

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening City i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2008

### Fastigheter

Föreningen består av 8 fastigheter med sammanlagt 900 lägenheter, parkeringsytor och garage med totalt 579 platser, uppdelade på 68 garage, 511 parkeringsplatser med el-plintar och 24 besöksplatser.

Tre lekplatser för barn upp till 10 år. Tennisbana, plan för basketboll, boulebana samt en under säsongen välbesökt grillplats.

Fastigheternas beteckning som används vid myndighetskontakter är Näsbydal 1,2,3,4,5,6,7,8 vilket motsvarar Näsbydalsvägen nr 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 och 16. Garageområdets beteckning är Tibble 1. övriga p-platser Tibble 2,3, 4,5,6. Fastighetens totala bostadsyta är 65 486 m<sup>2</sup> samt lokaler 160 m<sup>2</sup>. Byggår 1959 – 1961.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 489 784 015 kronor (489 111 161 kronor), varav markvärde 181 119 000 kronor (181 119 000 kronor).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa

### Resultat och ställning

		2008	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning	(tkr)	35 560	34 854	34 439	35 492	33 531	31 941
Rörelseresultat	(tkr)	6 844	4 313	6 218	6 757	9 183	6 588
Resultat efter finansiella poster	(tkr)	5 118	2 742	1 677	1 579	4 065	831
Balansomslutning	(tkr)	103 850	109 808	107 513	107 439	108 327	110 640
Soliditet	(%)	29,0 %	22,8 %	20,7 %	19,2 %	15,7 %	17,8 %

Citys 900 lägenheter varierar i storlek och yta enl följande:

Antal	Andel %	Storlek	Yta/m <sup>2</sup>
60	(6,7)	1 rum och kök	35
120	(13,3)	1 rum och kök	48,5
240	(26,7)	2 rum och kök	62 - 62,5 - 63,5
336	(37,3)	3 rum och kök	67 - 79,3 - 83
112	(12,4)	4 rum och kök	97,5
16	(1,8)	5 rum och kök	143,5 - 144
8	(0,9)	6 rum och kök	141 - 153
8	(0,9)	7 rum och kök	171,5

### Avgifter och hyror

Månadsavgifterna höjdes fr o m 2008-07-01 med 5%.

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1 065 (1063)medlemmar. Under året har 98 (109) lägenheter överlåtits.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2008. ✓

### Styrelse

Sedan föreningsstämman 2008-05-20 har styrelsen bestått av följande ledamöter och suppleanter:

<b>Ledamöter</b>	Björn Eklöf	Ordförande
	AnnaMaria Oltorp	1:e vice ordförande
	Anders Hellsten	2:e vice ordförande
	Gerty Flisberg	Sekreterare
	Peter Lundqvist	Ledamot
	Ylva Forslund	Ledamot
	Agneta Kockum	Ledamot
	Anders Jansson	Ledamot
	Anders Svensson	Utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Björn Eklöf, AnnaMaria Oltorp, Anders Hellsten samt Peter Lundqvist.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden. Förutom detta har många informella projektmöten ägt rum.

Föreningens firma har tecknats av Björn Eklöf, Anders Hellsten, AnnaMaria Oltorp samt Gerty Flisberg, två i förening.

### Revisorer

Revisorer valda av föreningen har varit Assar Byström med Sten Bengtsson som suppleant och Jörgen Götehed, BoRevision AB.

### Val av distriktsombud till HSB Stockholm.

Föreningens ombud har varit Björn Eklöf, Anders Hellsten, AnnaMaria Oltorp, Gerty Flisberg, Ylva Forslund, Agneta Kockum, Anders Jansson, Peter Lundqvist, Magnus Holm samt Sven B. Ek.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Torkel Hardenfalk, Gilbert Carlsson, Catrin Lygnegård, Gustaf Norström med Torkel Hardenfalk som sammankallande.

### Väsentliga händelser under året

Årets verksamhet har till största delen bestått av löpande underhåll med undantag för de större arbeten som finns i tabellen nedan. Svealands Fastighetsteknik AB (SVEFAB) tillträdde som ny förvaltare åt föreningen 2008-01-01. Samarbetet med SVEFAB har fungerat väl.

Mycket tid har ägnats åt projektet med fönster och fasader som redovisades vid medlemsmötet i februari 2009. På föreningens hemsida kan man även ta del av hur renoveringen av fasader och fönster är tänkt att genomföras. Även frågan om hur våra sopor i en nära framtid ska hämtas har utretts och bearbetats under året.

### Fritid

Enligt § 1, ändamålsparagrafen, i föreningens stadgar ska bostadsrättsföreningen främja medlemmarnas fritids- och hobbyverksamhet. Näsbydalskamraterna är en ideell förening som på uppdrag av Brf City driver denna verksamhet för bostadsrättsföreningens medlemmar, ung som gammal. Föreningen har funnits sedan 60-talet och styrelsen rekryteras bland Brf Citys medlemmar. Verksamheten finansieras huvudsakligen av Brf City, avseende lokalhyra, löner och övriga omkostnader med knappt 1 milj. kronor årligen. Erika Gustavsson är anställd som fritidsassistent och har tillsammans med föreningens styrelse ansvar för verksamheten. ✕

## Förväntad framtida utveckling

### Planering

Brf City är i dag 49 år och beräknas, att under överskådlig tid vara en aktiv förening. En lång tidsperiod kräver noggrann planering av fastigheternas tekniska kvalité, vilket i sin tur påverkar avgifterna för boendet. Dessa förhållanden återspeglas i föreningens långsiktiga underhållsplan. Andra viktiga faktorer för styrelsens planering är vår omvärld, såsom skatter, inflation och politiska beslut.

### Underhållsplanen

Underhållsplanen är styrelsens instrument för detaljerad dokumentation av fastigheternas kommande behov av underhåll, utifrån ett tids- och kostnadsperspektiv. Planen har ett tidsperspektiv på 10-20 år framåt i tiden. Planerade åtgärder under perioden prissätts och visar behovet av årliga fondavsättningar, vilket i sin tur kan påverka avgifterna för boendet.

Underhållsplanen är ett styrinstrument och kan justeras framåt eller bakåt i tiden efter vad verkligheten speglar och vad som framkommer vid den årliga fastighetsbesiktningen

### Framtida underhåll

Föreningen har under året intensifierat projekteringen av fasadunderhåll, fönster samt sophertering. Under 2009 kommer fasadplåtarna att kompletteras, skivor under- och ovan fönster kommer att bytas ut, förhoppningsvis till originalfärgen om vi lyckas få fram dokumentation om denna.

En testmontering av olika fönstertyper kommer att utföras i några lägenheter som vetter mot den hårt trafikerade Centralvägen. Vår förhoppning är att utbyte av fönster kommer att starta 2010 och ske etappvis under några år. År 2010 beräknar vi också att anläggningen för sopsortering ska kunna tas i bruk, sopnedkasterna kommer då att stängas. Grovsoprummen kommer att rivas för att ge plats åt sopsorteringsanläggningen. Hämtning av grovsopor kommer att organiseras på annat sätt.

### Större utförda arbeten:

Projekt:	Utförandeår:	Utgift:
Renovering av NDK's lokaler	2008	0,5 milj.
Renovering av tennisbanan	2008	0,4 milj.
Utbyte av garageportar	2008	0,6 milj.
Reparation av parkens grönytor	2007	0,3 milj.
Byte av golv i tvättstugorna	2007	0,5 milj.
Renovering av parkeringarna	2006	7,9 milj.
Låssystem	2005-2006	1,8 milj.
Armatyrer entréer, källare, tvättstuga	2005	0,6 milj.
Källarföräd	2005	0,6 milj.
Badrum	2000-2003	109,7 milj.
Tvättstugor	2001-2003	2,55 milj.
Belysning trapphus	2001-2003	1,1 milj.
Fläktrum	2001- 2003	5,5 milj.
Bredband	2002	0,85 milj.
Sopkaruseller	2002	1,0 milj.
Köksstammar	1998-2000	17,7 milj.

### Ekonomisk planering

Förutsättningarna för styrelsens ekonomiska planering regleras, externt, av bl. av inflationen, räntor, taxeringsvärde och skatter och internt av föreningens löpande driftskostnader  
Föreningens intäkter består huvudsakligen av årsavgifter, vilka skall täcka föreningens självkostnader för drift och underhåll.

### Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.  
Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	10 872 245 kr
Årets resultat	5 070 672 kr
Summa kronor	15 942 917 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	3 500 000 kr
Disposition ur yttre fond	0 kr
Balanserat resultat	12 442 917 kr
Summa kronor	15 942 917 kr

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. <

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Nettoomsättning	1	35 304 976	34 631 343
Övriga rörelseintäkter		255 138	222 653
		<u>35 560 114</u>	<u>34 853 996</u>
<b><i>Fastgh kostnader</i></b>			
Drift	2	-22 320 522	-23 311 516
Övriga omkostnader	3	-1 161 837	-1 167 845
Personalkostnader	4	-655 487	-867 755
Avskrivningar		-4 578 341	-5 193 727
<b>Rörelseresultat</b>		<u>6 843 927</u>	<u>4 313 153</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		182 757	76 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 908 869	-1 647 464
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>5 117 815</u>	<u>2 741 706</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>5 117 815</u>	<u>2 741 706</u>
Skatt på årets resultat		-47 143	-4 319
<b>Årets resultat</b>		<u>5 070 672</u>	<u>2 737 387</u>

X

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	98 256 904	101 808 764
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	99 867	18 952
Pågående ombyggnader fasader och fönster		492 425	-
		<u>98 849 196</u>	<u>101 827 716</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	6 544	15 885
		<u>6 544</u>	<u>15 885</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>98 855 740</u>	<u>101 843 601</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra fordringar		30 165	114 551
Skattefordringar		2 314 806	-
Övriga fordringar		660 684	1 622 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	555 202	492 762
		<u>3 560 857</u>	<u>2 229 851</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 433 174</u>	<u>5 734 266</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 994 031</u>	<u>7 964 117</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>103 849 771</u>	<u>109 807 718</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	9		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 389 920	4 389 920
Fond för yttre underhåll		9 773 658	8 486 113
		<u>14 163 578</u>	<u>12 876 033</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 872 245	9 422 403
Årets resultat		5 070 672	2 737 387
		<u>15 942 917</u>	<u>12 159 790</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 106 495</u>	<u>25 035 823</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	64 539 859	78 170 664
		<u>64 539 859</u>	<u>78 170 664</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit limit 3 000 000		2 348 481	-
Fond för inre underhåll		1 253 697	1 365 748
Leverantörsskulder		2 722 489	2 287 985
Skatteskulder		25 946	134 694
Övriga skulder	11	3 933	72 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 848 871	2 740 228
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>9 203 417</u>	<u>6 601 231</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>103 849 771</u>	<u>109 807 718</u>

## Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2008-12-31	2007-12-31
<i>Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	81 434 300	81 434 300
<b>Summa</b>	<b>81 434 300</b>	<b>81 434 300</b>

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Brf City

8

716000-0134

**Kassaflödesanalys**

Belopp i kr

2008-12-31

2007-12-31

**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

5 117 815

2 741 706

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar

4 578 341

5 193 728

Inkomstskatt

-47 143

-4 319

**Kassaflöde från den löpande verksamheten  
före förändringar av rörelsekapital**

**9 649 013**

**7 931 114**

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet**

Ökning (-) / Minskning (+) av kortfr.fordringar

-1 331 006

818 161

Ökning (+) / Minskning (-) av kortfr. skulder

2 602 186

154 391

**S:a Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**10 920 193**

**8 903 666**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i fastigheter

-1 599 821

-2 583 834

**Finansieringsverksamheten**

Ökning (-) / Minskning (+) av långfr. fordringar

9 341

11 888

Ökning (+)/(Minskning(-)) av långfr. skulder

-13 630 805

-597 454

**Årets kassaflöde**

**-4 301 092**

**5 734 266**

**Likvida medel vid årets början**

**5 734 265**

**0**

**Likvida medel vid årets slut**

**1 433 174**

**5 734 265**



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningens uppställningsform har några mindre ändringar sedan föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivning inventarier

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

---

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning görs i balans mellan fritt och bundet kapital

### Avskrivningsprincip för byggnader

Avskrivning sker med 2% på byggnader, för övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10--50 år.

---

X

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättningn

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Årsavgifter	33 337 002	32 589 421
Hyror	1 967 974	2 041 922
Övriga intäkter	255 138	222 653
<b>Summa</b>	<b>35 560 114</b>	<b>34 853 996</b>

### Not 2 Drift

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Fastighetsskötsel och städ	2 710 882	2 358 578
Periodiskt underhåll		1 212 455
Löpande underhåll	2 853 518	2 908 803
El	1 525 071	1 427 737
Uppvärmning	9 217 971	8 289 061
Vatten	1 844 121	1 568 042
Sophämtning	979 972	906 133
Fastighetsförsäkring	184 580	322 311
Kabel-TV	509 108	540 267
Fastighetskatt	1 117 610	1 325 610
Adm förvaltning enl avtal	1 162 500	2 219 077
Övrig drift	215 189	233 442
<b>Summa</b>	<b>22 320 522</b>	<b>23 311 516</b>

### Not 3 Övriga omkostnader

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Hyror	219 779	192 892
Överlåtelseavgifter	102 141	150 570
Pantsättnings avgifter	58 520	103 450
Revisionsarvode	57 713	51 278
Övriga omkostnader	723 684	669 655
<b>Summa</b>	<b>1 161 837</b>	<b>1 167 845</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Män		1
Kvinnor	1	
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Styrelsens arvode	246 000	242 000
Löner och andra ers till förtroendevalda	54 819	38 176
Utbildning	5 875	2 751
Revisor förtroendevald	20 500	20 150
Löner till anställda	191 351	366 386
Sociala kostnader	136 942	198 291
(varav pensionskostnader)	2 928	
<b>Summa</b>	<b>655 487</b>	<b>867 755</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	164 666 775	155 235 620
-Nyanskaffningar	1 003 103	9 431 155
	<u>165 669 878</u>	<u>164 666 775</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-62 858 011	-57 673 026
-Årets avskrivning enligt plan	-4 554 963	-5 184 985
	<u>-67 412 974</u>	<u>-62 858 011</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>98 256 904</b>	<b>101 808 764</b>
Mark	4 350 161	4 350 161
Markanläggningar	672 854	-
<b>Taxeringsvärde byggnader:</b>	<b>303 642 000</b>	<b>303 642 000</b>
<b>Taxeringsvärde mark:</b>	<b>181 119 000</b>	<b>181 119 000</b>
	<u>489 784 015</u>	<u>489 111 161</u>

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	201 434	201 434
-Nyanskaffningar	104 292	
	<u>305 726</u>	<u>201 434</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-182 482	-173 739
-Årets avskrivning enligt plan	-23 378	-8 744
	<u>-205 860</u>	<u>-182 483</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>99 866</b>	<b>18 951</b>

**Not 7 Finansiella anläggningstillgångar**

	2008-12-31	2007-12-31
Andelar i HSB	500	500
KP Företagsknutna medel	6 044	15 386
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 544</b>	<b>15 886</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Trygg Hansa	325 634	302 046
Com Hem	142 999	138 848
Web-EI	28 952	28 950
Fortnox	1 122	
HSB	685	18 313
Sharp		3 505
Car Park		1 100
Telia	5 391	
Boverket	38 327	
Fordr boende	12 092	
	<b>555 202</b>	<b>492 762</b>

### Not 9 Eget kapital

	Insatser-	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	4 389 920	8 486 113	9 422 403	2 737 387
Disposition enl stämmobeslut		2 500 000	2 737 387	-2 737 387
Årets resultat		-1 212 455	-1 287 545	5 070 672
<b>Utgående balans</b>	<b>4 389 920</b>	<b>9 773 658</b>	<b>10 872 245</b>	<b>5 070 672</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteförändring	2008-12-31	2007-12-31
Östg Ensk Bank	2,90	2010-06-15	11 958 303	12 520 820
Östg Ensk Bank		rörlig	8 406 727	12 408 320
Nordea		rörlig	0	7 000 000
Nordea Hypotek	4,65	2017-02-15	9 775 000	10 375 000
Swedbank	3,84	2009-09-25	10 733 324	11 199 992
Swedbank	3,96	2011-09-26	10 733 324	11 199 992
SBAB	3,61	2011-01-11	6 466 590	6 733 270
SBAB	3,61	2011-01-11	6 466 590	6 733 270
Summa			64 539 859	78 170 664

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 2 850 000 per år de kommande fem åren.

### Not 11 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

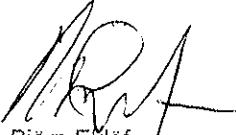
	2008-12-31	2007-12-31
Personalens källskatt	3 933	2 414
Resultat PC City		70 162
	<b>3 933</b>	<b>72 576</b>

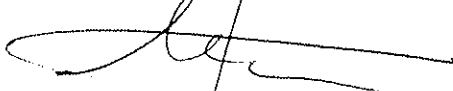
### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 776 909	1 679 935
Lagstadgade sociala avg	5 333	2 258
Upplupen löneskatt	295	3 533
Larm Assistans		5 165
Upplupna räntor	40 403	
HSB		85 120
Övriga upplupna kostnader	1 025 931	964 217
	<u>2 848 871</u>	<u>2 740 228</u>

### Underskrifter

Täby 2009-04-14

  
Björn Ekjöf

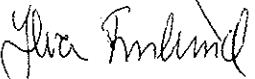
  
Anders Hellsten

  
Peter Lundqvist

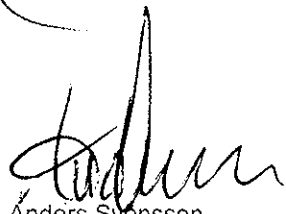
  
Anders Jansson

  
AnnaMaria Oltorp

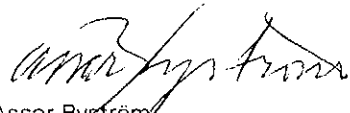
  
Gerty Flisberg


  
Ylva Forslund

  
Agneta Kockum

  
Anders Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2009-04-15

  
Assar Byström  
Av föreningen vald revisor

  
Jörgen Götehed  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening City i Täby  
Organisationsnummer 716000-0134

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening City i Täby för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 15/4 2009



Assar Byström  
Av föreningen vald revisor



Jörgen Götehed  
BoRevision

## Motion 1: Modernisering av Brf Citys elanläggning

### Bakgrund

År 2006 lades en motion (nr 4) fram angående 3-fas utbyggnad i föreningen. Denna fick tyvärr avslag då styrelsen ansåg att det var för dyrt. Motivet för att installera 3-fas var då att nyare energikrävande utrustning kräver 3-fas vilket innebär att det blir både krångligare och dyrare för den som renoverar sitt kök i föreningen och vill installera nutida köksutrustning. Emellertid har motivbilden nu förändrats. Under föregående årsstämma kunde vi se att många av föreningens medlemmar såg ett intresse i att öka miljötänkandet i föreningen. En lösning för att minska energianvändningen för den enskilde är att installera induktionshäll i hemmet då dessa drar hälften<sup>1</sup> så mycket energi som en traditionell häll. Ett krav för att kunna uppnå denna energivinst är dock att man har tillgång till just 3-fas.

### Bedömning

Vi föreslår därför att styrelsen skall ta upp ärendet igen och lägga en tonvikt vid de positiva miljöaspekter som kan skapas och de energibesparingar som kan göras för föreningens medlemmar.

### Yrkande

Vi tycker att ett beslut skall tas kring om styrelsen skall få i uppdrag att ta fram kostnaden för föreningen att installera 3-fas till alla lägenheter inom BRF City.

*Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen. Många medlemmar har redan på egen bekostnad installerat 3-fas i sin lägenhet. Det står bostadsrättsinnehavaren fritt att anlita en elektriker för att få detta gjort. F.n. kan det s.k. ROT avdraget nyttjas för, sådan åtgärd och den möjligheten har föreningen inte. Kostnaden för sådan åtgärd är cirka 10.000 kronor.*

## Motion 2: Beslutet att slopa solpaneler vid fasadrenoveringen bör omprövas

### Bakgrund

Under föregående föreningsstämma motionerades det om att man skulle passa på att installera solpaneler under fasadrenoveringen. Föreningens medlemmar visade sig vara mycket positiva till förslaget men då styrelsen meddelade att det fanns ett preliminärt tjänstemanna utlåtande som innebar att föreningen inte skulle få göra en såpass omfattande förändring av fasaden, röstades motionen ned med motiveringen att ett överklagande skulle dra ut på tiden. Vi har dock privat gjort förfrågningar hos kommunalfullmäktige och funnit att ansvariga politiker i kommunen skulle ställa sig mycket positiva till ett sådant förslag. T.ex. ansåg man att det skulle vara viktigt för hela Täby att kunna visa upp en lyckad kombination av miljonprogrammets arkitektur blandat med modern miljöteknik. En installation av solpaneler skulle innebära en för alla medlemmar minskad energikostnad och för Täby föredömligt projekt. Det skulle även öka intresset för föreningens lägenheter vilket skulle bidra till högre marknadsvärde. Energin kommer i framtiden att bli ännu dyrare vilket gör att en solpanels lösning är en väl värd investering för framtida energibesparingar.

### Bedömning

Vi föreslår därför att styrelsen driver frågan direkt mot stadsbyggnadsnämnden och presenterar förslaget om att vid en fasadrenovering integrera solpaneler i BRF City.

### Yrkande

Vi tycker att ett beslut skall tas kring om att styrelsen åter skall få i uppdrag att göra en djupare utredning riktad mot byggnadsnämnden i frågan om BRF City får tillstånd att integrera solpaneler vid en fasadrenovering.

*Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen. Kvaliteten på fasaderna har konstaterats vara i bra kondition och kommer därför inte att genomgå annan renovering än att plåtarnas infästningar kommer att kompletteringskruvas. Plåtarna under fönster skall om möjligt ersättas i den originalfärg som ursprunget hade. Styrelsen har vid utvärderingen av fasadprojektet konstaterat att det i huvudsak är fönstren som behöver åtgärdas under de närmaste åren. Det kommer att bli ett kostsamt projekt som vi behöver koncentrera oss på. Information om detta har skett på medlemsmötet den 10 februari och informationen finns även på föreningens hemsida. Frågan om solpaneler bör därför kunna anstå tills vidare.*

## Motion 3: Automatisk dosering av tvättmedel

### Bakgrund

Vi har under året vid ett flertal tillfällen kunnat läsa i "Hemma i HSB" om moderniserade tvättstugor där man passat på att installera automatisk dosering av tvättmedel till tvättmaskinerna. Installation av sådan utrustning innebär ett antal fördelar främst är dock miljöaspekten. Detta då doseringen optimeras efter fyllnadsgraden i maskinen. På ett sådant sett skulle föreningen kunna minska miljöpåverkan genom att minska mängderna av tvättmedel som används.

### Bedömning

Att genomföra en utredning av vad kostnaden skulle bli för att införa automatisk dosering av tvättmaskinerna och hur de skulle påverka föreningens ekonomi samt eventuellt påslag på hyran för de boende.

### Yrkande

Att föreningen ger styrelsen uppdraget att genomföra denna utredning.

*Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen. Kostnaderna för installation av maskiner och tillbehör lämpade för ändamålet är cirka 800.000 kronor för 16 maskiner. Föreningens maskiner är ännu inte avsedda att bytas ut. När detta är aktuellt bör man naturligtvis se till att få en optimal och funktionell modernisering av tvättstugan.*

## Motion 4: Motion angående modernisering av föreningens webbplats.

En välfungerande webbsida är ett viktigt verktyg för boende och potentiella köpare av lägenheter i bostadsrättsföreningen. Det gäller att synas på nätet 2009. Att ha en attraktiv webbsida som innehåller all

information som besökare letar efter är viktigt. Att publicera information på webbsidan och skicka ut nyhetsbrev är ett enklare och smidigare sätt att kommunicera med de boende på än att t.ex. klistra upp lappar i portarna. Detta sparar dessutom både pengar och miljö.

Nyckeln till att ha en bra och uppdaterad hemsida är att ha ett enkelt verktyg för att hantera den med. På så vis möjliggör man för var och en att själva kunna logga in och redigera eller skapa sidor. Ett exempel på ett väl fungerande sådant verktyg är Clarity<sup>2</sup>.

Tillsammans med webbplatsen bör även funktioner för bokning av föreningens gemensamma lokaler såsom kvartersgård, tennisbana, grillar, övermattningsslägenheter mm, tas fram. Detta skulle avsevärt förbättra tillgängligheten av dessa för medlemmarna.

Utöver moderniseringen av webbplatsen bör föreningen snarast tillse att man har kontroll över domänen näsbydal.se. För att skydda den har vi på eget initiativ sett till att registrera denna. Föreningen är självklart välkomna att kontakta oss för att ordna denna fråga så snart som möjligt.

### Bedömning

För att förbättra möjligheterna till kommunikation mellan föreningen medlemmar samt till framtida köpare bör en modernisering av webbplatsen ske.

### Yrkande

Att föreningen ger styrelsen i uppdrag att genomföra en upphandling av ett nytt webbpubliceringssystem.

*Föreningens hemsida som är drygt ett år gammal, fyller idag den funktionen som vi avsett, nämligen att ge relevant information om Näsbydal. Domänen näsbydal.se är registrerad på Brf City. Föreningen har också verktyg för att hantera hemsidan. Tekniken utvecklas dock snabbt vilket medför att det finns flertalet verktyg på marknaden.*

*Man ska ta i beaktande att alla boende inte har intresse av och heller inte tillgång till vare sig dator eller internet. Utav den anledningen kan man heller inte avskaffa informationen via lappsysteem.*

*Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att se över hemsidan och undersöka möjligheter till integrering av funktioner, som t.ex. bokningar. Styrelsen välkomnar kandidater med IT-kunskaper att delta i en arbetsgrupp som kan arbeta med webbsidan.*



## Motion 5: Motion angående webb-baserat bokningssystem för tvätttider.

Föreningen investerade för en tid sedan i ett nytt bokningssystem för tvätttider. Emellertid har man ännu inte ordnat med en webb-baserad åtkomst till detta. En sådan lösning har många fördelar. Tänk er att vid behov snabbt kunna kolla upp om tvättstugan är bokad och om så är fallet, kontrollera om den aktuella bokningen verkligen nyttjas. En annan möjlighet är att skicka ut påminnelser via sms eller e-post så att medlemmarna verkligen kommer ihåg att nyttja sina bokade tider. Det system som idag redan är installerat har alla möjligheter att kunna byggas ut med en webb-baserad lösning<sup>3</sup>. Självklart bör en sådan tjänst ligga under den ovan föreslagna moderniserade webbplatsen.

### Bedömning

För att optimera användandet av tvättstugorna samt för att förenkla åtkomsten till bokningssystemet både på distans och i hemmet bör föreningen besluta om en utredning av kostnaden för webb-baserad åtkomst till bokningssystemet.

### Yrkande

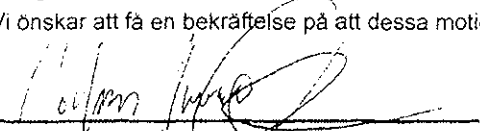
Vi yrkar därför att beslut tas om att bygga ut bokningssystemet med ett webb-baserat gränssnitt.

### Avslutande kommentar

Vi önskar att styrelsen besvarar varje motion separat, med konkreta och relevanta synpunkter. Vi förutsätter också att styrelsen kontaktar oss för att diskutera varje motion vi skrivit.

Om stämman bifaller dessa motioner (vilket vi förutsätter) så ska formuleringen i stämmoprotokollet överensstämma med motionen fullt ut och eventuella avvikelser från motionen som stämman beslutat om ska särskilt markeras som sådana i stämmoprotokollet, samtidigt som det där står att motionen i övrigt antagits i sin helhet.

Vi önskar att få en bekräftelse på att dessa motioner mottagits och registrerats.

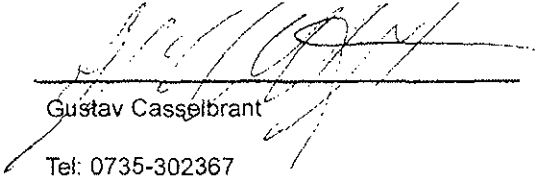
  
Joakim Andersson

Tel: 0735-302368

E-post: joakim@booli.se

LGH: 473

NdV 10 7tr

  
Gustav Casselbrant

Tel: 0735-302367

E-post: gustav@casselbrant.se

LGH: 287

NdV 6 11 tr

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen och ger styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheterna för detta.

## Motion 6: Ang. breddning av balkonger

Till projektet "**Fönster och fasader**" borde även våra balkonger räknas.

En önskan är att balkongerna utvidgas utåt med minst 20 cm.

Våra lägenheter skulle därmed bli en hel del attraktivare.

Att våra hus skulle vara några "Kulturbyggnader" som inte får förändras, borde vara intressant att höra mera om.

Med vänlig hälsning

Margareta Nissen  
Näsbydalsv. 6, 6 tr  
183 31 Täby

Tel 08-758 27 36

PS. Saknar en klar e-mail adress för motioner.

*Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen med hänvisning till tidigare yttrande av Täby kommun.*

Kommunens svar från 2007 på fråga om förhandsbesked om balkongbreddning har tidigare varit negativa.

- En ökning av balkong djupet med 0,5-0,6 m skulle innebära att balkongerna hamnar utanför fasadlivet och stör det stora helhetsbegreppet som avsaknaden av detaljer ger. Störningen accentueras av de släpskuggor som de utstickande balkongerna skulle alstra på fasaderna.
- När nu önskemål om förändringar dyker upp får dessa prövas med hänsyn till varsamhetskraven i 3 kap. 10 § PBL, där det föreskrivs att ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess byggnadstekniska historia, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.
- **Som förhandsbesked enligt 8 kap 34 § PBL förklarar lov- och tillsynsutskottet att den sökta åtgärden inte kan tillåtas.**

## Motion 7: Ang. installation av automatisk dörröppnare på portarna


Jag ser dagligen äldre med rullator kämpa med att öppna ytterdörren, eller som har svårt att vrida låset överhuvudtaget, jag ser föräldrar med barnvagnar som med svårighet vrider låset och samtidigt puttar fram vagnen och öppna dörren, och sedan ser jag oss andra som är lite långtifrån barnvagnar och (förhoppningsvis) mycket långtifrån en rullator som också kämpar med det när vi bär på kassar, sopor o.d. i handen

Jag vill därför föreslå installationen av en dörröppnare (inifrån) till husens ytterdörr i form av en knapp eller ännu bättre, om det går, en automatisk öppnare (typ Rimis).

De flesta hus jag besöker i Stockholm både gamla och nya erbjuder en sådan facilitet.

Jag hoppas att Styrelsen kommer att godkänna detta förslag som jag ser som en relevant och säkert välkommen förbättring för alla boende i Näsbydal.

Med vänliga hälsningar

  
Anna Amidani Svensson  
Näsbydalsvägen 14, 15 trappor  
Tel 08-768 45 30

*Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att undersöka kostnaden för detta och om möjligt låta installera dörröppnare.*

## Motion 8: Utredning av individuell mätning av varmvattenförbrukning

Individuell mätning av varmvattenförbrukningen i flerbostadshus har diskuterats i Sverige under lång tid. Ett flertal undersökningar har gjorts, såväl i Sverige som i andra länder. I Sverige har boverket redovisat sådana.

Miljöfrågor blir mer och mer aktuella, och det råder ingen tvekan om att individuell mätning av varmvattenförbrukning medför en ej försumbar minskning av förbrukningen och en motsvarande vinst såväl för miljön som för de enskilda bostadsrättsinnehavarna.

Tekniken på detta område går framåt och jag föreslår att styrelsen låter utreda de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för individuell mätning av varmvattenförbrukningen.

Näsbydal 2009-01-14



Per Carlson, Näsbydalsvägen 6

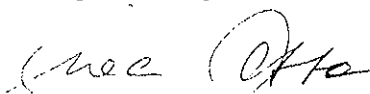
*För att kunna göra en individuell mätning av vattenförbrukningen krävs att föreningen installerar mätare, minst 4 i varje lägenhet och i de stora lägenheterna ännu fler, dvs. en för kallvatten och en för varmvatten i badrum, kök och wc. För att kunna debitera ut kostnaden krävs också möjlighet till fjärravläsning. Denna investering, den administrativa hanteringen ingår inte, torde komma att kosta föreningen cirka 18 miljoner kronor i dagens läge. Mot bakgrunden av detta och med tanke på andra förestående stora investeringar föreslår styrelsen att stämman avslår motionen.*

## Motion 9: Information från styrelsen

Har nu bott i Brf City i drygt 1,5 år och jag saknar information om vad ni i styrelsen arbetar med och diskuterar. Det kom ett "litet" höstblad och snart kommer väl ett "litet" vårbild men däremellan hörs ingenting. För mig som boende i föreningen är det intressant att veta vad som är på gång, inte bara att ställas inför faktum när beslut har fattats.

Mitt förslag är därför att de delar av protokollen från styrelsens möten som är av allmänt intresse publiceras. De delar som berör enskilda medlemmar kan naturligtvis uteslutas. Alternativt kan ett sammandrag publiceras. Protokollen bör läggas ut på föreningens hemsida /där finns redan en rubrik/ och dessutom anslås i portarna.

Vänliga hälsningar,



Ewa Otto  
Näsbydalsvägen 12  
Tel. 59032701

*Föreningens styrelseprotokoll är inte offentlig handling och kan därför inte läggas ut på föreningens hemsida. Den av föreningsstämman utsedda styrelsen har under löpande år befogenhet att fatta beslut i ärenden som inte strider mot föreningens stadgar. Att delge medlemmarna information om alla beslut som fattas under löpande år är en ganska omöjlig uppgift. När större beslut fattas ser vi som vår skyldighet att löpande informera dels genom anslagstavlan i entrén, City Bladet och via hemsidan. Mot denna bakgrund föreslår styrelsen att stämman avslår motionen.*

## Motion 10: Bänkar och bord

Här i Näsbydal finns vid varje hus bänkar och bord som mycket sällan används kanske pga att man känner sig ut-tittad när man sitter där.

Mitt förslag är att det sätts tak över, på samma sätt som det som står mellan Ndv 2 och 4.

Det ser trevligare ut samt skyddar mot insyn, stark sol och blåst.

*Yvonne Norrbom*  
.....

Täby den 24 januari 2009

Yvonne Norrbom

Hus 8

*I parken finns olika alternativ av sittgrupper både med och utan tak. De boende har olika preferenser och många ser gärna att de vackra dagar kan njuta av solen. Med alternativa sittgrupper ges möjlighet att välja sittplats – men kanske inte nödvändigtvis utanför det egna huset.*

*Styrelsen föreslår därför att stämman avslår motionen.*

## Motion 11: Infarten till parkering NDV 6-8

Bil-infarten till stora parkeringen mitt emot Ndv 6 och 8 är mörk.

Mitt förslag är att fler lampor sätts upp just vid infarten till parkeringen eller att infarten får en tydlig markering.

*Yvonne Norrbom*  
.....

Täby den 24 januari 2009

Yvonne Norrbom

Hus 8

*Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheten att till en rimlig kostnad hitta en lösning som medför en något förbättrad belysning eller en mer tydligt markerad infart.*