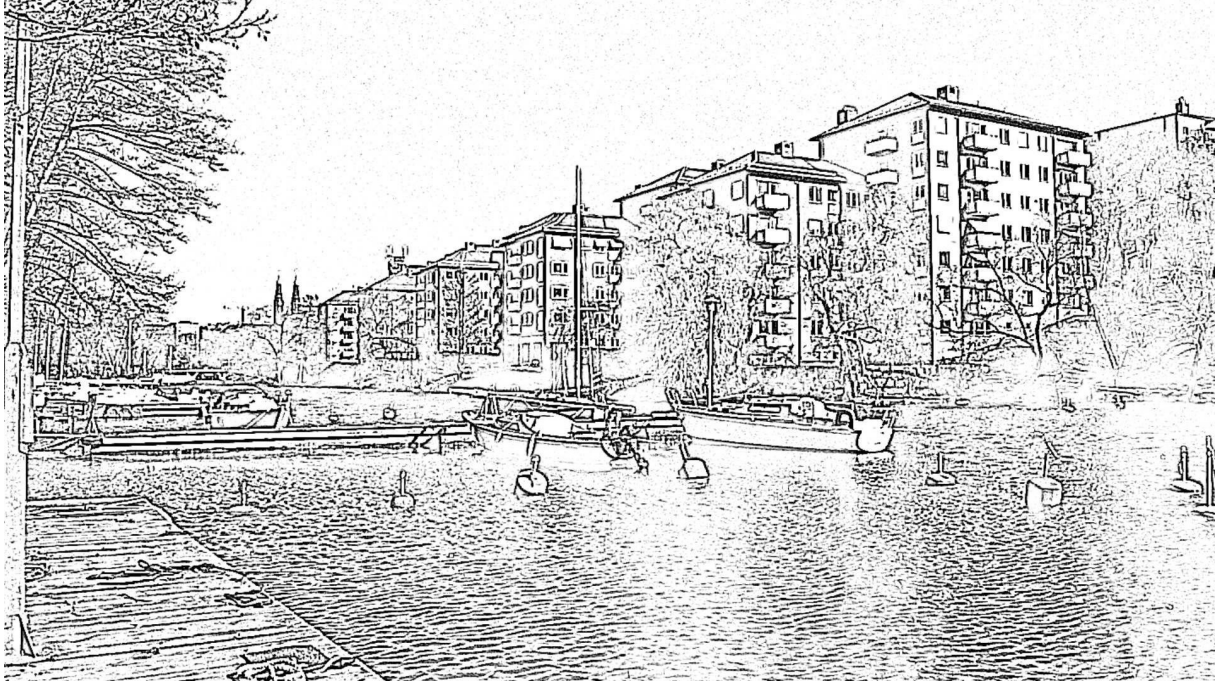


# HSB Bostadsrättsförening Pålsundet



Ordinarie föreningsstämma

2022-05-17 kl 18:30

Kristinehovs Malmgård

Kristinehovsgatan 2

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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

## KALLELSE till ordinarie föreningsstämma i Brf Pålundet

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

**TID: TISDAGEN DEN 17 MAJ 2022, KL 18:30**

**PLATS: KRISTINEHOVS MALMGÅRD,**  
Kristinehovsgatan 2

Enklare förtäring serveras från kl. 18:00. Lokalen stängs kl. 21:30

### Dagordning

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

Fullständiga handlingar läggs ut på föreningens hemsida allt eftersom de blir klara och delas ut i brevlådorna före stämman. På stämman kan endast ärenden som angetts i kallelsen beslutas.

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

OBS! Medtag legitimation! Varmt välkomna önskar styrelsen i Brf Pålundet



# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Org.nr: 702001-7286

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pålundet i Stockholm**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

**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 inkomstkattelagen (1999:1229).

**Föreningens fastigheter**

Föreningen äger följande fastigheter i Stockholms kommun:

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

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	439	19 747
Lokaler	74	1 346
Parkeringar och garageplatser	10	0

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

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

**Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i Sopsug på Reimersholme, samfällighetsförening. Samfälligheten administrerar och ansvarar för drift och underhåll av Reimersholmes sopsug. Föreningens andel är 20,2 %

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret****Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

**Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret**

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret har varit spolning av stammarna.

**Pågående eller framtida underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Ekpartier portar	Underhåll
2022	OVK	Obligatorisk ventilationskontroll
2022	Fönster	Underhållsmålning
2022	Elcentral	Renovering av föreningens elcentraler och elstammar

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pålundet i Stockholm

### 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.
2021	Avloppsstammar	Stampsolning

### Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har under året beställt en inventering av och uppmärkning av dörrar till samtliga lokaler och förråd i Brf Pålundet. Ett flertal förråd har frigjorts till föreningens medlemmar.

Ett elektroniskt låssystem har installerats på föreningens portar för att motverka inbrott och att obehöriga tar sig in i föreningens lokaler.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14. Stämman genomfördes digitalt och röstning genomfördes med poströstning.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-06-14 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
Fred Åkesson	HSB-ledamot
Tage Isaksson	Suppleant

Under perioden från stämman 2021-06-14 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Arne Mårtensson	Ledamot
Finn Thormark Fröst	Ordförande
Fred Åkesson	HSB-ledamot
Helga Yvonne Kjellström	Ledamot
Joakim Björklund	Ledamot
Magdalena Ginste	Vice ordförande
Mats Runeborg	Ledamot
Per Karlsson	Sekreterare
Sofia Schmidt	Ledamot
Tage Isaksson	Ledamot
Ulrika Edholm	Ledamot
Matilda Kongshög	Suppleant
Jens Koch	Suppleant
Klas Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Påsundet i Stockholm

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Finn Thormark Fröst, Magdalena Ginste, Per Karlsson, Joakim Björklund. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

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

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Arne Mårtensson.

### Valberedning

Valberedningen består av Christer Johansson, Linnea Kihlström, Rebecca Thorburn-Stern.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes ~~2022-06-30~~. *Rättelse: 2021-06-30*

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 513 (523) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 37 (33) 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.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	209	271	264	241	295
Skuldsättning, kr/kvm	3 979	3 979	3 983	4 543	4 638
Räntekänslighet, %	5%	5%	5%	6%	6%
Energikostnad, kr/kvm	205	192	193	193	191
Driftskostnad, kr/kvm*	594	509	499	485	429
Årsavgifter, kr/kvm	782	783	784	783	783
Totala intäkter, kr/kvm*	878	859	877	845	832

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	18 592	18 234	18 580	17 899	17 622
Resultat efter finansiella poster i tkr	725	2 055	1 743	1 685	2 817
Soliditet %	32%	32%	31%	27%	25%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Förklaring av nyckeltal

### 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 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 bostadsrätts 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.

### 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.

### Totala driftkostnader

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

### 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 bostadsrätts 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..

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pålundet i Stockholm

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		18 592 251
Rörelsekostnader	-	16 313 859
Finansiella poster	-	1 553 300
<b>Årets resultat</b>		<b>725 092</b>
Planerat underhåll	+	639 950
Avskrivningar och utrangeringar	+	3 040 427
<b>Årets sparande</b>		<b>4 405 469</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>209</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	930 039	4 638 598	14 695 787	18 727 170	2 054 636
Reservering till fond 2021			648 000	-648 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-639 950	639 950	
Balanserad i ny räkning				2 054 636	-2 054 636
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					725 092
Belopp vid årets slut	930 039	4 638 598	14 703 837	20 773 755	725 092

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	20 781 805
Årets resultat	725 092
Reservering till underhållsfond	-648 000
Ianspråktagande av underhållsfond	639 950
Summa till stämmans förfogande	<b>21 498 848</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>21 498 848</b>
-------------------------	-------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	18 592 251	18 233 999
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-10 844 579	-10 022 200
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 465 409	-354 376
Planerat underhåll		-639 950	-621 255
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-323 493	-450 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 040 427</u>	<u>-3 037 718</u>
Summa rörelsekostnader		-16 313 859	-14 486 198
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 278 392</b>	<b>3 747 801</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	27 327	12 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 580 626</u>	<u>-1 705 814</u>
Summa finansiella poster		-1 553 300	-1 693 165
<b>Årets resultat</b>		<b>725 092</b>	<b>2 054 636</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	117 058 531	119 274 146
Inventarier och maskiner	Not 8	12 081	24 158
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	625 000
		<u>117 070 611</u>	<u>119 923 304</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>117 071 111</u>	<u>119 923 804</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 433	11 551
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 595 325	4 252 301
Placeringskonto HSB Stockholm		295	295
Övriga fordringar	Not 11	5 484	51 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	542 558	581 149
		<u>8 158 095</u>	<u>4 896 580</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	4 500 000	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>12 658 095</u>	<u>8 896 580</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>129 729 206</u></b>	<b><u>128 820 384</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	930 039	930 039
Upplåtelseavgifter	4 638 598	4 638 598
Yttre underhållsfond	<u>14 703 837</u>	<u>14 695 787</u>
	20 272 474	20 264 424
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	20 773 755	18 727 170
Årets resultat	<u>725 092</u>	<u>2 054 636</u>
	21 498 848	20 781 805
Summa eget kapital	<u>41 771 322</u>	<u>41 046 230</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>60 000 000</u>	<u>60 000 000</u>
	60 000 000	60 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 24 000 000	24 000 000
Leverantörsskulder	754 562	670 623
Skatteskulder	64 249	66 241
Övriga skulder	Not 16 325 496	399 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 813 577</u>	<u>2 637 407</u>
	27 957 884	27 774 154
Summa skulder	87 957 884	87 774 154
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>129 729 206</u></b>	<b><u>128 820 384</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	725 092	2 054 636
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 040 427	3 037 718
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 765 519</u>	<u>5 092 354</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	81 510	50 161
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	183 730	-1 069 176
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 030 759</u>	<u>4 073 339</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-187 734	-375 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-187 734</u>	<u>-375 000</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 843 025</b>	<b>3 698 339</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 252 595</b>	<b>4 554 256</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 095 620</b>	<b>8 252 595</b>

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

**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 1,98% 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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	15 460 358	15 477 660
Hyror lokaler	2 378 339	2 345 256
Hyror gästlägenhet/föreningslokal	207 277	88 350
Årsavgifter, bredband	215 122	215 496
Försäkringsersättningar	111 318	3 293
Hyror, förråd	293 455	277 672
Övriga intäkter	14 595	41 122
Bruttoomsättning	<u>18 680 464</u>	<u>18 448 849</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-88 213	-187 768
Hyresförluster	0	-27 082
	<b>18 592 251</b>	<b>18 233 999</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 001 619	1 539 361
Reparationer	1 259 752	1 508 170
El	483 618	493 833
Uppvärmning	3 443 792	3 098 035
Vatten	499 576	551 732
Sophämtning	451 512	339 160
Fastighetsförsäkring	216 072	209 499
Kabel-TV och bredband	354 672	354 674
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	851 042	837 902
Förvaltningsarvoden	1 171 454	987 286
Övriga driftkostnader	111 469	102 550
	<u>10 844 579</u>	<u>10 022 200</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Bevakningskostnader	351	0
Hyror och arrenden	0	5 530
Förbrukningsinventarier och varuinköp	173 975	115 856
Administrationskostnader	152 471	126 495
Extern revision	32 125	31 250
Konsultkostnader	1 063 868	18 625
Medlemsavgifter	42 620	56 620
	<u>1 465 409</u>	<u>354 376</u>



Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	229 200	355 511
Revisionsarvode	9 000	0
Övriga arvoden	7 800	11 750
Sociala avgifter	77 293	83 187
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<b>323 493</b>	<b>450 648</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 118	1 320
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	295
Ränteintäkter HSB bunden placering	23 355	9 650
Övriga ränteintäkter	1 853	1 384
	<b>27 327</b>	<b>12 648</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 570 520	1 704 000
Övriga räntekostnader	10 106	1 814
	<b>1 580 626</b>	<b>1 705 814</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	151 446 209	151 446 209
Anskaffningsvärde mark	538 330	538 330
Årets investeringar	812 734	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>152 797 273</b>	<b>151 984 539</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-32 710 393	-29 684 752
Årets avskrivningar	-3 028 349	-3 025 640
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 738 742</b>	<b>-32 710 393</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>117 058 531</b>	<b>119 274 146</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>644 200 000</b>	<b>644 200 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	525 057	525 057
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>525 057</b>	<b>525 057</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-500 899	-488 822
Årets avskrivningar	-12 078	-12 078
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-512 977</b>	<b>-500 899</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>12 081</b>	<b>24 158</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	625 000	250 000
Årets investeringar	0	375 000
Omklassificering TILL KONSULTKOSTNADER	-625 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>625 000</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	5 484	51 284
	<b>5 484</b>	<b>51 284</b>

Noter		2021-12-31	2020-12-31				
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Förutbetalda kostnader	460 966	548 573				
	Upplupna intäkter	81 592	32 576				
		<b>542 558</b>	<b>581 149</b>				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	4 000 000				
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	0				
		<b>4 500 000</b>	<b>4 000 000</b>				
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Danske Bank	13020116422	0,28%	2022-03-31	24 000 000	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	
					84 000 000	0	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					84 000 000	
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>60 000 000</b>	
	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.						
	<b>Ställda säkerheter</b>						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					111 086 671	111 086 671
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Kortfristig del av långfristig skuld				24 000 000	24 000 000	
					<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>	
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>						
	Depositioner				156 003	156 003	
	Momsskuld				169 493	192 316	
	Övriga kortfristiga skulder				0	51 564	
					<b>325 496</b>	<b>399 883</b>	
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
	Upplupna räntekostnader				80 787	83 600	
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 535 648	1 553 374	
	Övriga upplupna kostnader				1 197 142	1 023 933	
					<b>2 813 577</b>	<b>2 660 907</b>	
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>						

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Arne Mårtensson

.....  
Finn Fröst

.....  
Fred Åkesson

.....  
Helga Yvonne Kjellström

.....  
Joakim Björklund

.....  
Magdalena Ginste

.....  
Mats Runeborg

.....  
Per Karlsson

.....  
Sofia Schmidt

.....  
Tage Isaksson

.....  
Ulrika Edholm

Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pålsundet i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisoreernas 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 2021 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 provar 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 / 2022

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

.....  
Helena Olsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FINN FRÖST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-03-12 kl. 04:57:06



**MATS RUNEBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-14 kl. 17:22:29



**HELGA YVONNE KJELLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-10 kl. 13:02:11



**PER KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-11 kl. 11:38:07



**TAGE ISAKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-12 kl. 20:51:16



**FRED ÅKESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-12 kl. 07:15:28



**ULRIKA EDHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-11 kl. 17:00:15



**MAGDALENA GINSTE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-11 kl. 11:46:20



**JOAKIM BJÖRKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-12 kl. 13:14:27



**ARNE MÅRTENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-14 kl. 21:50:54



**SOFIA SCHMIDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-14 kl. 08:17:43



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 08:41:02



**HELENA OLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 17:07:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Pålsundet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 09:06:29



**HELENA OLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 05:37:21







## Styrelsens förslag till årsstämman 2022.

### Ombyggnad till gemensam el och individuell mätning och debitering

#### Bakgrund

Föreningens elsystem är i behov av renovering, flera delar är original sedan husen byggdes i början av 1940-talet. Hushållen använder allt mer el till allt möjligt. Allt fler medlemmar vill ha elspis istället för gasspis men detta byte är idag lite komplicerat eftersom de flesta lägenheterna i vår förening saknar trefas i lägenhetens elcentral.

Under 2021 påbörjade vår elnätssleverantör Ellevio utbyte av elmätare i våra lägenheter. De nya elmätarna införs som följd av ett lagkrav. Se mer om det nedan.\* Snabbt visade det sig att det var svårt eller omöjligt att byta elmätare eftersom våra matarledningar är i för dåligt skick för att göra omkoppling till nya mätare. Föreningen har nu av Ellevio fått ett tillfälligt uppskov på ett år med att åtgärda de föråldrade matarledningarna.

Styrelsen har mot denna bakgrund låtit utreda statusen på våra elsystem och tagit fram förslag på åtgärder. När det gäller våra elstammar till lägenheterna framkom att ett byte av stammarna rekommenderas. Då byts matarledningen fram till varje lägenhets elcentral. När vi gör det passar vi på att dra in trefas till samtliga lägenheter. På så sätt blir det i fortsättningen fritt fram för alla medlemmar att fritt välja om man vill ha gasspis eller elspis.

Vi vet alltså att alla elstammar och elmätare måste bytas. Eftersom det kostar flera miljoner ska det naturligtvis upphandlas i konkurrens. Samtidigt är det förnuftigt att tänka över vilken typ av elförsörjning vi vill ha i föreningen. I en majoritet av alla nybyggda flerfamiljshus installeras numera "gemensam el". Det fungerar så att föreningen tecknar ett elabonnemang för varje fastighet. I varje lägenhet installeras också en elmätare som sänder data om förbrukningen till en insamlingsenhet. Från insamlingen skickas data om förbrukningen i de enskilda lägenheterna till den mätoperatör som föreningen tecknar avtal med. Mätoperatören skickar sedan uppgifter om förbrukningen till vår förvaltning, HSB Stockholm. De kan sedan avisera och specificera kostnaden på varje bostadsrättsinnehavares månadsavi.

Utredningen om elstatusen i vår förening visade också att fastighetscentralerna är i så dåligt skick att de bör åtgärdas separat och så fort som möjligt. Projektering av utbyte av det som bedömdes som akut är redan beställd. Besiktningsrapporten som gjordes hösten 2021, "Statusrapport elbesiktning Brf Pålsundet" finns på föreningens hemsida under Brf Pålsundet / Stämmohandlingar och stämmoprotokoll / Årsstämma 2022. Mycket av renoveringen handlar om att byta ut äldre utrustning mot ny, för vissa delar krävs dock att styrelsen tar beslut om inriktning.

Den inriktning som styrelsen vill satsa på presenteras nedan:

- Nya stamledningar dras i befintliga rör.
- Övergång till Individuell Mätning och Debitering (IMD) av el. IMD innebär att föreningen tecknar gemensamt elavtal. Som stor kund får föreningen bättre priser än om många enskilda medlemmar tecknar egna avtal.
  - Medlemmarna "köper" el av föreningen, alla medlemmar bekostar sin egen förbrukning.
  - Se info nedan om IMD:

Så fungerar IMD i korthet:

- Eftersom föreningen idag inte har gemensam el så byggs elcentralerna om och nya elmätare installeras.
  - Föreningen köper sedan in el via föreningens elavtal.
  - Förbrukningen läses av på varje enskild lägenhet eller lokal. Exakt förbrukning debiteras automatiskt på respektive nyttjares månadsavgift/hyresavi i efterskott.
- För mer info se föreningens hemsida.

**Fördelar med valt alternativ:**

- Lägre elkostnader för medlemmarna. Elkostnaderna beräknas bli 1000 – 1500 kr lägre per år och lägenhet. Se kalkyl utlagd på föreningens hemsida. Besparingen är vad konsulten och styrelsen förväntar sig men ska inte tas som ett löfte.
- Möjlighet att göra solceller betydligt mer lönsamma, om föreningen vill anskaffa sådana i framtiden.

**Konsekvenser med valt alternativ:**

- Övergång till IMD kräver stämmobeslut.
- Föreningen behöver investera i nya elmätare. Kostnad ca 2 Mkr. Detta ska jämföras med besparingen per år som är 0,4 – 0,6 Mkr. Se kalkyl utlagd på föreningens hemsida. Alltså en stor besparing på sikt.
- Medlemmar kan inte välja egen elleverantör.

Föreningen har nu och styrelsen tänker fortsätta med elavtal som levererar 100 % förnybar el.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar**

- att ge styrelsen i uppdrag att arbeta för övergång till gemensam el och individuell mätning och debitering.

Ytterligare information om detta ärende finns utlagd på föreningens hemsida:

[www.palsundet.se](http://www.palsundet.se) / Brf Pårsundet / Stämmohandlingar och stämmoprotokoll / Årsstämma 2022 / Ytterligare information om styrelsens förslag.

Frågor om detta förslag kan riktas till

styrelseledamoten Arne Mårtensson, 0708-34 95 80, ArneMartensson1@gmail.com

\* Regeringen har infört nya funktionskrav på elmätare. Kraven syftar till att kunna göra det möjligt för elleverantörerna att ha olika pris vid olika tider och att göra det enklare att koppla in mikroproduktion som solceller och vindkraftverk. Elkonsumenterna kan i förlängningen styra sin elkonsumention över tid och på det sättet sänka sina kostnader.

## Styrelsens förslag till årsstämman 2022

### Upplåtelse av gästlägenheterna till flyktingar

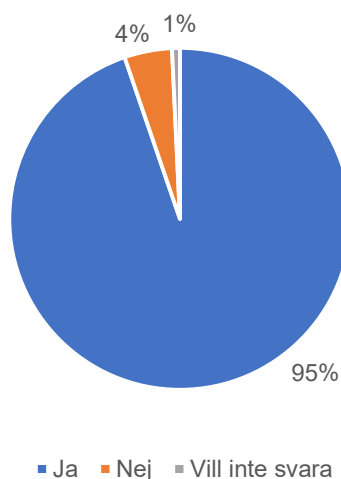
#### Bakgrund

Styrelsen har sedan i mars diskuterat frågan om att upplåta föreningens lokaler till flyktingar. Det har bland annat varit oklart om sådan upplåtelse skulle kräva stadgeändring, vilket HSBs jurister i slutet av mars bedömde att det inte krävdes. Däremot behövs stämmobeslut. Styrelsen genomförde därför i början av april en enkät för att undersöka hur medlemmarna ställer sig till att upplåta föreningens lokaler till flyktingar, med följande resultat:

Antal inlämnade enkäter: 133 (30,3% av totalt 439 lägenheter)

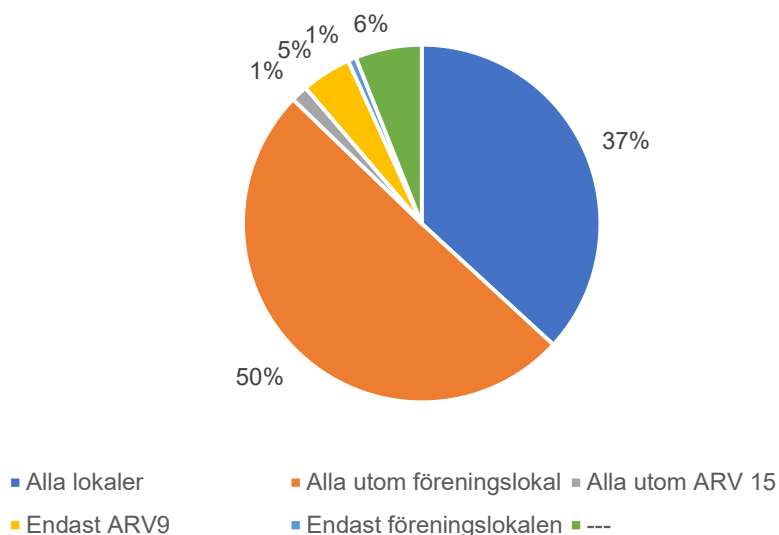
#### Svar fråga 1:

*Tycker du att styrelsen ska undersöka möjligheterna att upplåta vissa lokaler (t ex gästlägenhet 1, gästlägenhet 2, föreningslokalen inklusive bastun\*) till ukrainska flyktingar?*



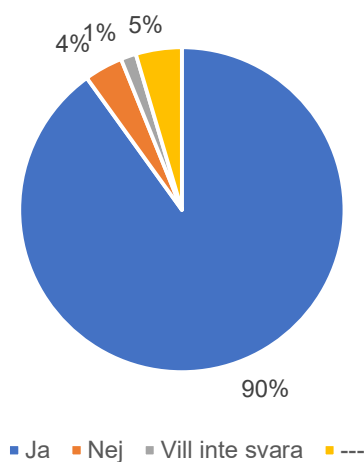
#### Svar fråga 2:

*Om du svarat ja på fråga 1, vilka lokaler vill du att styrelsen ska undersöka om de kan upplåtas?*



Svar fråga 3:

*Tycker du att styrelsen ska förbereda ett förslag för stämman att rösta på, där det i möjligaste mån ingår information om de villkor som kan komma att gälla (vilken/vilka lokaler, pris, upplåtelseperiod, etc)?*



#### Ytterligare information

- Den 8 april presenterade regeringen ett lagförslag som innebär att kommunerna får ansvaret för anskaffning och drift av boenden för skyddsökande enligt massflyktsdirektivet. Lagen beräknas träda i kraft den 1 juli 2022. Migrationsverkets anpassar därför sin anskaffning av tillfälliga bostäder till lagförslaget, och därmed kvarstår inget behov av nyanskaffning av Migrationsverkets bestånd av tillfälliga bostäder. Styrelsen bedömer alltså att föreningen bör vända sig till Stockholms Stad och lokala föreningar för att upplåta gästlägenheterna.
- Privatpersoner kan hyra ut sitt boende via till exempel föreningen Trygg Start i Sverige: [www.tryggstartisverige.se](http://www.tryggstartisverige.se)\*. Även Stockholms Stad tar emot intresseanmälningar från både föreningar och privatpersoner via [socialtstod.stockholm/nyanlanda/bostad/hyr-ut-din-bostad/](https://socialtstod.stockholm/nyanlanda/bostad/hyr-ut-din-bostad/).
- Besittningsskydd. Om en hyra åläggs uppstår ett hyresförhållande, och då får hyresgästen besittningsskydd. Låter föreningen flyktingen bo gratis uppstår inget hyresförhållande. Föreningen kan skriva ett tillfälligt avtal om nyttjande av gästlägenheterna med personen som man låter bo där gratis. I ett sådant fall ska inte något besittningsskydd uppstå enligt hyreslagen och personen ska avflytta vid utgångsdatumet.
- Försäkring. Det går inte att teckna hemförsäkring för lokaler.

#### Styrelsens förslag

- Att stämman fattar beslut om att gästlägenheternas användningsområde ska utökas till att även omfatta upplåtelse till flyktingar, och att upplåtelse enligt detta beslut tidsbegränsas till 2022-12-31. Därefter fattas nytt beslut om eventuell förlängning.
- Att stämman beslutar att lägenheterna ska upplåtas hyresfritt för att slippa problem med besittningsrätt.

- Att stämman uppmanar styrelsen att ställa sig positiv till att medlemmar i föreningen hyr ut sina lägenheter till flyktingar i andra hand, och att styrelsen ska godkänna alla sådana uthyrningar till och med 2022-12-31. Detta föreslås gälla oavsett om de boende hyr ut sin lägenhet via Stockholms Stad, lokala hjälporganisationer, eller direkt till flyktingar.
- Att stämman beslutar att bilda en grupp som introducerar flyktingarna till exempelvis tvättstugor och cykelförråd, organiserar och informerar alla boende om läget (och tex. väddar om lån av sänglinne, förnödenheter, internethjälp), och ansvarar för övrig administration som inte kräver styrelsens inblandning.
- Att stämman ger denna nyformade grupp i uppdrag att tillgängliggöra/anmäla de två gästlägenheterna i ARV 9 och ARV 15 för upplåtelse till flyktingar till lämpliga organisationer, till exempel Stockholms Stad och föreningen Trygg Start i Sverige.
- Att stämman godkänner att gästlägenheterna upplåts från och med 1 juli. Föreningens medlemmar måste från det datumet göra sig beredda på att gästlägenheterna med kort varsel kan komma att bli otillgängliga för medlemmarna och deras anhöriga.

*\* Trygg Start i Sverige är en nybildad organisation som vill göra det första akuta boendet i Sverige tryggt och säkert för (främst) kvinnor o barn. Man anmäler hyresfritt ledigt rum/bostad via erfaren bostadsförmedling. Rummen granskas/matchas sedan av Rädda Barnen eller Stadsmissionen. Efter fyra veckor ska ett mer permanent boende förmedlas via Migrationsverket enligt överenskommelsen mellan den nya organisationen och myndigheten. Läs mer på [www.tryggstartisverige.se](http://www.tryggstartisverige.se).*

## Motioner 2022 – med styrelsens kommentarer och förslag till beslut.

### Nr 1 Tillstånd för vindsbyggnation

Vi önskar föreningens tillstånd att genomföra en vindsbyggnation med takfönster ovanför vår lägenhet nr 90 på ARV 10. Liknande byggnationer har genomförts på råvindarna i låghusen flertalet gånger tidigare. Vindsbyggnationen kommer självklart att ske i enlighet med styrelsens anvisningar, efter våra närmaste grannars medgivande samt styrelsens och stadsbyggnadskontorets godkännande.

Fredrik Schleimann-Jensen och Vanja Jennessen  
Anders Reimers väg 10

#### **Styrelsens kommentarer**

Denna vindsutbyggnad liknar de som redan genomförts eller de som beviljats och inte genomförts. Om stämman säger ja till utbyggnaden kommer föreningen och bostadsrättsinnehavaren träffa avtal om utbyggnaden. Vidare kommer styrelsen att kräva att den sökande får grannemedgivande och bygglov för vindsbyggnationen. Som granne räknas här de som har eller kommer att få lägenhet vid sidan om eller rakt under den som bygger om. På många år har inte vindsbyggnation över någon annans lägenhet godkänts.

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

- 1. att tillåta vindsbyggnation under förutsättning styrelsens villkor uppfylls.
- 2. att ge styrelsen tillåtelse att sälja råvindsytan ovanför lägenhet 90 till aktuellt marknadspris.
- 3. att ge styrelsen tillåtelse att bevilja vindsbyggnationen och tillåta nya takfönster för den nya vindsutbyggnaden

### Nr 2 Ytterligare en ateljé

I en bostadsrättsförening med många mindre lägenheter saknar många en plats för kreativt skapande i det egna hemmet. Idag finns en ateljéförening, men med ett begränsat medlemsantal som inte svarar upp mot intresset som finns i föreningen. Därför behövs en till ateljé, som både bidrar till att vår förening blir mer attraktiv och samtidigt genererar en liten extra inkomst. Det finns redan fler än 10 personer som visat intresse och hoppas kunna få tillgång till ett rum med fönster för att skapa ateljé nr 2. Dagsljus är en viktig förutsättning för en trivsamt ateljé. Ateljén är tänkt att fungera som den nuvarande ateljén med medlemmar som ansvarar för verkställande och underhåll av ateljén samt som betalar en avgift månadsvis.

Jag yrkar

1. att Brf Påsundet startar en ateljéförening nr 2.
2. att Brf Påsundet upplåter en lokal inom föreningen med fönster för uppstartande av ateljéverksamhet.
3. Att Brf Påsundet bekostar installation av nytt lås med nycklar/brickor, belysning och väggfärg till denna lokal.

Sara Sundström Konradsson, ARV 17  
Emily Wang, ARV 17  
Kerstin Eiserman, ARV 13  
Åsa Hemborg, ARV 17  
Anja Eneroth, ARV 13  
Anita Karvonen, ARV 4  
Felizia Pettersson, ARV 8  
Maria Larsson  
Sara Danielsson, Reimersholmsgatan 6

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

att bifalla motionen

Styrelsen undersöker nu vilket förråd som skulle vara bäst lämpat för ändamålet. Därefter kan gruppen förbereda ateljén och gruppen i enlighet med den ateljégrupp som finns.

### **Nr 3 Byta ut belysningen i trapphusen till rörelsestyrd ledbelysning.**

För tre år sedan skrev jag en motion om energieffektivisering av belysningen i trapphusen. I motionen yrkade jag på att det skulle upprättas en tidsplan när detta skulle vara genomfört. Det har nu gått tre år sedan årsmötet enhälligt antog motionen och styrelsen har ännu inte kunnat enas om hur armaturen skall se ut. Kostnaderna som föreningen har för el är nästan en halv miljon kronor. Den befintliga armaturen är så gammal att vaktmästaren får stötar vid byte av lysrör vilket har medfört att de inte längre får byta lysrör. Vi ser också stigande elpriser, en begynnande inflation och snart också ett högre ränteläge.

Jag yrkar på

1. att styrelsen snarast måste enas om vilken armatur det skall vara i trapphusen. Om detta inte är möjligt anlita någon belysningsexpert.
2. Jag yrkar också på att en upphandling av armaturinstallation sker snarast.

Göran Jacobsson  
Anders Reimers väg 10

### **Styrelsens kommentar:**

Styrelsen har de senaste 2 – 3-åren arbetat med projektet ”Renovering av våra Entréer/Trapphus/Korridor”. Målsättningen var och är att bevara och förtydliga våra fina 1940-talshus vid renoveringen, som tex att åter göra våra trapphus ljusare och säkrare genom en kombination av bygg-/målnings- och el-entreprenad.

Avseende belysningen är målsättningen att hitta belysningsarmaturer som stämmer överens med byggnadernas tidstypiska utformning. De ska vara försedda med LED-lampor och de ska endast vara tända vid närvaro med hjälp av sensorer som reagerar optiskt eller på ljud.

Arbete med framtagande av förfrågningsunderlag för projektering och byggnation är påbörjade, liksom utprovning av ny armatur. Konsulter har delvis deltagit i arbetet.

Som motionären skriver är speciellt våra takarmaturer i mycket dåligt skick. Detta har medfört att projektet delats upp i två delar.

Del 1           Byte av samtliga takarmaturer till LED-armaturer i Trapphus/Korridorer

Del 2           Uppdatering/modernisering av entréer/trapphus/korridorer

Del 1           Val av takarmatur är klart. Det blir klassiska, runda, pendlade armaturer, s.k. funkisglobber, som var vanliga i bostadshus byggda på 1940–50-talet. En av de eller liknande de som idag är upphängda på prov i Anders Reimers väg 13, korridor B2. Ambitionen är att upphandla detta under våren 2022.

Del 2           Bearbetas nu enligt följande förutsättningar och inriktningar

- Val av övriga belysningsarmaturer.
- Samtliga entréer/trapphus/korridorer förses med lika armaturer och färgsättning
- Väggarmaturer ersätts med takarmaturer (väggarmaturer skadas ofta)
- Val av teknik – sensorer etc. utreds
- Val av kulörer/färger på väggar/tak
- Samtliga elledningar närmast armaturerna byts ut
- Tillkommande ledningar ska vara infrästa i väggar och tak
- Vägg- och takytor lagas och målas

Styrelsen har tagit fram ett omfattande underlag för detta projekt.

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

- att yrkande 1 och 2 anses besvarade.

### **Nr 4 Aptusläsare till cykelförråd**

Cykelstölder är tyvärr vanligt förekommande i våra cykelförråd, framförallt av elcyklar och el-sparkcyklar. Ett exempel från 2021 är en el-sparkcykel som blev stulen på mindre än 48 timmar i förrådet i Arv 17.

För att förhindra detta kan vi installera en aptusläsare till ingångarna av cykelförråden. En nödvändig åtgärd för att föreningens medlemmar ska känna sig trygga i att köpa och förvara cyklar i förrådet.

Jag yrkar

- a. att Brf Pålsundet installerar aptusläsare på alla cykelförråd.
- b. Alternativt att Brf Pålsundet installerar aptusläsare på ett specifikt cykelförråd där föreningens medlemmar som äger elcyklar eller andra stöldbegärliga fordon har tillträde.

Sara Sundström Konradsson  
Anders Reimers Väg 17



## Styrelsens kommentar

Brf Pålundet hade under en tid återkommande problem med källarinbrott och obehöriga som rörde sig i föreningens utrymmen. En utredning visade att

1. Huvudnycklar var på drift och att
2. Källarfönster ofta användes för att ta sig in.

Styrelsen fick råd av en säkerhetskonsult att fokusera på förbättrat skalskydd i första hand. Resonemanget är att försöka göra det så svårt som möjligt att ta sig in i trapphus, källare, mm. Det rekommenderas som den mest kostnadseffektiva strategin att förhindra inbrott.

Föreningen har därför installerat ett elektroniskt låssystem (Aptus) och tagit bort möjligheten att använda nyckel för att komma in i trapphus/källare. Källarfönster har skruvats igen och styrelsen utreder nu möjligheten att installera ytterligare skydd som försvårar inbrott; brytskydd, galler för källarfönster mm.

Sedan möjligheten att komma in med nyckel i trapphusen togs bort i januari 2022 har det inte rapporterats några inbrott eller stölder från cykelförråd/källare. Styrelsen bedömer därför att åtgärderna haft avsedd effekt och planerar att fortsätta arbetet med att förstärka skalskyddet.

Installation av sk Aptusläsare kostar ca 15 000 kr per dörr. Med samma låssystem (Aptus) till ytterdörrar som till förråd ökar ytterligare Aptusläsare inte säkerheten, en tjuv som kommit in med blipp genom ytterdörren kan använda samma blipp för att komma in i förråden.

Styrelsen föreslår därför att avvakta med ytterligare inköp av Aptusläsare till enskilda förråd för att förhindra stölder. Om åtgärderna skulle visa sig otillräckliga, och föreningen fortsätter att drabbas av inbrott, kommer styrelsen att omvärdera beslutet.

## Styrelsen föreslår att stämman beslutar

- Att avslå motionen

## Nr 5 – Störningar från föreningslokalen

Vi är många som har sovrummet mot festlokalen. Enligt reglerna ska ingen musik eller höga ljud få höras utanför lokalen natt mot lördag/söndag/helgdag. Tyvärr är det många som inte respektera detta och håller på tills klockan 3 eller 4 på natten eller ännu längre. Det vore bra om man kunde ta hänsyn till de som är påverkade av ljudbelastningen.

Därför vill jag lämna följande motion till årsstämman:

Att Brf Pålundet undersöker möjligheterna för att stänga av el i festlokalen från klockan 2 på natten.

Bent Williger.

Anders Reimers väg 11

## **Styrelsens kommentar**

Reglerna för hyra av föreningslokalen finns på föreningens hemsida och där betonas särskilt vad som gäller för att undvika störande beteende: "Ingen musik eller höga ljud får höras utanför lokalen efter kl 01:00 natt mot lördag/söndag/helgdag eller efter kl 23.00 övriga dagar." Att det kan innebära betydande olägenheter för kringboende om detta ej respekteras har styrelsen full förståelse för.

Motionären yrkar på att möjligheterna att stänga av el i lokalen klockan 2 på natten ska undersökas. En sådan avstängning skulle dock kräva att t ex kyl, frys, diskmaskin och lås inte berörs vilket kan vara svårt att genomföra, men styrelsen är positiv till att undersöka möjligheterna.

Styrelsen föreslår i första hand att andra åtgärder genomförs för att minska störande beteende. För att ytterligare inskräpa reglerna som gäller för att använda lokalen och få dem att respekteras, kommer reglerna att sättas upp väl synliga i föreningslokalen. Där kommer det också att påpekas att om man bryter mot reglerna riskerar man avstängning.

Om det visar sig att ingen bättring sker, kommer styrelsen att överväga att anlita en störningsjour som kan tillkallas då störningar pågår.

## **Styrelsen föreslår att stämman beslutar**

- att anse att motionen är besvarad

## **Nr 6 Kontaktvägar och information om styrelsen**

Under den tid som pandemirestriktioner ha varit införda har detta begränsat möjligheterna att ha fysiska möten i samhället och även i brf Pålsundet. Styrelsens arbete har därför varit väldigt svårt att få en inblick i. Jag tycker det är väldigt viktigt att medlemmarna i brf Pålsundet får en inblick i styrelsearbetet.

Jag yrkar att telefonnummer till alla styrelsemedlemmar offentliggörs.

Jag yrkar att de ansvarsområden som styrelsemedlemmar har offentliggörs.

Jag yrkar att de arbetsgrupper som finns i styrelsen offentliggörs.

Jag yrkar att medlemmar i brf Pålsundet bjuds in till möten med styrelsen där styrelsen informerar om verksamheten.

Göran Jakobsson  
Anders Reimers väg 10

## **Styrelsens kommentar**

Styrelsen tar till sig kritiken att arbetet varit svårt att få inblick i för föreningens medlemmar, det är viktigt att medlemmarna får förståelse för styrelsens arbete.

För att göra det tydligare för medlemmarna kommer styrelsen att publicera vem i styrelsen som ansvarar för respektive område i Brf Pålundet, informationen kommer att finnas på föreningens hemsida.

Styrelsen vänder sig emot att tvinga enskilda ledamöter att offentliggöra telefonnummer. Enskilda ledamöter kan ha olika skäl att inte vilja ha sitt telefonnummer offentligt, ex att en ledamot vill undvika telefonförsäljare eller är yrkesverksam och inte kan ta emot samtal under dagtid.

Styrelsen kontaktas genom [info@palsundet.se](mailto:info@palsundet.se). Önskar en medlem i Brf Pålundet kontakt med en enskild ledamot kommer kontakten förmedlas genom den mailadressen.

Styrelsen har tidigare haft öppna informationsmöten där medlemmar kunnat delta. Mötena har haft mycket få besökare och styrelsen vill därför prioritera tiden på arbetet med föreningen. En ny och informativ hemsida är under arbete, medlemmarna kommer där att kunna få mer information om verksamheten. Sedan tidigare finns planerade större underhållsåtgärder i föreningen publicerade på föreningens hemsida, styrelsen arbetar för att uppdatera den informationen löpande.

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

1. Avslå yrkandet
2. Bifalla yrkandet
3. Bifalla yrkandet
4. Avslå yrkandet

Vid årsstämman 2020 var medlemmarnas fysiska närvaro begränsad på grund av den pågående covid-pandemin. I praktiken beslutades det mesta via poströstning. Motion 10, 11 och 12 handlade om takstegarna. I poströstningsformuläret kunde medlemmarna rösta på motionärens förslag, styrelsens förslag eller bordlägga frågan till en kommande fysisk stämma. Bordläggningsalternativet vann flest röster. Hösten 2021 drog motionären av motion 10 och 11 tillbaka sina motioner. Därför ska nu vid denna stämma enbart motion 12 från stämman 2020 behandlas. (För enkelhetens skull har motionen behållit sitt gamla nummer.)

#### **Nr 12 Takstege, krav på utredning och krav på att ta bort**

Stämman beslutade 2017-05-02 att ge styrelsen i uppdrag att byta till stegar som i minsta mån förändrar boendemiljö och våra fastigheters utseende vilka anses vara av kulturhistoriskt värde.

Bakgrunden till motionen var att takstegar hade placerats framför boendes fönster, och att det hade gjorts utan information och förvarning. Flera medlemmar hade fått en stege som utsikt framför fönstret. Det har nu gått tre år sedan stämmans beslut.

Under dessa år har det uppkommit problem var min stege skall placeras. Även frågan huruvida den behövs. Det som har hänt är att fyra stegar har flyttats, varav tre finns att åskåda på huslängan Arv 8-16 gården/söder och min stege Arv 12 mot norr/kanalen och där

har ny stege som senast placerades 2020-02-18 mellan min grannes köksfönster och min balkong i väster.

Information om projektet finns i ett dokument daterat 2019-10-23 med *Historik och beslutsunderlag av Byggruppen*. Denna information har ej redovisats till medlemmarna. Tilläggs-text som beskrivits nedan och beslutades vid stämman 2017 finns ej heller noga beskrivits, men resultat innebar att alla stegar utom 1 kvarstår från de uppsatta stegarna 2016. I skrivelsen 2019 har jag noterat att styrelsen har låst sig vid sex stegar. Stegarna har flyttats med följden att vi har olika antal stegar på de olika huskropparna.

Detta innebär att ARV 10-16 har tre stegar vilket ingen annan huskropp har. Så här ser det ut nu: - - - Arv 2-8 har en stege i öster mot gångvägen i öster som är kommunens mark och ej ska användas vintertid, (två mot gården försvann efter tillägget i min motion)

- Reimersholmsgatan 1 har två stegar, en stege mot gatan och en mot gården (vilken flyttades från Arv 2-8)

- ARV 8-16 har tre stegar, en stege nära gavel mot väster/gården Arv 16 (har flyttats lite mot hörnan efter motionen), en stege på Arv 10 mot hörnet till Arv 8 som flyttats från Arv 2-8 efter motionen.

Uppgiften att komma överens var stegen på ARV 12 skulle placeras lades på mig och min granne att komma överens. Det är inte rimligt.

Jag menar att styrelsen ej har genomfört sitt uppdrag "att byta till stegar som i minsta mån förändrar boendemiljö och vår fastighets utseende". De har istället flyttat om dem och målat dem vita.

Jag yrkar att stämman beslutar:

- 1. att styrelsen redovisar bakgrunden till och behovet av att sätta upp stegar.
- 2. att styrelsen redovisar vilka alternativ till de nuvarande montörstegarna som funnits i enlighet med stämmans beslut för tre år sedan, dvs "stegar som i minsta mån förändrar boendemiljö och vår fastighets utseende".
- 3. att den sjätte stegen vid min balkong, ARV 12, tas bort helt då den ej är nödvändig då promenaden tillhör kommunen och två skyltar finns: Vinterunderhålles ej.
- 4. att styrelsen tar ansvar vid en tvistefråga mellan medlemmar, och ej låter enskilda medlemmar själva komma överens.
- 5. att styrelsen på stämman 2020 redovisar hela kostnaden för detta projekt.
- 6. att styrelsen i framtiden redovisar planerade åtgärder i en plan varje år samt uppföljning och resultat. Detta bör finnas på hemsidan.

*Elisabeth Nordin, Anders Reimers väg 12, 3 tr*

Bilaga 1 Stege flyttad och uppsatt 3:e gången 2020

Bilaga 2 Gångväg ej vinterväg

Styrelsens hänvisning: Bilder bifogade denna motion finns på Brf Pålundets hemsida: [www.palsundet.se](http://www.palsundet.se) / Brf Pålundet / Stämmor Handlingar och Protokoll / Årsstämma 2020-05-12 / Bilagor till stämmohandlingarna

### **Styrelsens kommentarer till motion 12:**

Styrelsen har arbetat mycket ambitiöst med denna fråga. Sammanlagt har ca 200 arbetstimmar lagts ner på detta ärende. Med tanke på att det i sak handlar mest om en enda taksteg är det en orimligt stor utredningsinsats som styrelsen gjort.

Styrelsens utgångspunkt från första början var att försöka undvika att ha några takstegar eller eventuellt ha dem fällbara så att de inte syns så mycket till vardags. Först var det den taks-kottarfirma som föreningen hade 2013 som krävde takstegar för att fortsatt ta på sig uppdraget. Vid takreoveringen 2016-17 omprövades frågan. De fyra yrkesmän som under projektet gav råd till föreningen var eniga om att takstegarna behövs och att föreslagna lösningen var säker.

Vid stämman i maj 2017 bifölls en motion som gav styrelsen ett uppdrag att se över takstegarnas utformning och en taksteges placering. För att fullfölja uppdraget har styrelsen noggrant undersökt olika alternativ. Styrelsen skrev i juni 2019 ett brev till 17 takfirmor i Stockholmsområdet och bad dem komma med bättre lösningar. Ingen kom med något alternativt förslag. Två firmor varav den ena var föreningens dåvarande taks-kottarfirma skrev skriftliga svar. Båda de skriftliga svaren förespråkar nuvarande lösning.

Styrelsen har beslutat om två åtgärder för att förbättra utseendet på takstegarna och tre takstegar har flyttats för att få en så lite störande position som möjligt. Den mest diskuterade stegen på sjösidan av ARv 12 har till och med flyttats tre gånger för att hitta bästa position. Styrelsen har hela tiden försökt följa fackmännens råd, göra medlemmarna nöjda och söka alternativa lösningar.

Det har påståtts att det inte är ett lagkrav på takstegar mellan övre och nedre taket. Detta är korrekt på det sättet att lagen inte beskriver olika typer av tak och därför inte kan föreskriva takstegar just för oss. Däremot finns ett allmänt krav om att det ska gå att jobba säkert på alla delar av ett tak.

Styrelsen tar en risk om man inte följer fackmännens rekommendationer. Vår tidigare och vår dåvarande taks-kottarfirma hade krav på att vi ska ha takstegarna för att de ska ta på sig uppdraget och ansvaret att undanröja risken för snö- och isras. Om inte taks-kottarfirman tar det ansvaret övergår det till styrelsen. Om olycka trots allt händer på våra tak så går styrelsen nu fri från ansvar. Det kan istället bli taks-kottarfirman eller de som gett styrelsen rekommendationer som blir ansvariga. Styrelsen tycker det vore fel om stämman tvingar styrelsen att ta på sig ett sådant här extra ansvar.

Frågan om vi ska ha takstegarna anser styrelsen härmed är färdigutredd. Det är inte frågan om en taksteg utan om alla sex takstegarna eftersom styrelsen enligt stadgarna har ett krav på likabehandling av medlemmarna. Får en boende igenom sitt önskemål att ta bort en taksteg så kan övriga medlemmar också kräva det.

Hösten 2019 diskuterades exakt var takstegen på ARv 12 skulle placeras. Styrelsen lät stämmobeslutet vara vägledande. I motionen som beviljades stod att stegen förstörde den särskilt fina utsikten österut från Elisabeth Nordins balkong. Därför har stegen flyttats till västra sidan om samma balkong. Tre olika lägen har provades för att hitta bästa position.

Hösten 2021 prövades frågan igen. Styrelsen valde nya entreprenörer för takunderhåll respektive för snöröjning på taken. Båda dessa firmor fick veta att "flertalet boende" uttryckt en "stark vilja" att takstegarna om möjligt tas bort. Båda firmorna svarade att takstegarna behövs och är nödvändiga för att de skulle kunna fullfölja sina uppdrag på taken.

**Styrelsens hela historik, utredning, beslutsunderlag, bilder i detta ärende finns på Brf Pålunds hemsida: [www.palsundet.se](http://www.palsundet.se) / Brf Pålundet / Stämmor Handlingar och Protokoll / Årsstämma 2020-05-12 / Bilagor till stämmohandlingarna**

**Med anledning av yrkandena i motion 10 punkt 1 och motion 10 punkt 2 som båda föreslår ytterligare utredning av behovet av takstegar**

Styrelsen anser att frågan redan är tillräckligt utredd.

**Styrelsen föreslår därför att stämman beslutar**

- att avslå yrkandena.

**Med anledning av yrkandet i motion 12 punkt 3 som föreslår att takstegen på ARv 12 tas bort**

Styrelsen hänvisar till den utredning som är gjord. Utredningen visar att takstegen behövs.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar**

- att avslå yrkandet.

**Med anledning av yrkandet i motion 12 punkt 1 och motion 12 punkt 2 som föreslår att styrelsen redovisar bakgrunden till och behovet av takstegar samt alternativa placeringar.**

Styrelsen hänvisar till styrelsens utredning som redovisar den efterfrågade informationen.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar**

- att yrkandet anses besvarat.

**Med anledning av yrkandet i motion 12 punkt 4 som föreslår att styrelsen vid en tvistefråga ska ta ansvar och ej ska låta enskilda medlemmar själva komma överens.**

Utredningen visar att styrelsen tagit ett stort ansvar i denna fråga. Styrelsen ville fråga de två berörda medlemmarna om de kunde komma med ett gemensamt förslag om exakt var mellan de två medlemmarna takstegen skulle placeras. Detta ska ses som ett erbjudande som tyvärr inte utnyttjades. Till slut bestämde styrelsen så som motionären vill.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar**

- att yrkandet därmed är besvarat.

**Med anledning av yrkandet i motion 12 punkt 5 som föreslår att styrelsen ska redovisa hela kostnaden för att åtgärda takstegarna**

Föreningens totala kostnader för att åtgärda samtliga sex takstegar enligt uppdraget från stämman 2017 är 47 625 kr plus 200 arbetstimmar. De flesta av dessa timmar är obetald arbetstid för styrelsen. Kostnaderna inkluderar målning, demontering av skenor och flytt av tre takstegar. Samtliga tre flyttar av takstegen på ARv 12 kostade 14 250 kr inklusive moms.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar**

- att yrkandet anses besvarat.

**Med anledning av yrkandet i motion 12 punkt 6 som föreslår att styrelsen varje år ska redovisa planerade åtgärder samt uppföljning och resultat**

Det är en bra uppmaning till styrelsen att redovisa planerade åtgärder. Med andra ord bör styrelsen hålla medlemmarna informerade. 2020 hade styrelsen ett informationsmöte om kommande energibesparingsprojekt. Sedan dess har mötesaktiviteten varit hämmad av pandemin. Sedan motionen skrevs har styrelsen publicerat en lista på hemsidan med planerat underhållsarbete i föreningen, för att medlemmarna ska få information om styrelsen planering. Uppföljning och resultat framgår av den ekonomiska årsredovisningen men också av medlemmarnas reaktioner bl a i motioner.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar**

- att yrkandet anses besvarat.







# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i bnf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**HSB – där möjligheterna bor**