste man bo och leva här i våra hus och i vårt område. Möta grannarna och upplevs hur saker fungerar eller inte fungerar. Det ger en kännedom och kunskap om vårt dagliga behov så man kan vara med och driva frågor och ta beslut utifrån rätt grunder och mot rätt mål.

Som ledamot och suppleant får du också ersättning och för den bör du ändå kunna göra en insats på plats där det krävs. Arbetet ska kunna fördelas jämt mellan medlemmarna i styrelsen.

Bor man inte i sin lägenhet i föreningen utan till större del på annan ort anser jag inte att ens huvudintresse är här och att ovan blir tillgodosett.

Därför yrkar jag på att,

Införa ett krav på att Styrelseledamot och suppleant i BRF Pålsundets styrelse ska vara skriven och faktiskt boende till större delen av sin tid i sin lägenhet i föreningen på Reimersholme.

Petra Karlsson, ARV 17

Styrelsens kommentarer

Motionen är samma som år 2020, styrelsens yttrande kvarstår från stämman 2020:

Bolagsverket bevakar att lagens krav på de som väljs till en brf-styrelse uppfylls, ett sådant krav är att minst hälften av styrelseledamöterna och styrelsesuppleanter ska vara bosatta inom EES. Dessutom ska en styrelseledamot normalt vara medlem i föreningen.

Brf Påsundet stadgar följer helt HSB:s Normalstadgar 2011 version 5 i denna fråga. Det står inget om vilka som är valbara i stadgarna.

Att efter nominering föreslå kandidater till vår brf-styrelse är ett ansvar för valberedningen. Valberedningens uppdrag kan sammanfattas med att de väljer ut de nominerade kandidater som har efterfrågade kunskaper, som är arbetsvilliga och som har social kompetens så ett arbetslag bildas som med glädje arbetar tillsammans för föreningens bästa. Även med dessa enkla urvalsprinciper är det ibland svårt att hitta lämpliga kandidater. Något principiellt hinder mot att en medlem som inte är mantalsskriven i föreningen väljs till styrelsen finns inte. Därför föreslår styrelsen att valberedningen även fortsättningsvis, med hänsyn tagen till de nominerades kompetens har hela ansvaret för vilka som föreslås ingå i styrelsen.

Styrelsen föreslår därför att stämman beslutar

- att avslå motionen.
-

MOTION NR 7

Motion om oanvänt rum för framkallning av foton i källare ARV 8-16

Det är ett rum som via en motion för minst 10 år sedan och godkändes av styrelsen för att ta bort en toalett och ändra till ett rum för att framkalla bilder. Efter att jag har fått tag på en person som berättar att rummet ej har använts under åtminstone ett tiotal år pga att ljusinsläpp.

Jag yrkar

- Att detta rum återställs till dhen ursprungliga toaletten

Elisabeth Nordin, Anders Reimers väg 12, 11750 Stockholm elisnordin@gmail.com tel 0735859163
Motion till stämma 2021

Styrelsens kommentarer

Styrelsen är positiv till förslaget. Arbetet med att återställa toaletten har inletts av fastighetsköparen i mars 2021. Låset är bytt och fotoutrustningen är på väg att tömmas.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

1. att bifalla motionen.
-

MOTION NR 8

Motion gällande cykel- och barnvagnsförvaring

Det är stor brist på cykelförvaring/parkering både utomhus och inne och barnvagnsparkering saknas till och med i vissa hus.

Jag yrkar:

- Att brf Pålsundet tar fram en plan för hur man ska kunna öka antalet platser för både cyklar och barnvagnar
- Att brf Pålsundet säger upp de förråd och ytor som eventuellt disponeras av icke bostadsrättsinnehavare i källarplan/alt yta med ytterdörr, för den fastighet det gäller. T ex om någon utomstående hyr en yta som kan göras om till cykel/barnvagnsförvaring
- Att brf Pålsundet iordningställer nya cykelställ på föreningens marker
- Att brf Pålsundet kontaktar kommunen/gällande myndighet för att få fler cykelparkeringar intill vår förening.

Eva Heibert 2021-02-28

Anders Reimers väg 9, 0733-770063, eva.heibert47@gmail.com

Styrelsens kommentarer

Styrelsen rensar regelbundet rensa våra allmänna utrymmen av cyklar, barnvagnar leksaker etc. som inte används regelbundet

Om yrkande 1

Styrelsen håller på att ta fram en plan som kommer att publiceras på vår hemsida under rubrik cykelförvaring.

Om yrkande 2

Under våren 2021 kommer vi ha färdigställt den inventering av utrymmen som föreningen nu genomför. Därefter kommer vi att ha möjlighet att se hur vi kan utöka cykel- och barnvagns-utrymmen.

Om yrkande 3

Styrelsen kommer att på vår hemsida publicera en karta som visar våra cykel/barnvagns parkeringar

Om yrkande 4

Styrelsen har varit i kontakt med Stockholmsstad som har lovat ett 30-tal cykelparkeringar. En karta över dessa kommer att finnas på vår hemsida.

Styrelsen föreslår

- att stämman beslutar att bifalla motionen
-

MOTION NR 9

BALKONGBYGGNATION

Nu har vi snart suttit isolerade i 1,5 år på grund av Covid-19 och jag tror att jag liksom många andra drömmer om en egen balkong till sin lägenhet här på vårt fina Reimersholme. En egen uteplats att kunna njuta av sol trots distans till människor.

Jag vill därför föreslå en ny postomröstning för balkongbyggnation på våra hus/fastigheter något som också för oss alla skulle öka värdet på samtliga bostäder, går värdet upp på din grannes lägenhet blir även din i regel mer värd.

Bakgrund

Under byggandet av föreningens hus runt krigsåren 1940–1942 reducerade 5 balkonggrader/hus i Anders Reimers väg 11, 13, 15, 17 således saknas här idag ca 90 st balkonger på "höghusen", istället finns här idag endast s.k. "franska fönster". Endast Anders Reimers väg 9 det s.k. "visningshuset" är komplett med balkonger i samtliga led.

- Det har av tidigare balkonggrupp (aktiv vid extrastämman 2014-09-21) visat sig att bygglovsarkitekter då var särskilt positiva till balkonger på vissa lägenheter i ARV 11, 13, 15 och 17 liknande balkongerna i ARV 9 och såg stora chanser för bygglov även för "höghusen".
- Vad avser "låghusen" visar stadsbyggnadskontoret arkiv att staden tidigare givit bygglov för utökad balkongbyggnation på vissa lägenheter även på låghusen. Här har bland annat två tidigare bygglov för balkong beviljats ett på ARV 4 och ett på Arv 6 därför torde även prognosen se godartad för balkong även för vissa lägenheter av de lägenheter som idag saknar balkong även låghusen.

Denna förening hade senast en särskild extrastämma 2014-09-21 som hanterade frågan om balkongbyggnation. Sedan dess har frågan uppkommit nästan varje år via motionärer och styrelsen svar verkar då endast ha varit referera tillbaka till voteringen vid extrastämman 2014-09-21.

Nu har nästan 7 år passerat sedan denna extrastämma genomfördes och med antalet överlåtelse av lägenheter som sker varje år i denna förening torde därför fler än hälften av alla lägenheter bytt ägare sedan dess. Således kan utfallet vid en ny omröstning se helt annorlunda ut.

För att en ev. balkongbyggnation inte ska tynga föreningens ekonomi föreslås att alla bostadsrättsinnehavare som önskar balkong till sin egen lägenhet självklart själv skall stå för finansieringen av en ev. framtida balkongbyggnation.

Jag yrkar därför att:

- Att styrelsen till denna årsstämma 2021 skall upprätta och låta genomföra ett poströstning formulär, likt förra årets årsstämma med "röstningsfrågor", som ska gå ut till alla lägenheter. Här ska medlemmar kunna besvara om huruvida man som medlem ställer sig positiv eller negativ till en utökad balkongbyggnation på våra fastigheter.
- Om utfallet av omröstningen visar att det finns en majoritet av positiva röster skall styrelsen sluta verka mot balkongbyggnation och istället verka för en balkongbyggnation i enlighet med föreningens stadgar och då även tillsätta en balkonggrupp som ska få i uppdrag av styrelsen att ta fram de handlingar som krävs för att ansöka om bygglov för nya balkonger på de ställen

där det tros ges möjlighet (på samma sätt som föreningen stödjer andra intressegrupper som ex. bastu, ateljé gym).

- För de ställen där bygglov sedan ev. ges ska föreningen bistå som upphandlare/beställare av en ev. balkongbyggnation. Dock med förbehållet att respektive och "balkongbyggande bostadsrättsinnehavare" själv ska stå för kostnaden/finansiering av till sin lägenhet nytillkomna balkong.

Frida Edsmar, frida.edsmar@gmail.com, Anders Reimers väg 17

Styrelsens kommentarer

Mellan 2010 och 2014 röstade fem ordinarie stämmor om nya balkonger skulle tillåtas på föreningens hus. Dessutom hölls hösten 2014 en extrastämma, med högt deltagarantal, enbart för denna fråga. På föreningens webbplats kan man läsa om denna fråga i handlingarna till Årsstämma 2013-05-02 och till Extrastämma 2014-09-21. Stämmornas utslag var i samtliga fall tydliga nej. Vid extrastämman var röstetalen 76 nej, 35 ja och 3 avstod. Detta nej gäller tills en framtida stämma ev. fattar ett annat beslut.

Det var naturligt att diskutera denna fråga före den omfattande balkong- och fasadrenoveringen 2014 – 2016. Däremot är det konstigt att föreslå nya balkonger nu eftersom det skulle förstöra våra vackra nyrenoverade fasader. Skador på fasaderna i samband med ev. nya balkonger kan medföra att hela den fasaden måste putsas om. Det är svårt att få nya lagningar att bli lika de befintliga fasadytorna avseende struktur och kulör.

Det tyngst vägande skälet till att stämmorna röstade nej var att en klar majoritet av medlemmarna ville bevara husens fina konsekvent genomförda arkitektur. Av samma skäl beslutade stämman 2015 om en stadgeändring i syfte att försvåra förändringar av våra hus. I stadgarnas portalparagraf nr 2 står det numera: "Bostadsrättsföreningen ska verka för att bevara de kulturhistoriska värdena i området." Det tillägget skrevs i syfte att försvåra för en tillfällig opinion att förändra arkitekturen. Nuvarande styrelse tolkar det som att före ett beslut om att tillåta nya balkonger så krävs en stadgeändring. För stadgeändring krävs att två stämmor efter varandra beslutar om det.

Erfarenheterna från tidigare år visar att det spelar ingen roll om en medlem får byggnadslov för en ny balkong. Det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten som avgör frågan.

Motionärens första yrkande är omöjligt för styrelsen att följa. Styrelsen kan inte gå emot gällande stämmobeslut vilket man skulle göra om man redan före årets stämma hade ordnat en poströstning om medlemmarna ställer sig positiva eller negativa till en utökad balkongbyggnation på våra fastigheter. Ett eventuellt beslut om poströstning måste fattas först av en stämma och först därefter kan styrelsen genomföra poströstningen.

Om i framtiden två stämmor, trots allt, beslutar om utökad balkongbyggnation väntar en lång och komplicerad process. Det är inte så enkelt att den som vill kan få bygga och den som inte vill kan få avstå. Både på låghusen och på höghusen sitter balkongerna i ett mönster och slumpvis utplacerade balkonger skulle verkligen förfula fastigheterna. Vid en bygglovsprövning av balkonger på höghusen blir kravet från kommunen troligen att en hel lodrät balkongrad ska byggas. Det kommer att skapa hårt tryck på de som inte vill bygga balkong och det blir lätt osämja mellan boende. Föreningen kan förstås inte tvinga någon att bygga balkong som inte vill, bara för att få till ett konsekvent mönster.

Våra balkonger är byggda med en ram som fortsätter in i huset. Ska de nya balkongerna ha samma utseende som de gamla krävs därför att golvet innanför den nya balkongen bryts upp.

En annan komplicerad fråga är om någon som vill bygga en balkong ska/bör ha grannmedgivande. Om man själv inte vill bygga kanske man inte heller vill att grannen ovanför, under eller på sidorna ska bygga. Ett enda balkongbygge kan därför kräva minst fyra grannmedgivanden.

En ev. balkongbyggnation måste skötas av föreningen för att uppnå enhetligt utseende och kvalitet. Även om de boende skulle finansiera byggandet måste lägenhetens andelstal och månadsavgift räknas upp för att täcka framtida underhåll av de nya balkongerna. Ändring av andelstal kräver stämmobeslut med två tredjedels majoritet. Varje balkong eller grupp av balkonger som föreslås kräver ett eget beslut.

I sista hand är det Brf Pålunds medlemmar som avgör om balkonger ska tillåtas på våra fastigheter. Ett första steg för att bygga balkonger är en ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- att avslå motionen med hänvisning till styrelsens kommentarer ovan.

MOTION NR 10

Vi är flera medlemmar som tidigare motionerat om brister avseende tvättstugorna i föreningen. Motionerna har gällt avsaknaden av tvättstugor i vissa hus, att bokningen av tvättstugorna inte fungerar och att regelefterlevnaden av bokade tvätt och torkpass inte sköts. Jag påminner därför styrelsen att åter se följande motioner och styrelsens egna svar som antagits vid tidigare stämmor:

- Årsstämman 2016: motion nr 1 (avs. byggnation ny tvättstuga Arv 13).
- Årsstämman 2018: motion nr 16 och 17 (avs. bokning och regelefterlevnad i tvättstugor).
- Årsstämman 2019: motion nr 2 (avs. byggnation ny tvättstuga Arv 13).
- Årsstämman 2020: motion nummer 17, 18, 19 samt 20 (avs. ny tvättstuga Arv 13, regelefterlevnad, bokningssystem)

Motionssvaren på dessa ovan nämnda motioner har mynnat ut i att stämman redan röstat igenom det som av styrelsen setts som enda lösning, nämligen installation av ett digitalt boknings- och passersystem för tvättstugorna och torkrum. För att det för styrelsen inte ska finnas några ursäkter för vad ett passersystem är så kopierar jag här in förklaringen - "Ett passersystem är ett tekniskt system av elektroniska lås". " I de flesta passersystem används idag kort eller nyckelbrickor som elektroniska nycklar." - Således har ni (styrelsen) utlovat installation av elektroniska lås på samtliga tvättstugor och torkrum. Detta för att som styrelsen redan skrivit i sina svar tillgodose tillgängligheten för bokning av tvättid både för de som bor i hus/portar med tvättstuga men framförallt för de medlemmar som bor i hus/portar som saknar egen tvättstuga.

Motionssvaren från styrelsen om införande av ett digitalt boknings- och passersystem till

tvättstugor och torkrum har också varit den lösning som styrelsen sett för den av flera medlemmar önskade förbättring vad gäller regelefterlevnad, då det förekommer att vissa boenden tvättar och torkar på fel eller annan medlems bokade tid. Man har även sett detta som lösning på bättre regelefterlevnad vad gäller tillgängligheten av lediga tvättpass då föreningen har boenden som struntar att plocka bort sina bokningscyllindrar på tidigare bokade tvätt- och torktider och dessa till följd förblir uppbokade/låst i flera månader.

Tidigare har styrelsen under dessa snart 4–5 åren skyltt på att man inte vetat vilket system man ville välja. Nu har ni ju valt att fortsätta bygga ut föreningens Assa-/Aptussystem med nytt skalskydd (vilket är mycket bra!) så nu får väl valet anses vara gjort? Styrelsen har också tidigare förklarat i sina motionsvar att en ny tvättstuga i Arv 13 skulle kosta ca 700 000 kr vilket styrelsen tyckte var för mycket att lägga på endast en tvättstuga då detta inte skulle vara till fördel för alla medlemmar.

I min professionella roll där jag själv arbeta som fastighetsförvaltare så vet jag att kostnaden för utbyggnation av föreningens Aptussystem med Information- och bokningstavlor i varje entré samt tillhörande passersystem till tvätt- och torkrum ligger inom ungefär samma kostnad (ca 700 000 – 800 000 kr). Besluten att det ska införas boknings och passersystem är redan tagna på föregående stämmor så nu undrar jag återigen, när sker installationen som jag och alla andra motionärer och övriga medlemmar röstat igenom ska ske? Hela föreningen har ju stått bakom dessa beslut.

En kostnad om ca 800 000 kr för att lösa problem för 438 hushåll torde vara en väl motiverad i en förening som idag går flera miljoner plus varje år? Styrelsen har heller inte i sina tidigare svar reserverat sig någon sådan kostnad?

Jag vill även påpeka att det också förekommit motioner om bristande information och kommunikation från styrelsen till oss medlemmar se bl.a. Årsstämma 2019: motion nr 4B.

Där har styrelsen lovat bättre kommunikation till medlemmar och hänvisat till att hemsidan är primära vägen för information från styrelsen. Trots detta är styrelsen inte konsekvent och det förekommer fortfarande mycket "akuta" lappar i trapphusen. Genom att styrelsen inte är konsekvent och endast använder sig av hemsidan (som ni sagt att man ska kolla på) gör ni det väldigt svårt för oss medlemmar att veta vart vi ska hitta information, ibland är det en lapp, ibland är det hemsida, och ibland inget alls? Kommunikationen från styrelsen har flera i Facebookgruppen "Brf Pålsundet" uttryckt sitt missnöje kring.

I flera av de föreningar som jag stöter på i mitt jobb finns skärmar i varje entréer/portar och genom dessa skapas en ökad "digital tillgänglighet" för samtliga medlemmar. Genom dessa skärmar kan man utöver att boka föreningens utrymmen som tvättstuga, gästlägenhet och föreningslokal även göra hemsidan tillgänglig för ALLA. Tillgängligheten skulle då öka för unga som äldre, friska som de med funktionshinder, men även för de som kanske saknar dator eller en smarttelefon. På så sätt skulle också styrelsen i fortsättning snabbt kunna uppdatera hemsidan och genom skärmarna snabbt kunna hålla oss medlemmar uppdaterade med vad som händer i föreningen och vi skulle då slippa alla lappar som sitter huller om buller i våra trapphus.

Dessa boknings och informationsskärmar (förslagsvis Aptus Agera 22 som jag redan föreslog inför stämman 2018) är så enkla att även personer utan någon tidigare datorvana förstår dem snabbt.

Slutligen skulle systemet med bokningstavlor i varje entré göra det enklare för alla medlemmar, speciellt de som bor i portar utan tvättstuga. Man kan exempelvis genom detta system söka "första lediga tid" i samtliga av föreningens tvättstugor oavsett från vilken port man bor i. På så sätt skulle exempelvis boenden i "låghusen" slippa springa och leta tider i de andra

husen. Även bokning av gästlägenhet, föreningslokal skulle då också bli mer tillgänglig för samtliga medlemmar.

Vidare och på sikt skulle också övriga eventuella gemensamhetsutrymmen kunna byggas på, såsom bastu, ateljé, gym, båten "pållan", hobbyrum och så vidare. Genom utbyggnaden av detta system skulle föreningen kunna skapa ett centraliserat system för alla föreningens bokningsbara "utrymmen" och vi skulle slippa olika system och olika blippar för olika utrymmen. Denna digitala omställning är något de flesta större föreningar gör för ökad tillgänglighet men också för en ökad säkerhet. Jag förstår inte varför styrelsen inte ser till att vi i vår stora förening också får de fördelarna?

Jag yrkar därför att:

Styrelsen omgående ska låta installera det boknings- och passersystem på tvättstugor och torkrum som de redan under flera år lovat oss medlemmar. Man kan inte lova oss medlemmar lösningar som man aldrig genomför. Enligt HSB själva är stämman bostadsrättsföreningens högst beslutande organ och styrelsen är skyldig att verkställa stämmobesluten såvida besluten inte strider mot lag eller stadgar. Styrelsen har därmed inte någon rätt att upphäva tidigare tagna beslut. Oavsett eget tycke eller vad kostnaden skulle tänkas kunna uppgå till. Vid 8 tidigare motionssvar har stämman tidigare beslutat att boknings- och passersystem ska installeras.

Frida Edsmar, frida.edsmar@gmail.com, Anders Reimers väg 17

Styrelsens kommentarer

Styrelsen har under 2020 tagit beslut och genomfört en upphandling av ett nytt elektroniskt passersystem (skalskydd) i ett led att öka säkerheten och minskar inbrottsrisken i våra fastigheter. Vid entréporter monteras det porttelefon/beröringsfri läsare vid övriga skalskyddsörrar förses med beröringsfri läsare. Styrelsen valde passersystem från Aptus som vi redan har idag till Återvinningsrummet, Gästrummen och Föreningslokalen och som fungerat bra. Passersystemet skall enligt tidtabell driftsättas april/maj 2021. Beräknade totalkostnaden för skalskyddet är 770 000 kronor inklusive moms.

Styrelsen har nu ett pågående arbete för att utreda hur låssystemet kan utvidgas för att på bästa sätt komma medlemmarna i Brf Pålsundet till nytta, styrelsen föreslår att den utredningen får slutföras innan beslut tas om på vilka dörrar beröringsfri läsare ska installeras.

Passersystem och bokningssystem är stora investeringar för föreningen och styrelsen behöver ta hänsyn till helheten när det gäller föreningens ekonomi och behöver därför handlingsfrihet att beställa och utvärdera i etapper.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

1. att avslå motionen.
-

MOTION NR 11

VARFÖR TACKAR STYRELSEN NEJ TILL MILJONBELOPP?

Varför slipper vissa medlemmar betala för ytan de disponerar som lägenhet?

I vår förening har styrelsen tidigare låtit vissa bostadsrättsinnehavare köpa delar av alla våra gemensamma utrymmen för att utöka ytan i sina bostadsrätter. Exempel på sådana ytor som tidigare sålts är vindarna i låghusen där boende i lägenheten under vinden under flera år låtits köpa loss denna yta och lägga till den egna bostadsrättsytan. Dessa utrymmen har av föreningen sålts till marknadspris och då har intäkterna såklart även gått till föreningens gemensamma kassa. I vår kassa kan pengarna sedan användas för exempelvis kommande underhåll, renoveringar eller avgiftssänkningar. Se senast Årsstämma 2020 motion nr. 9 om försäljning av vindsyta. Att oanvänd yta säljs av på detta sätt har jag inga som helst invändningar till, tvärtom är det bra att ytan används och det inbringar pengar till vår förening.

Nu har jag noterat att vissa korridorer i höghusen är extra korta och på fråga har det kommit mig till känna att vissa boenden fått ta in dessa ytor i anspråk och göra till sin egen bostad? Det har dock framkommit att denna yta inte är såld/köpt utan boende innehar dessa korridorsslut via hyresavtal med föreningen, likt hyran av ett förråd. Således har styrelsen låtit införliva fördelaktiga överenskommelser med vissa bostadsrättsinnehavare, däribland även en styrelsemedlem verkar finnas med?

Mig veterligen är det inte endast en lägenhet där denna lösning finns utan det verkar vara minst 2–3 stycken (det är bara gå runt i höghusen och se vilka korridorer som är kortare).

Det verkar alltså förekomma flera avtal där vissa utvalda boende istället för att de får köpa yta som de kan tillföra till bostaden får hyra yta oerhört förmånligt. I dessa fall handlar det alltså om korridorsslut som föreningen hyr ut vilket gör att man som bostadsrättsinnehavare (genom mina mätningar av korridoren) kunnat utöka bostadsyta med mellan ca 3 - 5 kvm.

Idag uppgår hyreskostnaden till ett bättre förråd i denna förening till ca 70 kr/kvm och månad. Så de som har denna överenskommelse betalar således endast ca 3000 kr/ år för att få sin lägenhet utökad med 3-5 kvm?

Tittar vi då istället på vad liknande yta har för marknadspris kan vi idag med snittpriserna i vår förening om ca 100 000 kr/kvm snabbt räkna ut att om föreningen säljer ytan (ett korridorsslut med fin kolmårdsmarmor) på motsvarande sätt som man låtit göra med vindarna så har man idag utelämnat en intäkt om 300 000 – 500 000 kr bara på en av dessa enskilda uppgörelser. Detta gör att styrelsen med de uppgörelse som verkar finnas låter flera hundra tusen om inte miljonbelopp saknas ur den gemensamma föreningskassan. Således har styrelsen i princip "skänkt" bort 500 000 – 1 500 000 kr i värde av föreningens gemensamma yta till vissa utvalda medlemmar.

Att inhämta samma belopp genom den hyressättning som är satt idag skulle det ta ca 100 – 166 år för föreningen att nå samma summa. Således är dessa hyreskontrakt en enorm nackdel för oss övriga boenden då det vore bättre för oss att få in det rena kapitalet genom en försäljning av ytan liksom vindarna (räntan på försäljningsbeloppet skulle troligen uppgå till högre per år än det vi får i intäkter från hyran).

Denna typ av uppgörelse med hyreskontrakt är något jag starkt motsätter mig då jag själv anser att ytan istället borde säljas av föreningen till boende, precis så som när föreningen låtit boende på övre plan i låghusen köpa oinredd vind av föreningen för att omvandla till lägenhet. De eventuella ekonomiska konsekvenser de berörda boende får ta ska enligt mig jämföras med de kostnader som boende som köpt vindsyta tvingats ta, varför ska inte annars de med vindar erbjudas hyreskontrakt?

Nuvarande beslut följer därmed ej likabehandlingsprincipen så citat från HSB:s hemsida: "Vad innebär likhetsprincipen? Principen innebär en skyldighet att behandla alla medlemmar lika i lika situationer. Inget beslut får fattas om det är till otillbörlig fördel för en eller fler medlemmar och samtidigt till nackdel för andra medlemmar eller för bostadsrättsföreningen. Principen ska genomsyra alla beslut som fattas i bostadsrättsföreningen"

Detta är pengar som skulle kunna vara till fördel för hela föreningens ekonomi, pengar som denna eller nuvarande styrelsen nu struntat i att inhämta till förmån för endast vissa medlemmar. De får en större lägenhet i princip gratis och vi andra blir ju av med våra gemensamma utrymmen.

Som ni alla förstår innebär detta oerhörda förmåner för den enskilde medlemmen:

1. Man får genom hyreskontraktet en större lägenhet utan att behöva betala flera hundra tusen för den utökade ytan.
2. Om hyreskontraktet får överlåtas vid försäljning av bostadsrätten, vilket känns rimlig då det är en del av lägenheten, så borde bostadsrätten få ett högre värde utan att den som säljer egentligen betalat något för värdeökningen.
3. Du får som ägare av flera bostadsrätter och sådant hyreskontrakt en större lägenhet utan att behöva göra kostsamma ingrepp i bärande väggar mellan dina bostäder.
4. Du har fortsatt möjligheten att säga upp ditt hyreskontrakt och sälja din lägenhet som två mindre lägenheter, när behovet av en stor lägenhet ej längre finns.

Fördelarna som detta ger enskilda boenden drabbar oss övriga inkom med nackdelar:

1. Vi får mindre gemensamma ytor.
2. Pengar som skulle kunna göra gott och stärka föreningens ekonomi uteblir (hyresintäkterna är nästintill obefintliga i relation till marknadsvärdet vid en försäljning).

Detta är alltså pengar som skulle kunna vara till fördel för hela föreningens ekonomi, pengar som styrelsen nu struntat i att inhämta till förmån för endast vissa medlemmar. De får en större lägenhet i princip gratis och vi andra blir ju av med våra gemensamma utrymmen som vi fortsatt betalar avgifter för att ha tillgång till och underhålla?

Jag yrkar därför att:

- Att styrelsen redovisar för stämman/oss medlemmar hur många uppgörelser av denna typ som finns.
- Att styrelsen redovisar för stämman/oss medlemmar hur många kvm man hyr ut på detta vis och till vilket pris per kvm/mån.
- Att styrelsen omgående ska säga upp dessa hyreskontrakt (bakgrunden kan vara att ytan åter ska bli trapphus, vilket är ett ändrat användningsområde och ger rätten att häva avtalet) och istället för de som önskar ha kvar "sin yta" istället låta dessa köpa denna yta till marknadspris och därmed behandla alla enligt likapprincipen, dvs. att boende som önskar utöka sina bostäder genom att ta i anspråk korridorsslut måste köpa denna yta likt vid försäljning av föreningens vindsytor.
- Att styrelsen genom försäljning av dessa ytor stärker den gemensamma föreningsekonomi som gynnar alla medlemmar och inte inkom den enskilde medlemmen.

Frida Edsmar, frida.edsmar@gmail.com, Anders Reimers väg 17

Styrelsens kommentarer

De lägenheter som byggts samman med hjälp av korridorslut byggdes om för länge sedan troligen före år 2000. Nuvarande styrelse har inte haft upp frågan för diskussion förrän hösten 2020. Ingen av dagens styrelseledamöter fanns med i styrelsen när beslutet togs om att tillåta lägenhets-sammanbyggnad genom att utnyttja korridorslut.

Det är lätt att förstå hur tidigare styrelser har resonerat. I vår förening finns inga juridiskt sammanslagna lägenheter. Det är alltså fråga om att en bostadsrättsägare har två lägenheter som nyttjas tillsammans på detta sätt. Eftersom en bostadsrättsägare mycket väl kan sälja bara den ena lägenheten så går det inte att oåterkalleligt sälja korridorytan som behöver användas för att komma in och ut ur båda lägenheterna.

Både tidigare och nuvarande styrelse har sagt nej till att sälja ut gemensamma utrymmen som kan användas av föreningen gemensamt. Undantag är låghusens vindsbyggnationer – men i de fallen har styrelsen inte sett att utrymmena kan användas för något gemensamt ändamål. Vindsutrymmena i låghusen är inte alls som i höghusen och är inte tillgängliga från trapphus eller från annat gemensamt utrymme.

Varför är då inte lägenheterna juridiskt sammanslagna? Det enkla svaret är att ingen bostadsrättsinnehavare har varit intresserad av det. Varför inte? För att om lägenheterna ska slås samman juridiskt så måste båda lägenheterna säljas till föreningen och sedan köpas tillbaka igen tillsammans med korridorytan. Dessa affärer kräver stämmobeslut och måste göras till aktuellt marknadspris. Det betyder att bostadsrättsägaren måste betala reavinstskatt på försäljningen. Reavinsten kan röra sig om miljonbelopp som i så fall skulle adderas till kostnaden för köpet av korridorytan på flera hundra tusen. Dessa omständigheter gör att försäljning av korridoryta inte är lika enkelt som försäljning av vindsyta. Styrelsen kan och vill inte tvinga våra medlemmar till så ofördelaktiga affärer. Flera av dem är pensionärer och skulle kanske i så fall tvingas att sälja och flytta.

När frågan i höstas kom upp i styrelsens bygrupp, eftersom en ny förfrågan om ombyggnad kom in, såg styrelsen ändå flera möjligheter att förbättra hanteringen av dessa ärenden. Föreningen behöver i samförstånd upprätta nya avtal med de bostadsrättsinnehavare som utnyttjar korridorslut. Nuvarande avtal använder samma mall som hyresavtalen för förråd. De nya avtalen behöver vara nyttjanderättsavtal som innehåller betydligt mer och tex. reglering av ansvaret för ev. återställande av korridorslut, hyra i nivå med förhandlad hyresrätt innanför tullarna och ha en rimlig uppsägningstid på t.ex. 5 år istället för nuvarande 3 månader. De nya avtalen behöver upprättas med juristhjälp.

Det finns fem bostadsrättsinnehavare som har ett enkelt hyreskontrakt på korridoryta. Ytterligare en är på gång när detta skrivs. Hyreskontrakten har tre månaders uppsägningstid. Ytorna är sammanlagt ca 24 kvadratmeter och mellan 3,2 och 8,0 kvadratmeter per styck. Hyran som betalas är 70 kr per kvadratmeter och månad.

Avslutningsvis har tidigare och nuvarande styrelse haft som policy att hyra ut korridorslut när så efterfrågas. Att plötsligt ändra denna policy och tvinga dem som hyr att antingen återställa eller betala miljonbelopp för att få behålla korridorytan tycker styrelsen är omänskligt. Den större delen av det belopp som man som man i så fall tvingas betala går till skatt.

Styrelsens motionssvar är formulerat efter rådgivning från HSB Stockholms jurister. Juristen har påpekat att det är möjligt att det här ska betraktas som ett hyresavtal för bostadslägenhet. I sådana fall kan hyresavtalet inte sägas upp från föreningens sida om det inte rör sig om någon av de speciella situationer som anges i 12 kap 46 § hyreslagen. Även detta påpekande visar att motionärens yrkande inte kan genomföras direkt och att det krävs en större utredning innan styrelsen agerar.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

1. att anse att motionärens första yrkande, med fråga om antal korridorsslut som hyrs ut, är besvarat.
 2. att anse att motionärens andra yrkande, med fråga om hur många kvadratmeter som föreningen hyr ut och om vad hyran är per månad, är besvarat.
 3. att avslå motionärens tredje yrkande om att styrelsen omgående ska säga upp dessa hyreskontrakt.
 4. att avslå motionärens fjärde yrkande om att styrelsen ska sälja dessa ytor.
 5. Att ge styrelsen i uppdrag att göra en juridisk utredning rörande hur frågan kring korridorssluten bör utformas för föreningens bästa.
-

MOTION NR 12

BRISTFÄLLIG VENTILATION

Ny obligatorisk ventilationskontroll samt översyn av ventilationskanaler, takfläktar och samtliga köksfläktar i alla lägenheter.

Det verkar vara ett återkommande problem med medlemmar som klagar och felanmält på bristfällig ventilation och då det ibland luktar väldigt mycket mat i trapphusen och matos rakt in i lägenheter där det inte lagas någon mat.

AirCano har varit i vår lägenhet och godkänt vår ventilation och de menar att "felet" ligger någon annanstans i huset, antingen påkopplade köksfläktar eller ej fungerande central ventilation.

Därför yrkar jag:

- Att styrelsen tidigarelägger en ny OVK till i år 2021 (ska genomföras vad 6:e år och genomfördes senast 2016).
- Att styrelsen beställer översyn av takfläktarna och ev. byter ut dessa till bättre fläktar.
- Att styrelsen beställer genomgång av samtliga lägenheter i föreningen med avseende att kontrollera att alla boendes köksfläktar är korrekt installerade och godkända enligt fastighetens ventilationssystem.

Frida Edsmar, frida.edsmar@gmail.com, Anders Reimers väg 17

Styrelsens kommentarer

Våra hus är byggda på 1940-talet och ventilationen i sådana hus kan sällan bli lika bra som i moderna hus. Följande stycke är hämtat från Brf Pålunds webbplats. "Ventilationen i våra hus bygger på följande: Tilluft ska komma in genom ventilerna i fönsterkarmarna, genom "skafferiventilen" i köket och ibland genom tilluftsventil i badrummet. Håll dessa ventiler öppna! Frånluften ska ut via de luftflödesjusterande ventilerna i kök och badrum. Rör inte injusteringarna! I låghusen är det enbart självdrag medan höghusen är utrustade med frånluftsfläktar på vindarna. Man får inte ansluta en egen fläkt till en gemensam kanal, varken i låghusen eller i höghusen. Om du gör det sprids matos in till grannarna. Du får däremot gärna montera in en icke kanalansluten kolfilterfläkt i köket."

I Brf Pålundet har vi på senare år haft en hög ambitionsnivå vad det gäller ventilationen. Förutom de lagstadgade OVK-besiktningen har styrelsen beställt obligatorisk överlåtelsebesiktning från HSB. Syftet med dessa besiktningar är bl.a. att se så att säljaren inte byggt om i lägenheten så att ventilationen påverkas. Tyvärr har HSB inte skött den uppgiften under coronapandemin men nu de på väg att jobba ikapp.

I höghusens vindar finns frånluftsfläktar (ibland kallade takfläktar), två per höghus, en per huskropp. Flera av dessa har bytts efter att de börjat väsnas eller att de stannat. Alla fläktarna har fungerat hela tiden frånsett utbytestiden. Styrelsen har funderat på att byta samtliga frånluftsfläktar men har avvaktat eftersom vi eventuellt ska införa frånluftsvärmeåtervinning och gör vi det måste samtliga fläktar skrotas antingen de är nya eller gamla. Styrelsen hade långt gångna planer på energibesparing med hjälp av bergvärme i kombination med frånluftsvärmeåtervinning men dessa planer blev tvungna att pausa eftersom bergvärmesystemet inte kan planeras innan stadens tunnelbaneplaner är spikade.

En OVK-besiktning av samtliga lägenheter kostar flera hundratusen och är också en utdragen process innan ventilationsfirman fått tillträde till samtliga lägenheter. Styrelsen anser inte att en tidigare-läggning är motiverad för att vi har problem i ett fåtal lägenheter. Då är det bättre att undersöka lägenheterna runt där det finns problem.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

1. att låta styrelsen följa underhållsplanen med OVK under år 2022.
2. att låta styrelsen avgöra när takfläktarna ska ses över och ev. bytas.
3. att låta fastighetsskötare och förvaltare hantera problem med matos. När flera medlemmar med samma ventilationsstam klagat på matos ska lägenheterna på den stammen kontrolleras så att alla köksfläktar är korrekt installerade och godkända.

MOTION NR 13

Motion gällande ventilation och mögel i bastun, ARV 11

Bastuföreningen har många medlemmar och är bokad så gott som alla tider i veckan. Den är med andra ord otroligt populär och det ska ju också vara nyttigt att både basta och bada.

Dock:

Ventilationen i bastun kan knappast vara avsedd för en bastu? I nuläget är det dessutom förbjudet att öppna fönstren i bastun. Orsaken till låsta fönster kan vara att det varit ett antal inbrott i huset p g a att det är möjligt att ta sig in genom ett öppet fönster i bastun och sedan ta sig vidare upp i trapphuset till de boende.

Både dålig ventilation och stängda fönster har nu orsakat otroligt mycket svartmögel i bastun. Både mot taket över fönstren och mot högra väggen när man kommer in i bastulokalen (där man ställer skorna). På högra väggen går ett stort rör som ev också påverkar fukten på väggen och kan vara orsak till extra mögel just där. Det är förmodligen mögel i hela lokalen men värst på de ställen jag kommenterat ovan.

För att få stopp på genomgången från bastun upp genom dörren till trapphuset, som inte har ett lås idag, kan det lösas genom samma bliplås som vi kommer få till våra portar (skalblipp).

Jag yrkar:

- Att Brf Pålsundet installerar/bygger om ventilationen så att den fungerar för en bastu. Mögel är inte acceptabelt.
- Att Brf Pålsundet bekostar renoveringen i lokalen efter överenskommelse med Bastuföreningen
- Att Brf Pålsundet sätter in bliplås även till dörren som går upp till trapphuset

Eva Heibert 2021-02-28

Anders Reimers väg 9, 0733-770063. eva.heibert47@gmail.com

Styrelsens kommentar

Styrelsen delar motionärens uppfattning att bastun är en stor tillgång för Brf Pålsundet, dock är ventilationen otillräcklig. Man har därför initierat en generell översyn av lokalens ventilation för att råda bot på problematiken med fukt och mögel.

En renovering av bastun är enligt Brf Pålsundets underhållsplan planlagd till 2022, detta är redan en del av Brf Pålsundets långsiktiga budget. Arbetet kommer att ske i samråd med bastuföreningen.

Styrelsen har under året beställt bliplås till föreningens portar som en del en förbättring av skalskyddet. Systemet är samma som redan finns på gästlägenheter och föreningslokal. Styrelsen har nu ett pågående arbete för att utreda hur låssystemet kan utvidgas för att på bästa sätt komma medlemmarna i Brf Pålsundet till nytta, styrelsen föreslår att den utredningen får slutföras innan beslut tas om på vilka dörrar bliplås ska installeras.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

1. Att yrkandet anses besvarat.
2. Att yrkandet anses besvarat.
3. Att ge styrelsen i uppdrag att slutföra utredningen om hur blippsystemet bäst kan komma medlemmarna i Brf Pålsundet till nytta.

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.

TOMTRÄTT

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

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.

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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor