

KALLELSE

Medlemmarna i HSB's Bostadsrättsförening City i Täby kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Tisdagen den 10 maj 2011 kl. 19.00. Kaffe och smörgås serveras från kl 18.30

Plats: Grindtorpskyrkan

DAGORDNING

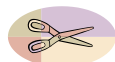
1. Öppnande samt val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. Fastställande av dagordning.
4. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
5. Fråga om kallelse behörigen skett.
6. Styrelsens årsredovisning
7. Revisorernas berättelse
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Fråga om arvoden
12. Val av 3 styrelseledamöter på 2 år.
Mandatperioden utgår för: Björn Eklöf, Gösta Otto, Gustaf Norstöm och Peter Lundqvist.
Fyllnadsval av 2 styrelseledamöter på 1 år. Ewa Otto har avgått under 2010 och Anders Jansson önskar avgå.
13. Val av 1 revisor på 1 år. Mandatperioden utgår för Assar Byström.
14. Val av 1 revisorsuppleant på 1 år. Mandatperioden utgår för Sten Bengtsson.
15. Val av valberedning
16. Val av 10 distriktsombud till HSB Stockholm
17. Beslut med anledning av förslag i inkomna motioner
19. Avslutning

Efter stämmans avslutning finns möjlighet till övriga frågor.

Fullmaktsröstning sker med talongen nedan. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Om flera äger en bostadsrätt gemensamt och inte samtliga kan delta på stämman måste de(n) närvarande ha fullmakt från de(n) andra för att få rösta.

Välkomna!

Styrelsen



Avskiljes ---

Fullmakt för att vid

HSB's brf City i Täby:s årsstämma 2011 05 10 föra min talan och utöva min rösträtt.

Datum Namnteckning.....

Lght nr Namnförtydligande.....

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening City i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

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 fungerande 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 m² samt lokaler 160 m².
Byggår 1959 – 1961.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 533 609 000 kronor (484 761 000 kr), varav markvärde 181 119 000 kronor (181 119 000 kr).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	36 150	36 549	35 560	34 854	34 439	35 492	33 531
Rörelseresultat	5258	5 233	6 844	4 313	6 218	6 757	9 183
Resultat efter finansiella poster	3442	3 502	5 118	2 742	1 677	1 579	4 065
Balansomslutning	104 556	102 462	103 850	109 808	107 513	107 439	108 327
Soliditet	35,4 %	33,0 %	29,0 %	22,8 %	20,7 %	19,2 %	15,7 %

Citys 900 lägenheter varierar i storlek och yta enl följande:

<u>Antal</u>	<u>Andel %</u>	<u>Storlek</u>	<u>Yta/m²</u>
60	(6,7)	1 rum och kokvrå	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 har varit oförändrade under året.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1084 (1078)medlemmar. Under året har 102 (98) lägenheter överlåtits.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2010. ✕

Styrelse

Sedan föreningsstämman 2010-05-19 har styrelsen bestått av följande ledamöter och suppleanter:

Ledamöter	Björn Eklöf	Ordförande
	Ylva Forslund	1:e vice ordförande
	Anders Jansson	2:e vice ordförande
	Ewa Otto	Sekreterare(t o m 2010 10 24)
	Peter Lundqvist	Ledamot
	Gustaf Norström	Ledamot
	Gösta Otto	Ledamot
	Benny Billfors	Ledamot
	Anders Svensson	Utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Björn Eklöf, Peter Lundqvist, Gustaf Norström och Gösta Otto. Två ledamöter avgår i förtid, Anders Jansson och Ewa Otto som avgick 2010 10 24.

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

Föreningens firma har tecknats av Björn Eklöf, Ylva Forslund, Anders Jansson, Ewa Otto (maj-okt), samt Benny Billfors fr o m nov, 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, Gösta Otto, Ylva Forslund, Ewa Otto, Gustaf Norström, Anders Jansson, Peter Lundqvist, Benny Billfors, Magnus Holm samt Harry Mattsson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gilbert Carlsson, Markus Rudberg och Gunilla Sjödin med Gilbert Carlsson som sammankallande.

Väsentliga händelser under året

Årets verksamhet har bestått av löpande underhåll. De större arbetena har varit:

- Färdigställande av sopsorteringsanläggning.
- Provmontage och utredning inför fönsterbyte
- Upphandling och igångsättning av entrérenovering
- Införande av lägenhetsnummer enl lantmäteriets numrering
- Inventering av förråd och justering av förrådshyror

Underhåll och förvaltning sker sedan 2008-01-01 i samarbete med Svealands Fastighetsteknik AB (SVEFAB). Detta samarbete har fungerat väl.

Medlemskontakt

Styrelsen arbetar kontinuerligt för att förbättra informationen till och kontakten med medlemmarna. Styrelsen har en egen mailadress dit medlemmar kan vända sig med korta frågor och synpunkter. Delar av styrelsen träffas 1 timme innan varje styrelsemöte i fritidslokalen på Näsbydalsvägen 21, dit är alla medlemmar välkomna. Efter varje styrelsemöte sätts en kort information upp i entréerna. Brf City har en hemsida där information om föreningen kan hämtas. Citybladet delas ut i samtliga brevlådor 1 gg/kvartal. I november hålls ett medlemsmöte och i maj varje år har föreningen sin årsstämma. <

Fritid

Enligt § 1, ändamålsparagrafen, i föreningens stadgar ska bostadsrättsföreningen även "främja studie- och fritidsverksamheten inom föreningen, samt stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov".

Näsbydalskamraterna, NDK är en ideell förening som på uppdrag av Brf City driver denna verksamhet bland bostadsrättsföreningens medlemmar i förhyrd lokal i kvarteret Solen på Näsbydalsvägen 21. NDK har funnits sedan 60-talet och dess styrelse rekryteras bland Brf Citys medlemmar. Verksamheten finansieras huvudsakligen av Brf City, avseende lokalhyra, lön till anställd fritidsassistent och vissa övriga omkostnader.

För 2010 har finansieringen från Brf City varit totalt 549 tkr. Uppgörelse om ny lokalhyra har träffats under året.

Förväntad framtida utveckling

Planering

Brf City är i dag 51 år och beräknas, att under överskådlig tid vara en aktiv förening.

En lång tidsperiod kräver noggrann planering av fastigheternas tekniska kvalitet, 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 senaste åren intensifierat projekteringen av fasadunderhåll, fönster samt.

sophantering. 2010 togs sopsorteringsanläggningen i bruk. Nu kan alla medlemmar sopsortera vilket innebär ett framsteg för miljön samt föreningens sopkostnader. Byte av fönster kommer att starta 2011. Det är dock en process som av tids- och ekonomiska skäl kommer att ske under ett antal år framöver, precis som skedde vid utbytet av stammarna.

Större utförda arbeten:

Projekt:	Utförandeår:	Utgift:
Sopsorteringstationer	2010	5,1 milj
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.
Armaturer entréer, källare, tvättstuga	2005	0,6 milj.
Källarförråd	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	12 445 096 kr
Årets resultat	3 441 580 kr
Summa kronor	15 886 676 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	3 400 000 kr
Disposition ur yttre fond	0 kr
Balanserat resultat	12 486 676 kr
Summa kronor	15 886 676 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>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	35 969 452	35 981 614
Övriga rörelseintäkter		180 128	566 948
		<u>36 149 580</u>	<u>36 548 562</u>
Fastgh kostnader			
Drift	2	-24 826 184	-24 854 668
Övriga omkostnader	3	-728 844	-1 056 866
Personalkostnader	4	-684 179	-784 585
Avskrivningar		-4 652 509	-4 619 743
Rörelseresultat		<u>5 257 864</u>	<u>5 232 700</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		87 397	282 419
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 903 681	-2 011 190
Resultat efter finansiella poster		<u>3 441 580</u>	<u>3 503 929</u>
Resultat före skatt		<u>3 441 580</u>	<u>3 503 929</u>
Skatt på årets resultat		-	-1 750
Årets resultat		<u>3 441 580</u>	<u>3 502 179</u>

→

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	94 099 248	93 662 005
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	50 180	75 024
Pågående ombyggnader fasader, fönster	7	6 997 399	1 137 565
		<u>101 146 827</u>	<u>94 874 594</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>101 147 327</u>	<u>94 875 094</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-,hyres och andra fordringar		52 488	490 908
Skattefordringar		977 903	2 883 645
Övriga fordringar		351 340	795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	674 406	530 697
		<u>2 056 137</u>	<u>3 906 045</u>
Kassa och bank		<u>1 772 507</u>	<u>3 680 821</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 828 644</u>	<u>7 586 866</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>104 975 971</u>	<u>102 461 960</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 389 920	4 389 920
Fond för yttre underhåll		16 773 658	13 273 658
		<u>21 163 578</u>	<u>17 663 578</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		12 445 096	12 442 917
Årets resultat		3 441 580	3 502 179
		<u>15 886 676</u>	<u>15 945 096</u>
Summa eget kapital		<u>37 050 254</u>	<u>33 608 674</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	57 276 526	59 197 031
		<u>57 276 526</u>	<u>59 197 031</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit limit 3 000 000		-	-
Fond för inre underhåll		1 060 663	1 147 758
Leverantörsskulder		3 556 134	4 171 100
Övriga skulder	12	3 550	3 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	6 028 844	4 334 109
Summa kortfristiga skulder		<u>10 649 191</u>	<u>9 656 255</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>104 975 971</u>	<u>102 461 960</u>

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	81 434 300	81 434 300
Summa	81 434 300	81 434 300

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

inga

inga ~~x~~

Brf City
716000-0134

Kassaflödesanalys

Belopp i kr

2010-12-31

2009-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

3 441 580

3 541 539

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

4 652 509

4 619 743

Inkomstskatt

--

-39 360

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

8 094 089

8 121 922

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet

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

1 849 908

-384 548

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

572 936

492 197

S:a Kassaflöde från den löpande verksamheten

10 516 933

8 229 571

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheter

-10 504 742

-645 140

Finansieringsverksamheten

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

--

6 044

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

-1 920 505

-5 342 828

Årets kassaflöde

-1 908 314

2 247 647


Likvida medel vid årets början

3 680 821

1 433 174

Likvida medel vid årets slut

1 772 507

3 680 821 

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

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 . Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade 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.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

Nettoomsättningen

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Arsavgifter	34 206 992	34 216 371
Hyror	1 762 460	1 765 243
Summa	35 969 452	35 981 614
Övriga rörelseintäkter	180 128	566 948
Summa	36 149 580	36 548 562

Not 2 Drift

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Fastighetskötsel och städ	3 362 373	3 245 381
Löpande underhåll	2 900 777	3 200 341
El	1 691 353	1 770 948
Uppvärmning	9 273 107	8 798 496
Vatten	1 224 485	1 498 780
Sophämtning	1 681 154	1 239 805
Fastighetsförsäkring	326 479	325 634
Kabel-TV	571 996	571 996
Fastighetskatt	1 180 890	1 182 410
Adm förvaltning enl avtal	1 203 528	1 203 529
Övrig drift	1 410 042	1 817 348
Summa	24 826 184	24 854 668

Not 3 Övriga omkostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Hyror	268 744	227 976
Överlåtelseavgifter	85 860	79 394
Pantsättnings avgifter	59 148	34 668
Revisionsarvode	21 000	38 750
Övriga omkostnader	294 092	676 078
Summa	728 844	1 056 866

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Män	-	-
Kvinnor	1	1
Totalt	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Styrelsens arvode	279 800	299 600
Löner och andra ers till förtroendevalda	33 762	69 344
Utbildning	23 600	4 900
Revisor förtroendevald	21 400	21 400
Löner till anställda	218 370	200 597
Sociala kostnader	101 755	188 744
(varav pensionskostnader)	5 492	4 683
Summa	684 179	784 585

Not 5 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	165 669 878	165 669 878
-Nyanskaffningar	5 064 908	
	<u>170 734 786</u>	<u>165 669 878</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-72 007 873	-67 412 973
-Årets avskrivning enligt plan	-4 627 665	-4 594 900
Redovisat värde vid årets slut	94 099 248	93 662 005
Varav mark	4 350 000	4 350 000
Taxeringsvärde byggnader:	352 491 000	303 642 000
Taxeringsvärde mark:	181 118 000	181 119 000
	<u>533 609 000</u>	<u>484 761 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	305 726	305 726
	<u>305 726</u>	<u>305 726</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-230 703	-205 859
-Årets avskrivning enligt plan	-24 843	-24 843
	<u>-255 546</u>	<u>-230 702</u>
Redovisat värde vid årets slut	50 180	75 024

Not 7 Pågående ombyggnader fasader, fönster och sophantering

	2010-12-31	2009-12-31
Vid årets början	1 137 565	492 425
Investeringar	5 859 834	645 140
Redovisat värde vid årets slut	6 997 399	1 137 565

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2010-12-31	2009-12-31
Andelar i HSB	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter


	2010-12-31	2009-12-31
Trygg Hansa	390 046	326 479
Com Hem	147 285	142 998
Web-EI		28 952
Fortnox	1 224	
Multicom Security	5 714	
Överl, pants	15 900	
Telia	13 542	3 700
Boverket	4 754	8 320
NDK	8 371	
Handels banken		1 250
Lafina	87 570	18 998
	674 406	530 697

Not 10 Eget kapital

	Insatser-	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	4 389 920	13 273 657	12 442 917	3 502 179
Disposition enl stämmobeslut		3 500 000	2 179	-3 502 179
Årets resultat				3 441 580
Utgående balans	4 389 920	16 773 657	12 445 096	3 441 580

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteförändring	2010-12-31	2009-12-31
				11 508 304
Danske Bank	rörlig	rörlig	11 395 820	
Nordea Hypotek	4,65	2017-02-15	8 575 000	9 175 000
Nordea Hypotek		rörlig	7 589 250	7 897 250
Swedbank	3,96	2011-09-26	9 916 655	10 266 656
SBAB	3,61	2011-01-11	5 999 900	6 199 910
SBAB	3,61	2011-01-11	5 999 900	6 199 910
SBAB	2,85	2012-08-14	7 800 000	7 950 000
Summa			57 276 525	59 197 031

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 2 550 000 per år de kommande fem åren. 

Not 12 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2010-12-31	2009-12-31
Personalens källskatt	3 550	3 288
	3 550	3 288

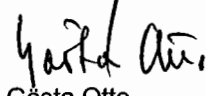
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	2 836 109	2 911 363
Lagstadgade sociala avg sem löne skuld	5 666	
Lagstadgade sociala avg	5 262	5 103
Semester löne skuld	18 031	
Upplupen löneskatt	4 192	4 286
Upplupna räntor	266 421	42 593
Övriga upplupna kostnader	2 473 163	1 370 764
	5 608 844	4 334 109

Underskrifter

Täby 2011-04-14


Björn Eklöf



Gösta Otto

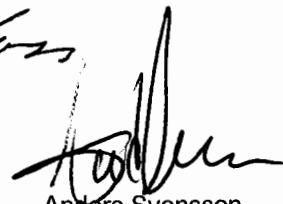

Peter Lundqvist


Ylva Forslund


Anders Jansson


Benny Billfors


Gustaf Norström


Anders Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-04-16


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 2010. 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 ersättningsskyldig 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 16/4 2011


Assar Byström
Av föreningen vald revisor


Jörgen Götehed
BoRevision

Motion nr 1
Upprustning av cykelställ

Från: Tobias Björn [mailto:tobiasbjorn@telia.com]
Skickat: den 31 januari 2011 22:16
Till: citystyrelsen@nasbydal.se
Ämne: motion

Hej!

Jag önskar att en upprustning av cykelställerna utanför husen görs. Att sätta upp nya cykelställ där det ges möjlighet att låsa fast cykeln i ramen för att minska stöld risken. Cykelförråden är oftast överfulla där det är svårt att både få in och få ut cyklarna och de cykelställ som finns ger ingen möjlighet att låsa fast cykeln på ett säkert sätt vilket resulterat i ett flertal cykelstölder (jag har blivit av med 2 cyklar under de senaste 1,5 åren då jag haft cykeln låst utomhus och jag antar att det är fler än jag som blivit av med cyklar).

Tobias Björn
Näsbydal 8

Svar från styrelsen
Nr 1. Upprustning av cykelställ

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen.

Det är många som använder cyklar i brf City och det är brist på ordentlig cykelförvaring. Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att se över en lämplig lösning för cykelparkering, utanför husen.

Motion nr 2

Motion om cykel- och mopedparkering

Som en nybliven mopedägare som jag är skulle jag verkligen behöva, som säkert dom flesta mopedister och cyklister i Näsbydal behöver, en säker plats att ställa sin moped eller cykel. Cykelrummen blir fulla snabbt och en moped får inte plats och även om den skulle göra det så skulle den inte få vara där inne då endast cyklar får placeras där. Jag föreslår någon sorts cykelbur eller garageliknande hus som skulle kunna stå mellan husen som har lås och dörr och som därmed kan ge en bra och säker plats för mopeder och cyklar, utan att bli överfullt. Om inte detta är en bra lösning så råder jag er att komma på en annan för vi mopedister vill inte ställa ut våra mopeder under nätterna. Även inuti cykelrummen har min moped blivit vandaliserad (någon hade dragit ur bensinslangen och förstört sadeln) och jag tror inte de boende tycker om lukten av bensin i deras cykelrum. Vi skulle behöva fler garage som man kan ställa mopeder i utan att behöva köa i flera år.

Här är några bilder på cykelburarna som jag föreslår:

Detta cykelhus är från Nola industrier, som säljer cykelhus med dörrar och väggar.



Detta cykelgarage är från Blidsbergs Mekaniske AB. Även dom säljer säkra cykelhus.



Titus Carlsson
Näsbydalsvägen 6,15 tr

Svar från styrelsen

Nr 2 Nya cykel-och mopedparkeringar

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen.

På samma sätt som med cykelparkering bör även parkering för mopeder beredas. Mopeder får inte parkeras i cykelrummen utan en mopedparkering får placeras utanför husen. Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att se över en lämplig lösning för mopedparkering.

Motion nr 3

Parkeringsplats för förvaltningsfordon/dagtid, nattpersonal/nattetid

Bakgrund och historik

Mellan alla åtta hus i Näsbydal fanns det från början en lekplats med sandlåda och bänkar att sitta på. Idag utnyttjas inte dessa ytor på samma sätt och kan därför ge plats för annat, vilket redan har påbörjats med att på 4 av 8 ytor placera sophantering. Av de 4 som finns kvar är det 2 utnyttjade sandlådor och 2 som är omgjorda för att kunna sitta i skugga eller sol.

Tar vi först mellan hus 16 och 2 är det en yta som i princip aldrig har utnyttjats. Vi som var barn i området när det var nybyggt, undvek redan då denna sandlåda. Solen ligger på extremt här och förstärks av de båda huskroppar som reflekterar rakt ner på platsen. Idag är det bara ett lusthus som utnyttjas som rökhörna för skolungdomar. Platsen är dessutom väldigt utsatt från trafiken med hög bullernivå.

Denna plats vill jag se över möjligheterna att bygga en parkering på 2-4 platser, som endast får användas av förvaltning dagtid och inhyrda entreprenörer. Nattetid kan dessa platser ges tillstånd åt omsorgspersonal, som inte alltid får en plats när de ska besöka de som har behov av omvårdnad nattetid.

Motivering till motionen är att få undan parkerade bilar som blockerar utrymningsvägar.

Lena Olovsson
Näsbydalsvägen 2

Svar från styrelsen

Nr 3 Parkeringsplats för förvaltningsfordon/dagtid, nattpersonal/nattetid

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Vi har i brf City ingen brist på parkeringsplatser, att ta mark i anspråk för detta kan inte anses nödvändigt.

Motion nr 4

Nya parkeringsplatser för förvaltningsfordon mellan 8:an och 10:an

Bakgrund och historik

Mellan alla åtta hus i Näsbydal fanns det från början en lekplats med sandlåda och bänkar att sitta på. Idag utnyttjas inte dessa ytor på samma sätt och kan därför ge plats för annat, vilket redan har påbörjats med att på 4 av 8 ytor placera sophantering. Av de 4 som finns kvar är det 2 utnyttjade sandlådor och 2 som är omgjorda för att kunna sitta i skugga eller sol.

Vid fd lekplatsen mellan hus 8 och 10 är det precis tvärtom, ingen sol alls med skugga och högre fuktighet. Denna yta kan föreningen placera 4-6 parkeringsplatser, även dessa åt förvaltning och omsorg. Men även för att placera ut tillfälliga baracker vid olika arbeten. Nu har det stått stora förvaringsbaracker utanför hus 4 i flera månader. Vilket blockerar utryckningsvägen till baksidan av det huset. Och exakt denna väg är vad tidigare brandbilar har åkt för att komma åt med stege på denna sida.

Motivering till motionen är att få undan parkerade bilar som blockerar utrymningsvägar.

Lena Olovsson
Näsbydalsvägen 2

Svar från styrelsen

Nr 4 Nya p-platser för förvaltningsfordon mellan Ndv 8-10

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Vi har ingen brist på p-platser. Att det stått en container tillfälligt uppställd i samband med entrérenoveringen medför ingen anledning att bygga en permanent barackplats.

Motion nr 5

Plats för överblivna textilier i tvättstugan

Tvättstugorna har i princip fungerat likadant i 50 år, med vissa små förändringar genom åren. En detalj som alltid varit densamma, är att tvättade plagg som antingen blivit kvarglömda eller av misstag följt med någon annan boende, lämnats på hatthyllan ovanför soppåsen.

Det finns och har aldrig funnits någon policy eller någon tanke på hur dessa textilier ska hanteras. Den nitiske medlemmen slänger plaggen och den som är ägare kanske inte ens hinner upptäcka vart plagget tog vägen. Alla tvättar inte varje vecka i tvättstugan. Och har någon av misstag fått med sig för mycket tvätt, så går denne kanske inte ner direkt med detta. Så ibland kan plagg bli lig-gandes till synes herrelösa men kan finna sin ägare så småningom.

Mitt förslag är efter hur jag sett att andra bostadsrättsföreningar har löst det här problemet. Det är enkelt och kostar inte mycket. Det är att helt enkelt ta bort hatthyllan och ställa dit ett skåp. Förslagsvis en smal garderob med hyllplan.

På dörren kan man sätta en trevlig lapp med information att överblivna textilier finns i detta skåp.

Då undviker vi irritation av att det ligger textilier och den som letar efter sin andra strumpa kan förhoppningsvis få den tillbaka istället för att någon annan har slängt den.

En annan motivering till detta är att man på så sätt visar respekt för andras till-hörigheter.

Lena Olovsson
Näsbydalsvägen 2

Svar från styrelsen

Nr 5 Plats för överblivna textilier i tvättstugan

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Ett skåp skulle ge fler ytor som ska dammas/städas och underhållas. Det fungerar med hyllan som det är nu, det är inga stora mängder tvätt som glöms i tvättstugorna utan endast enstaka plagg.

Motion nr 6

Motion angående uppfräschning i allmänna utrymmen på våningsplaner

Önskar att i de allmänna utrymmen på våningsplaner primärt väggar och sekundärt dörrar till trapphuset och hissar skulle uppfräschas framför allt nu när alla entréer kommer att vara uppfräschade. Med uppfräschning menar jag ommålning av väggar och eventuellt dörrar med trevligare färger och motiver än de dagens motiver och färger. Eftersom färger och motiver är en smaksak föreslår jag att några olika alternativ presenteras till medlemmar som medlemmar kan få rösta för och därmed få vara med i valprocessen.

I samband med ommålningen önskar jag att akustiska ljuddämpande elementer kunde fästas på våningsplanernas tak ifall det kan göras på en rimlig kostnad.

Jag yrkar till att stämman ger styrelsen i uppdrag att undersöka hur våningsplaner kunde uppfräschas på ett kostnadseffektivt sätt hänsyn tagen önskemålen ovan.

Petri Hyvärinen
Näsbydalsvägen 2, 13tr

Svar från styrelsen

Nr 6 Uppfräschning av allmänna ytor på våningsplanen

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Vi har i dagsläget fler stora projekt som tar mycket tid och belastar föreningens ekonomi. Styrelsen är dock medveten om att entréplanen börjar bli slitna och vi hoppas på en uppfräschning inom de närmaste åren.

Motion nr 7

Återställ entré Ndv 2 till originalskick, bygga nytt förvaltningskontor

Jag vill också att styrelsen gör ett förarbete på möjligheterna att bygga en lokal åt förvaltningen. Förslagsvis av samma yta de nyttjar idag. Detta för att de inte finns på plats mer än några timmar varje vecka och det i så fall går att återställa entrén i hus 2 till originalskick. Sedan kan lokalen hyras ut till någon näringsidkare. När entrén minskades ner drastiskt, så hade vi en förvaltning på plats alla dagar i veckan, vilket vi inte längre har. Därför kan jag tycka att det är onödigt att ta bort både ljus och rymd från detta hus

Motivering är att en egen lokal även kan gynna medlemmarna om Näsdydalsgården kommer att läggas ner. Då har vi en grund att bygga vidare på.

Lena Olovsson
Näsbydalsvägen 2

Svar från styrelsen

Nr 7 Återställ entré Ndv 2 till originalskick, bygga nytt förvaltningskontor

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Förvaltningskontoret har en gång byggts för ändamålet att fungera som kontor till brf Citys förvaltning. Det utnyttjas varje dag, inte bara under öppettiderna. Fastighetsskötaren har sin bas där och det utgör ett arkiv åt alla pärmar och papper. Styrelsens medlemmar kan också använda det som arbetsplats. Att bygga ett nytt kontor kan inte anses ekonomiskt försvarbart.

Motion nr 8

Tidigareläggning av Brf Citys årsmöte

Årsmötet för brf City äger sedan många ? år rum ett par veckor in i maj. Anslutningen till mötet är låg, i maj 2010 kom 78 medlemmar. Föreningen består av 900 lägenheter, 78 deltagare (varav säkert några kom två från samma lägenhet) innebär max 7,5% av föreningens medlemmar. Ett mycket lågt och nedslående resultat. Orsaken till det låga deltagandet är osäker men en bidragande orsak kan vara att maj månad är en månad då ljuset och ibland även värmen kommit tillbaka. Många vill vara ute och ägna sig åt andra intressen.

Att tidigarelägga årsmötet till första halvan av april skulle kunna innebära ett större deltagande från medlemmarna. Det skulle också innebära att tiden för inlämning av motioner till den dag man får besked om styrelsen tillstyrker motionen krymps. Idag tar det ca 3,5 månader vilket är en lång tid.

Yrkande Att årsmötet i brf City tidigareläggs till senast den 15 april.

Vänliga hälsningar
Ewa Otto
Näsbydalsvägen 12

Svar från styrelsen

Nr 8 Tidigareläggning av årsstämma

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen. Det krävs tid för att ordningsställa bokslut och årsredovisning som ska tas fram och tryckas till stämman. Vi har tidigarelagt stämman från slutet av maj till som idag, 10 maj. Det får anses vara bra gjort. Styrelsen tror inte heller att datumet är avgörande för deltagarantalet. De som vill hålla sig informerade och utnyttja sina demokratiska rättigheter tror vi kommer till stämman oavsett väder och vind.

Motion nr 9

Nr 9 Färdig mall för motioner till årsstämma.

En bostadsrättsförening med många medlemmar mår bra av att ha engagerade medlemmar och få in synpunkter och förslag, som motioner till årstämman innebär.

Det finns andra bostadsrättsföreningar som använder sig av färdiga elektroniska mallar. Förslagsvis via hemsidan, där medlemmarna kan fylla i sina förslag och sedan bara skicka iväg på ett enkelt sätt.

Denna motion är ett önskemål om att styrelsen ser över möjligheterna till att erbjuda medlemmarna en färdig elektronisk mall på hemsidan.

Motiveringen är att det på så sätt kanske kan ge fler motioner till årstämman.

Lena Olovsson
Näsbydalsvägen 2

Svar från styrelsen

Nr 9 Färdig mall för motioner till årsstämma.

Styrelsen föreslår att stämman delvis tillstyrker motionen.

En mall på hemsidan kan läggas ut, men ett elektroniskt dokument blir för komplicerat och dyrt. En mall för utskrift för att underlätta motionsskrivande kan vara en hjälp om man är osäker på hur en motion ska utformas.

Motion nr 10

Bättre tydlighet i den ekonomiska redovisningen

I Brf City's årsredovisning får vi i resultaträkningen en mycket övergripande redovisning av föreningens ekonomi. Allt är samlat under rubriker som inte skiljer på kostnader för husen, parken respektive fritidsverksamheten.

En del av dessa kostnader kan medlemmarna i föreningen påverka, men så länge allt klumpas ihop är det svårt att se vad som är vad. T ex fastighets-skötsel och städ, hur mycket är kostnaden för städning? Fritidsverksamheten återfinns under flera olika rubriker bl. a. hyror under not 3 samt löner till anställda och sociala avgifter not 4 etc.

Yrkande Att styrelsen för brf City på ett tydligt och överskådligt sätt redovisar kostnaderna så att föreningens medlemmar enkelt kan se vad de olika aktiviteterna i föreningen kostar.

Exempel

Byggnader med underrubriker och specifikation för el, vatten, värme, underhåll, skadegörelse, städning etc.

Fritidsverksamheten med underrubriker och specifikation för el, vatten, värme, bredband, underhåll, skadegörelse, städning, personal etc.

Parken med underrubriker och specifikation för snöröjning, underhåll, skadegörelse etc.

Ovanstående är exempel som behöver bearbetas.

Grundtanken är att föreningens medlemmar med bättre insyn och större kunskap kommer att känna större delaktighet och ta större ansvar för de påverkbara kostnaderna.

Med vänlig hälsning,
Ewa Otto
Näsbydalsvägen 12

Svar från styrelsen

Nr 10 Bättre tydlighet i den ekonomiska redovisningen

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Föreningens årsredovisning uppfyller de formella krav som anges i årsredovisningslagen och bostadsrättslagen. Årsredovisningens disposition är gjord i samråd med föreningens huvudrevisor från BoRevision AB, ett erkänt expertföretag för revision av bostadsrättsföreningar. Som övrig ekonomisk information till medlemmarna anordnas varje höst ett särskilt informationsmöte med bl a budgetgenomgång. I Citybladet har varit publicerat diagram över föreningens olika kostnader. Dessutom finns styrelseledamöter tillgängliga inför varje styrelsemöte för att svara på frågor från medlemmar.

Motion nr 11

Intäkter från uthyrning av kvartersgården ska tillfalla brf City

Under 2008 renoverades Kamratföreningens lokaler för SEK 500 000. Samma år renoverades tennisbanan för SEK 400 000. Sammanlagda kostnader SEK 900 000. Detta betalades av brf City's medlemmar, ca SEK 1000/lägenhet.

2009 renoverades övernattningsrummet, även den renoveringen betalades av brf City. Kostnaden framgår inte av årsredovisningen.

Utöver detta betalar brf City löpande samtliga kostnader för NDK i form av bl. a. hyra, el, värme och personal, ca SEK 800 000/år.

Kamratföreningens lokaler kan hyras av boende i brf City för SEK 500/tillfälle. Därutöver kan lokalen hyras av vissa utomstående i kommersiellt syfte. Hyran är då SEK 2000/tillfälle. Övernattningsrummet kan hyras för gäster till boende i föreningen, hyra SEK 200/natt. Tennisbanan får brukas av medlemmar i NDK som betalat en medlemsavgift på SEK 60/år. Samtliga intäkter för uthyrning av de olika lokalerna tillfaller idag NDK som har 80-90 medlemmar.

Det är således medlemmarna i brf City som står för alla kostnader för driften av NDK medan intäkterna går till NDK's verksamhet. Intäkterna skall naturligtvis återgå till brf City så att de kommer medlemmarna tillgodo.

Yrkande Att styrelsen för brf City omgående ändrar rutinerna så att samtliga hyresintäkter tillfaller medlemmarna i brf City och inte NDK. Eftersom brf City avlönar en personal på deltid i NDK bör den personen åläggas att sköta hyresadministrationen.

Därutöver **yrkas** att ett hyressystem införs så att tennisbanan kan brukas även av dem som inte är medlemmar i NDK. Även dessa hyresintäkter skall tillfalla medlemmarna i brf City.

Med vänlig hälsning,
Ewa Otto
Näsbydalsvägen 12

Svar från styrelsen

Nr 11 Intäkter från uthyrning av kvartersgården ska tillfalla brf City

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen delvis.

Hyrorna för gästlägenheten har redan fr o m år 2010 tillfallit brf City. Intäkterna från uthyrning av kvartersgården diskuteras mellan Citystyrelsen och NDK. Häri ingår även vilka principer som ska gälla för uthyrningen. Beträffande tennisbanan kommer en motsvarande diskussion att föras så snart vi ser att banan i sin helhet fungerar.

Motionärens yrkande om hur hyresuppbörden ska gå till kan styrelsen inte tillstyrka. Det beslutas av styrelsen.

