

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening City i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

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 m² samt lokaler 160 m². Byggår 1959 – 1961.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa

Resultat och ställning

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

Citys 900 lägenheter varierar i storlek och yta enl följande:

Antal	Andel %	Storlek	Yta/m ²
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 1 078 (1065) medlemmar. Under året har 97 (98) lägenheter överlåtits.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2009.

Styrelse

Sedan föreningsstämman 2009-05-12 har styrelsen bestått av följande ledamöter och suppleanter:

Ledamöter	Björn Eklöf	Ordförande
	Ylva Forslund	1:e vice ordförande
	Gösta Otto	2:e vice ordförande
	Gerty Flisberg	Sekreterare
	Peter Lundqvist	Ledamot
	Gustaf Norström	Ledamot
	Agneta Kockum	Ledamot
	Anders Jansson	Ledamot
	Anders Svensson	Utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Jansson, Gerty Flisberg, Agneta Kockum samt Ylva Forslund.

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

Föreningens firma har tecknats av Björn Eklöf, Gösta Otto, Ylva Forslund 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, Gösta Otto, Ylva Forslund Gerty Flisberg, Gustaf Norström, Agneta Kockum, Anders Jansson, Peter Lundqvist, Magnus Holm samt Sven B. Ek.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Torkel Hardenfalk, Gilbert Carlsson, Catrin Lygnegård, Markus Rudberg med Torkel Hardenfalk som sammankallande.

Väsentliga händelser under året

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

- Sanering av PCB i fasadelement och omkringliggande mark.
- Upphandling av sopsorteringsanläggning.
- OVK obligatorisk ventilationskontroll
- Radonmätning i 180 lägenheter
- Husen har energideklarerats.
- Stammarna har spolats i samtliga lägenheter
- Upprustning av gästlägenhet.
- Kvartalsvis genomgång av brandsäkerheten i husen

Underhåll och förvaltning sker sedan 2008-01-01 i samarbete med Svealands Fastighetsteknik AB (SVEFAB). Detta samarbete har fungerat väl. Mycket utrednings- och planeringstid har ägnats åt de pågående projekten med fönster och fasader samt även projektet med sopsortering/sophantering.

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 styrelsen rekryteras bland Brf Citys medlemmar. Verksamheten finansieras huvudsakligen av Brf City, avseende lokalhyra, lön till anställd fritidsassistent och vissa övriga omkostnader. För 2009 har finansieringen från Brf City varit totalt 520 tkr. Förhandlingar om ny lokalhyra pågår under våren 2010. > <

Förväntad framtida utveckling

Planering

Brf City är i dag 50 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 året intensifierat projekteringen av fasadunderhåll, fönster samt sophantering. Under 2010 kommer sopsorteringsanläggningen att tas i bruk under senare delen av året. Byte av fönster kommer också att starta. 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:
Spolning av stammar i lägenheterna	2009	0,5 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	12 442 917 kr
Årets resultat	3 502 179 kr
Summa kronor	15 945 096 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	3 500 000 kr
Disposition ur yttre fond	0 kr
Balanserat resultat	12 445 096 kr
Summa kronor	15 945 096 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>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	35 981 614	35 304 976
Övriga rörelseintäkter		566 948	255 138
		<u>36 548 562</u>	<u>35 560 114</u>
Fastgh kostnader			
Drift	2	-24 854 668	-22 320 522
Övriga omkostnader	3	-1 056 865	-1 161 836
Personalkostnader	4	-784 585	-655 487
Avskrivningar		-4 619 743	-4 578 341
Rörelseresultat		<u>5 232 701</u>	<u>6 843 928</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		282 419	604 437
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 011 190	-2 330 549
Resultat efter finansiella poster		<u>3 503 930</u>	<u>5 117 816</u>
Resultat före skatt		<u>3 503 930</u>	<u>5 117 816</u>
Skatt på årets resultat		-1 750	-47 143
Årets resultat		<u>3 502 179</u>	<u>5 070 672</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	93 662 005	98 256 904
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	75 024	99 867
Pågående ombyggnader fasader, fönster och söphantering	6	1 137 565	492 425
		<u>94 874 594</u>	<u>98 849 196</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	6 544
		<u>500</u>	<u>6 544</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>94 875 094</u>	<u>98 855 740</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-,hyres och andra fordringar		490 908	30 165
Skattefordringar		2 883 645	2 314 806
Övriga fordringar		795	660 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	530 697	555 202
		<u>3 906 045</u>	<u>3 560 857</u>
Kassa och bank		3 680 821	1 433 174
Summa omsättningstillgångar		<u>7 586 866</u>	<u>4 994 031</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>102 461 960</u>	<u>103 849 771</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	10		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 389 920	4 389 920
Fond för yttre underhåll		13 273 658	9 773 658
		<u>17 663 578</u>	<u>14 163 578</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		12 442 917	10 872 245
Årets resultat		3 502 179	5 070 672
		<u>15 945 096</u>	<u>15 942 917</u>
Summa eget kapital		<u>33 608 674</u>	<u>30 106 495</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	59 197 031	64 539 859
		<u>59 197 031</u>	<u>64 539 859</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit limit 3 000 000		-	2 348 481
Fond för inre underhåll		1 147 758	1 253 697
Leverantörsskulder		4 171 100	2 722 489
Skatteskulder		-	25 946
Övriga skulder	12	3 288	3 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	4 334 109	2 848 871
Summa kortfristiga skulder		<u>9 656 255</u>	<u>9 203 417</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>102 461 960</u>	<u>103 849 771</u>

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	81 434 300	81 434 300
Summa	<u>81 434 300</u>	<u>81 434 300</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

inga

inga

Brf City
716000-0134

Kassaflödesanalys	2009-12-31	2008-12-31
Belopp i kr		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 541 539	5 117 815
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 619 743	4 578 341
Inkomstskatt	-39 360	-47 143
Kassaflöde för den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 121 922	9 649 013
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfr.fordringar	-384 548	-1 331 006
Ökning (+)/Minskning (-) av kortfr.skulder	492 197	2 602 186
S:a kassaflöde från den löpande verksamheten	8 229 571	10 920 193
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-645 140	-1 599 820
Finansieringsverksamheten		
Ökning (-)/Minskning (+) av långfr.fordringar	6 044	9 341
Ökning (+)/Minskning (-) av långfr.skulder	-5 342 828	-13 630 805
Årets kassaflöde	2 247 647	-4 301 091
Likvida medel vid årets början	1 433 174	5 734 265
Likvida medel vid årets slut	3 680 821	1 433 174

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 . 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.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

Nettoomsättningen

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Arsavgifter	34 216 371	33 337 002
Hyror	1 765 243	1 967 974
Summa	35 981 614	35 304 976
Övriga rörelseintäkter	566 948	255 138
Summa	36 548 562	35 560 114

Not 2 Drift

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Fastighetskötsel och städ	3 245 381	2 710 882
Löpande underhåll	3 200 341	2 853 518
El	1 770 948	1 525 071
Uppvärmning	8 798 496	9 217 971
Vatten	1 498 780	1 844 121
Sophämtning	1 239 805	979 972
Fastighetsförsäkring	325 634	184 580
Kabel-TV	571 996	509 108
Fastighetskatt	1 182 410	1 117 610
Adm förvaltning enl avtal	1 203 529	1 162 500
Övrig drift	1 817 348	215 189
Summa	24 854 668	22 320 522

Not 3 Övriga omkostnader

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Hyror	227 976	219 779
Överlåtelseavgifter	79 394	102 141
Pantsättnings avgifter	34 668	58 520
Revisionsarvode	38 750	57 713
Övriga omkostnader	676 078	723 684
Summa	1 056 866	1 161 837

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Män	-	-
Kvinnor	1	1
Totalt	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Styrelsens arvode	299 600	246 000
Löner och andra ers till förtroendevalda	69 344	54 819
Utbildning	4 900	5 875
Revisor förtroendevald	21 400	20 500
Löner till anställda	200 597	191 351
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	188 744 4 683	136 942 2 928
Summa	784 585	655 487

Not 5 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	165 669 878	164 666 775
-Nyanskaffningar		1 003 103
	<u>165 669 878</u>	<u>165 669 878</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-67 412 973	-62 858 011
-Årets avskrivning enligt plan	-4 594 900	-4 554 963
Redovisat värde vid årets slut	93 662 005	98 256 904
Taxeringsvärde byggnader:	303 642 000	303 642 000
Taxeringsvärde mark:	181 119 000	181 119 000
	<u>484 761 000</u>	<u>484 761 000</u>

Not 6 Pågående ombyggnader fasader, fönster och sophantering

	2009-12-31	2008-12-31
Vid årets början	492 425	
Investeringar	645 140	492 425
Redovisat värde vid årets slut	1 137 565	492 425

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	305 726	201 434
-Nyanskaffningar		104 292
	<u>305 726</u>	<u>305 726</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-205 859	-182 482
-Årets avskrivning enligt plan	-24 843	-23 378
	<u>-230 702</u>	<u>-205 860</u>
Redovisat värde vid årets slut	75 024	99 866

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2009-12-31	2008-12-31
Andelar i HSB	500	500
KP Företagsknutna medel		6 044
Redovisat värde vid årets slut	<u>500</u>	<u>6 544</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Trygg Hansa	326 479	325 634
Com Hem	142 998	142 999
Web-Ei	28 952	28 952
Fortnox		1 122
HSB		685
Telia	3 700	5 391
Boverket	8 320	38 327
Fordr boende		12 092
Handels banken	1 250	
Lafina	18 998	
	<u>530 697</u>	<u>555 202</u>

Not 10 Eget kapital

	Insatser-	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	4 389 920	9 773 658	10 872 245	5 070 672
Disposition enl stämmobeslut		3 500 000	1 570 672	-5 070 672
Årets resultat				3 502 179
Utgående balans	<u>4 389 920</u>	<u>13 273 658</u>	<u>12 442 917</u>	<u>3 502 179</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteförändring	2009-12-31	2008-12-31
Danske Bank	2,90	2010-06-15	11 508 304	11 958 303
Danske Bank		rörlig		8 406 727
Nordea Hypotek	4,65	2017-02-15	9 175 000	9 775 000
Nordea Hypotek		rörlig	7 897 250	
Swedbank	3,84	2009-09-25		10 733 324
Swedbank	3,96	2011-09-26	10 266 656	10 733 324
SBAB	3,61	2011-01-11	6 199 910	6 466 590
SBAB	3,61	2011-01-11	6 199 910	6 466 590
SBAB		rörlig	7 950 000	
Summa			59 197 031	64 539 859

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

Not 12 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2009-12-31	2008-12-31
Personalens källskatt	3 288	3 933
	<u>3 288</u>	<u>3 933</u>

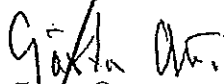
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

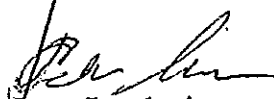
	2009-12-31	2008-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	2 911 363	1 776 909
Lagstadgade sociala avg	5 103	5 333
Upplupen löneskatt	4 286	295
Upplupna räntor	42 593	40 403
Övriga upplupna kostnader	1 370 764	1 025 931
	<u>4 334 109</u>	<u>2 848 871</u>

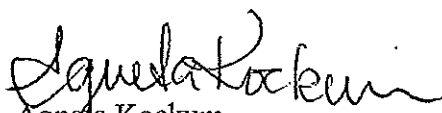
Underskrifter

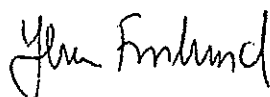
Täby 2010...*04-22*



Björn Eklöf

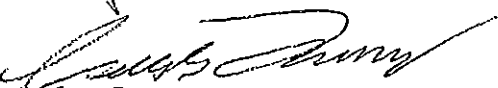

Gösta Otto

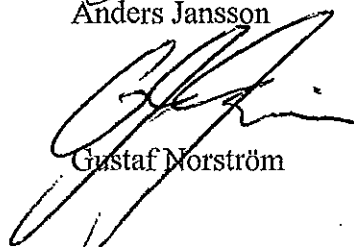

Peter Lundqvist


Agneta Kockum


Yiva Forslund



Gerty Flisberg

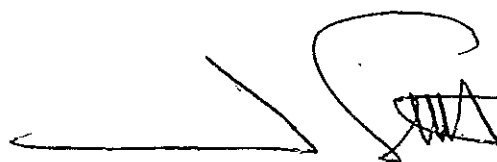

Anders Jansson


Gustaf Norström


Anders Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010...*05-03*


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 2009. 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.

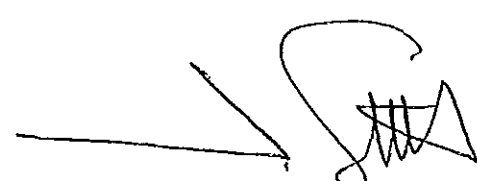
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 3/5 2010


Assar Bystrom
Av föreningen vald revisor


Jörgen Götehed
BoRevision

1

Motion till årsmötet

"Boende ska inte behöva skämmas för sin trappuppgång" säger kommunminister Mars Odell i en intervju angående miljonprogrammets flerfamiljshus i Stockholms förorter i dagens DN.

Jag skäms för min trappuppgång i den för övrigt välskötta bostadsrättsföreningen City här i Näsbydal. Entrén är fin men trappan ostädad och full av stora dammtussar. Något städschema finns inte anslaget så jag vet inte vad som gäller. Enligt fastighetsskötaren ska det han kallar brandtrappan städas en gång i månaden. Det betyder ju också att om städningen skulle utebli en gång så kan det dröja två månader. Damm faller nedåt och samlas i stora tussar längst ner dvs. vid ingången till trappan.

Vi som bor bara någon trappa upp använder trappan dagligdags. Så gör även de flesta av mina gäster. Jag skäms för att det första som möter dem är dessa stora dammråttor.

Därför anhåller jag vördsamt att städschemat ses över så att i samband med veckostädningen av entrén också smatten bakom trappdörren sveps av.

2010-01-23

Anita Andersson

Näsbydalsvägen 2, 1 trappa



Motion nr 1 Förbättrad städning.

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen och ger styrelsen i uppdrag att se över städschemat, i enlighet med motionärens förslag.

2

Motion till årsstämman 2010 med BRF City om öppnande av piskaltanerna

Sedan flera år är piskaltanerna högst upp i varje hus i Näsbydal stängda för oss bostadsrättsinnehavare.

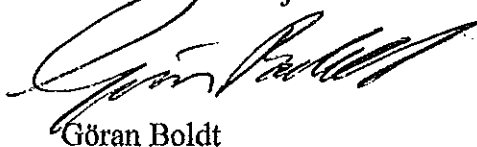
De är kallutrymmen som tidigare användes för vädring av kläder, textilier och för rengöring av mattor. Påsken 2007 byttes utan förvarning låset till piskaltanen i samband med införande av det ny låssystemet. Trots flera påstötningar och motioner till tidigare års stämmor har styrelsen vägrat att åter öppna dessa utrymmen. Styrelsen har i stället hänvisat till iordningställda utrymmen på gården.

Men! Sedan snön kom i december månad 2009 har dessa utrymmen inte varit tillgängliga. För att nå dessa platser skulle det krävas daglig handskottning så att man kan nå ställning och bord. Detta har inte skett. Nu är platserna invallade och täckta av ett djupt snölager.

Jag anser det vara helt rätt att inte använda dyrbar mänsklig arbetskraft till detta. Maskiner är inte användbara i detta fall. Den naturliga lösningen är att åter öppna piskaltanerna högst upp i varje hus.

Jag yrkar att stämman beslutar att piskaltanerna åter ska vara tillgängliga.

Näsbydal den 29 januari 2010



Göran Boldt

Lägenhet nr 655
Näsbydalsvägen 12.

Motion nr 2 Öppnanden av piskaltan.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion med motsvarande innehåll inlämnades av motionsställaren och behandlades vid 2008 års stämma. Motionen avslogs då med hänvisning till att frågan inte har någon bred förankring hos föreningens medlemmar. Piskaltanerna utnyttjades också i mycket begränsad omfattning. I stället kan man använda de piskställningar som satts upp på gårdarna. Att dessa inte har kunnat användas under extremvinter 2010 ska inte behöva innebära någon ändring.

Motion angående omprogrammering av hissautomatik och ett dörrstopp till möbelhissen.

Bakgrund: Hissarna i fastigheterna är inställda på att efter avslutad färd **omedelbart** åka ner till bottenvåningen. Att stå och passa hissen är stressande om man till exempel har glömt något i lägenheten eller har händerna fulla. Alltför ofta kommer hissen och har man inte uppsikt så åker den ner till bottenvåningen igen. Irritation uppstår eftersom hissen åker hela vägen ner för att sedan åka tillbaka. Detta blir extra tydligt för dem som bor högt upp i huset, då alternativet att gå ner inte finns.

Irritationsmoment nr två är att hissen står högst 10s. innan den åker ner igen och att det inte finns någon möjlighet att ställa upp hissdörren, inte ens i möbelhissen. In och utflyttning i huset och övrig transport av tyngre eller många föremål blir extra besvärligt. Dörren är dessutom så tung att man får vara lite av akrobat när man ska hålla upp den samtidigt som man ska försöka få in flera föremål i hissen, vilka måste stå väldigt nära dörren annars finns risken att den åker iväg med hälften av grejorna och det händer ju allt som oftast.....

Bedömning: Behovet av nerfärd är lika stort som uppfärd så det borde vara bättre om hissarna istället efter användning blev stående på respektive våningsplan för att därifrån invänta nästa kallelse. Slitage och elförbrukning skulle, visserligen försumbart men ändå, minska.

Ett alternativ kan vara att en hisskorg alltid åker ner till bottenvåningen då behovet av transport därifrån är större än från övriga våningsplan. Den andra hisskorgen blir stående där den lämnades.

Yrkande: Med anledning av ovanstående yrkar jag:

- att hissarna (hissen) stannar kvar på våningsplanet tills ny kallelse kommer.
- alternativt öka tiden till 30 s innan den går ner igen.
- att möbelhissen ska ha en dörr som går att ställa upp så att man lätt kan transportera tyngre föremål i den.

Anny Lindqvist Munkbo

Näsbydalsvägen 4 15 tr.

18331 TÄBY

Motion nr 3 Omprogrammering av hissautomatik m.m.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Utredning i frågan har utförts i samband med liknande motion vid 2008 års stämma. För att kunna ändra i hissarnas styrsystem, så krävs nyinstallation av annan teknik. Kostnaden för detta är cirka en halv miljon kronor. Då föreningen i dag har fler kostnadskrävande och prioriterade projekt på gång, anser styrelsen att motionen bör avslås. Att kunna "låsa" hissdörrar i öppet läge med dörrstopp ger större risk än idag för blockering av hissarna.

4

Motion:

Önskemål om bättre belysning på stora parkeringen vid
Näsbydalsvägen 6 – 8.

Vi blev av med dekorationslister på vår bil, till ett värde av 6,000.00,
i januari 2009.

För vissa platser är väldigt mörka.

Näsbydal 2010-01-15

Berndt och Birgitta Ljungström

Näsbydalsvägen 6, 12 tr.

Tel. 08 768 18 25

Motion nr 4 Bättre belysning på parkering Näsbydalsvägen 6-8.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

I samband med att parkeringarna renoverades, installerades också ny och förbättrad belysning.
Tyvärr kan man inte förhindra bilinbrott och skadegörelse oavsett åtgärder.

5

Hej,

Jag tycker att Näsbydal ska ta sig in i 2010-talet nu. Fortfarande så anpassar sig området efter rökare. När rökning är bevisat skadligt och det är bevisat att passiv rökning är extremt farlig och kan orsaka cancer. Jag som har problem med rökning måste hålla andan och springa ut, eller ta en omväg och gå ut på baksidan så snart någon står och röker under tak precis utanför porten. Bara för att askfaten är placerade intill väggen nära porten. Det är omöjligt som boende att sitta utanför sin port på bänken och bara njuta av luften så snart en rökare kommer ut. Jag tycker att askfaten skall flyttas så de står ute vid vägen eller kanske vid den öppna planen framför piskplatsen. Vilket annat ställe som helst förutom utan för portarna tycker jag är okej. Varför ska jag som inte vill få cancer, eller inte vill lukta rök, varför ska jag anpassa mig till rökare. Rökare borde anpassa sig efter samhället. Precis som de fått göra enligt de lagar som finns rörande rökning på restauranger och matserveringar.

Jag kan inte se en enda anledning varför askfaten måste sitta nära porten under tak. Om ni inte håller med så er jag fram emot att få höra en enda vettig orsak varför askfaten år 2010 ska sitta kvar.

Jag hoppas vi kan se en ändring snart.

Tack för att ni tagit er tid att läsa mitt klagobrev ;)

Med vänliga hälsningar
Mats Åström
Näsbydalsvägen 10,13tr
0739-332 655

Motion nr 5 Askoppar utanför entrén.

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen och ger styrelsen i uppdrag att se över placeringen.

6

Motion till årsstämman 2009

Näsbydal 2009-12-17

Under medlemsmötet av bostadsrättsföreningen City i Näsbydal den 24/11 lyftes det fram att det kommer till våren 2010 införas källsortering av avfall utanför husen och sopnedkassen stängs. Grovsoprummen kommer rivs och istället kommer markbehållare för hushållssopor, glas, plast, metall, tidningar och pappersförpackningar placeras där. Att det finns möjlighet till källsortering av allt avfall anser jag vara mycket viktigt och verkligen på tiden.

Behållare för mjuk och hårdplast har jag inte någon direkt klarhet över om det också ska införas? Jag anser att en behållare för plast men också en behållare för komposterbart alltså organiskt avfall är minst lika viktigt som glas och metall. Om vi i föreningen ska ta en del av vårt samhällsansvar och börja med en källsortering anser jag att vi ska satsa på att ta hand om allt avfall och göra det möjligt att källsortera och återvinna. Vårt ansvar både som enskild boende och som förening gäller att ta hand om miljön i vår tid och för kommande generationer

Eftersom plastavfall är en av de stora miljöbovarna krävs det att vi återvinner allt avfall i så stor utsträckning som det bara går. På medlemsmötet den 24/11 belystes frågor kring om det också fanns möjlighet att kompostera sitt organiska avfall. På mötet berättade då Anders Jansson att markbehållarnas konstruktion gör det möjligt att kompostera organiskt avfall. Det skulle i så fall göras i samma behållare som glas om jag inte minns helt fel. Efter medlemsmötet kom det fram några personer till oss som också anser vikten av att ta hand om allt avfall och lade tyngdpunkten på att ta hand om komposterbart avfall.

Vi yrkar att:

Årsstämman ålägger att göra det möjligt för boende i Brf City Näsbydal att källsortera allt sitt avfall, mjuk- och hårdplast, glas, pappersförpackningar, metall, tidningar och organiskt avfall. Möjligheten till att återvinna allt avfall skulle ge föreningen och de boende en miljö- och ekonomisk vinst.

Årsstämman ålägger en ytterligare tyngdpunkt på att ta hand om komposterbart avfall som också skulle gynna kommunens bidrag till produktion av biogas, vilket redan sker på vissa områden i Stockholm Stad.

Malin Karlsson, Näsbydalsvägen 12, 1 tr
malin_ae1@hotmail.com
070-3290029

Patrik Gullbert, Näsbydalsvägen 12, 1 tr
patrik@gullbert.se
070-9647449

Motion nr 6 Möjlighet till källsortering av allt avfall.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Anledningen är att Täby kommun via sin entreprenör SITA inte kan hämta komposterat material som separat fraktion. I Brf Citys kommande källsorteringsanläggning är förberett för separat komposthämtning, som kan tas i bruk då kommunen kan ta hand om materialet.

7 8 9

MOTIONER TILL FÖRENINGSSTÄMMAN 2010

I. Modernisering av BRF City:s webbplats

Bakgrund

7

Inför föregående föreningsstämma skrev författarna en motion gällande modernisering av BRF City:s webbplats. Stämmans uppfattning var då att en "arbetsgrupp" skulle tillsättas för att utreda hur detta skulle genomföras. Idag, knappt ett år senare, har mycket litet hänt på hemsidan. Föreningen har fortfarande en hemsida som är byggd på gammal teknik och som saknar grundläggande funktioner som t ex sök funktion och möjligheter till att boka föreningens tillgångar och lokaler. Sidan är tråkigt utformad och ger inte ett intryck av att BRF City är en modern förening i tiden. Styrelsen har inte heller tagit tag i domänfrågan, näsbydal.se borde vara en självklarhet.

Yrkande

Vi yrkar på att stämman ger styrelsen i uppdrag att snarast tillse att en modernisering av webbplatsen sker.

II. Motion angående tjänsteleverantör av Internet, TV och Telefoni

Bakgrund

8

BRF city har idag ett exklusivt avtal för leverans av Internet via fiberanslutning till föreningen. För TV distributionen gäller liknande villkor för Com Hem fast då över kabel TV. Vad gäller internet anslutningar har de så kallade fastighetsnäten under senare tiden varit ett aktuellt ämne. Bland annat SVD näringsliv skrev mellan den 20-22:a Januari en artikelserie i ämnet. Även Post & Telestyrelsen har genomfört en granskning av situationen vilken rapporterades om i rapporten PTS-ER-2009:31 2009-11-20. Lösningen med en exklusiv leverantör har förvisso bred spridning, men hämmar konkurrensen. Detta är till nackdel för föreningens medlemmar både vad gäller prissättningen och möjligheten till val av en individuellt anpassad pakettlösning.

Ett resultat av detta är att föreningens medlemmar idag är hänvisade till en leverantör som inte kan leverera TV och som levererar en jämförelsevis dyr tjänst.

Yrkande

Vi yrkar till att stämman ger styrelsen i uppdrag att säga upp det befintliga avtalet och ersätta detta med en så kallad "öppen lösning" där de individuella medlemmarna har möjlighet till att själva välja leverantör och därmed tjänstenivå. Uppdraget bör också ge styrelsen i uppdrag att se över avtalet med Com Hem då dagens avtal innebär att en medlem som önskar få tillgång till digital TV tvingas betala dubbla avgifter.

III. Ökad transparens i styrelsearbetet

Bakgrund

9

Diskussionerna rörande publicering av styrelsens protokoll på föreningens webbplats under föregående föreningsstämma visar på en tydlig önskan hos medlemmarna av en ökad insyn i styrelsearbetet och föreningens affärer. Styrelsens nuvarande inställning hämmar medlemmarnas möjligheter att bidra med relevanta förslag för att förbättra värdet i föreningen.

Yrkande

Vi yrkar på att stämman ger styrelsen i uppdrag att förändra inställning till öppenhet och transparens i föreningen. Föreningens medlemmar skall självklart ha god insyn i styrelsearbetet genom att t ex få tillgång till protokollen via hemsidan. Styrelsen skall också svara på konkreta relevanta frågor angående föreningens affärer, självklart med undantag till om den informationen som efterfrågas skulle vara till väsentlig nackdel för föreningens medlemmar om denna offentliggjordes.

Joakim Andersson

Gustav Casselbrant

Tel: 0735-302368

Tel: 0735-302367

E-post: joakim@booli.se

E-post: gustav@casselbrant.se

LGH: 473

LGH: 287

Motion nr 7 Modernisering av Brf Citys webbplats.

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen och ger styrelsen i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp, vari motionärerna bereds tillfälle att medverka som sakkunniga.

Motion nr 8 Tjänsteleverantör av Internet, TV och telefoni.

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen.

Avtalet med nuvarande bredbandsleverantör löper till år 2012. Styrelsen bör ges i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp som utreder alternativa lösningar. Motionärerna bereds medverka som sakkunniga.

Motion nr 9 Ökad transparens i styrelsearbetet.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Transparens i styrelsearbetet kan låta intressant och demokratiskt. I en artikel i bostadsrättstidningen "Bo bättre", nr 2, 2009 framgår bl.a. att tystnadsplikten är en viktig del av de demokratiska spelreglerna.

Styrelsen väljs för att hantera föreningens löpande angelägenheter. Enskild medlem utövar sitt inflytande vid årsmöte, inte genom löpande kontakter med styrelsen. De beslut som styrelsen fattar under året kan granskas vid den årliga föreningsstämman, bl. a inom ramen för frågerätten, inför beslut om godkännande av årsredovisning.

Bostadsrättsföreningar omfattas inte av offentlighetsprincipen som gäller för stat och kommun. Styrelsens protokoll är således ej offentlig handling. Med hänsyn till styrelsens tystnadsplikt och enskilda medlemmars integritet kan inte protokollen publiceras på hemsidan.

Efter varje styrelsemöte finns information på anslagstavlan och på hemsidan om vad som diskuterats på styrelsemötet.

Motion angående samarbetet mellan Brf. City och Näsbydalskamraterna (NDK)

Brf. City har sedan ett stort antal år "inom sina väggar" haft en verksamhet som drivs av en från Brf. City, juridiskt sett, fristående förening Näsbydalskamraterna (NDK). Denna förening har disponerat en av oss hyrd och nyligen upprustad lokal samt tillåtits tillgodogöra sig hyresintäkterna från denna lokal samt tennisbanan och vår gästlägenhet. Vi bekostar dessutom lönen för en "fritidsassistent". Total kostnad för Brf. City, utan hänsyn tagen till kostnader för underhåll och upprustning, ca.: 600.000:- till 700.000:- på årsbas. Det kan även ifrågasättas om denna uthyrningsverksamhet inte utgör "näringsverksamhet" och därmed är att betrakta som en för NDK skattepliktig inkomst. Med hänsyn taget till detta yrkar jag på att all intäkt från uthyrningsverksamheten skall tillfalla Brf. City.

I våra stadgar står det: "Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och vid behov främja serviceverksamhet med anknytning till boendet."

Då endast ca.:15% av de boende i Brf. City är medlemmar av NDK är det tveksamt om denna verksamhet, i sin nuvarande form, uppfyller skrivningen i våra stadgar och det kan motiveras att löpande anslå stora belopp. Det finns inte heller något krav i NDK:s stadgar att föreningens medlemmar skall vara boende i Brf. City.

För att kunna motivera de stora anslag vi ger till verksamheten inom NDK och samtidigt uppfylla kraven i våra stadgar borde samtliga bostadsrättsinnehavare per automatik, utan erläggande av avgift, vara medlemmar av NDK.

För att strukturera upp samarbetet mellan Brf. City och NDK föreslår jag att en fristående konsult, med kunnande i skattemässiga och juridiska frågor, får i uppdrag att utreda samarbetet mellan de två föreningarna.

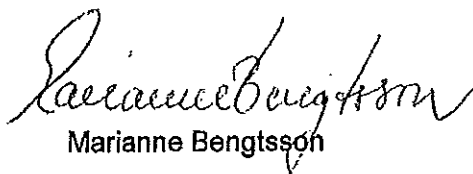
Yrkande:

- Att en fristående konsult får i uppgift att utreda och strukturera upp samarbetet mellan Brf. City och NDK med målsättningen att samtliga bostadsrättsinnehavare per automatik blir medlemmar i NDK.
- Att Brf. City till fullo tillgodogörs intäkterna från uthyrningsverksamheten.

Täby 2010-01-31



Sten Bengtsson



Marianne Bengtsson

Näsbydalsvägen 12

Motion nr 10 Samarbetet mellan Brf City och Näsbydalskamraterna.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Att samliga bostadsrättshavare i Brf City per automatik ska bli medlemmar i NDK strider mot svensk föreningsrätt. Den av motionären föreslagna struktureringen och formaliseringen av samarbetet med NDK pågår och kommer att lämnas till föreningens revisorer för yttrande. Någon konsultutredningen bedöms inte vara nödvändig.