

Brf.CITY

Näsbydal

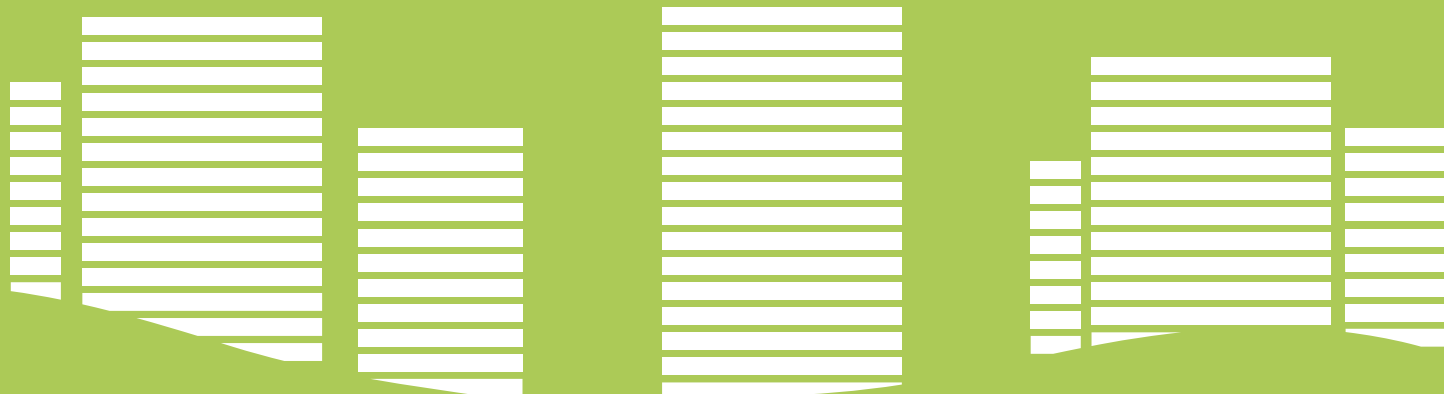
Årsredovisning 2013



Årsstämma

2014-05-08

Grindtorpskyrkan, Täby



Ordlista

Förvaltningsberättelse, den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som i siffror visar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del andra fakta.

Resultaträkningen, visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på fastigheter, inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årets resultat förlust. I annat fall blir resultatet vinst, som skall användas enligt föreningsstämmans beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel (sparade pengar) eller också balanseras, d v s överföras till det följande året.

Balansräkningen, visar dels de materiella tillgångar som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier o dyl samt likvida medel (kontanter). Balansräkningen visar vidare föreningens lån och skulder samt det egna kapital som fanns vid årsskiftet. Till skulderna räknas fond för inre underhåll (medlemmarnas pengar). Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen, samt å andra sidan summan av lånat och eget kapital och utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

Omsättningstillgångar, är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till reda pengar inom ett år.

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

Kortfristiga skulder, skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

Långfristiga skulder, skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

Likvida medel, kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

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

Ställda panter, avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser, åtagande för föreningen vilka ej bokats såsom kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgälder.

Fond för yttre underhåll, innehåller överskottet från föreningens verksamhet enligt beslut som stämman fattar. De ansamlade medlen skall nyttjas för kommande större underhållsarbeten.

Fond för inre underhåll, sedan några år tillbaka görs inga avsättningar till denna fond. Bostadsrätter kan dock sedan tidigare år ha belopp tillgodo i "inre reparationsfond". Uppgifter om detta finns hos föreningens ekonomiförvaltning. Finns tillgodohavande i inre reparationsfond får detta utnyttjas för underhåll i lägenheten.

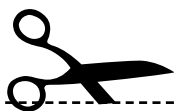
Soliditet visar föreningens ekonomiska pålitlighet. Soliditeten anges i % och är summan av föreningens egna kapital dividerat med totala värdet på föreningens tillgångar.

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening City i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll

- 2. Ordlista
- 7. Kallelse
- 9. Förvaltningsberättelse
- 14. Resultaträkning
- 15. Balansräkning
- 18. Noter
- 22. Revisionsberättelse
- 24. Motioner
- 31. Styrelsens förslag till beslut angående våra balkonger



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.

Fullmakt för		att vid	
HSB's Brf City i Täbys Årsstämma 8 maj 2014 föra min talan			
och utöva min rösträtt.			
Datum	Namnteckning		
Lgh nr	Namnförtydligande		
(ska vara Brf Citys lghnr, ej folkbokföringsnumret)			

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA I HSB BRF CITY I TÄBY 2014

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

Tid: Torsdagen den 8 maj 2014 kl. 19:00. Fika serveras från kl 18:00

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 fyra styrelseledamöter på två år. Mandatperioden utgår för: Sten Bengtsson, Mikael Björn, Reine Jonsson och Yvonne Westermark.
13. Fyllnadsval av en ledamot på ett år. Sophia Friberg avgår efter ett år.
14. Val av två revisor på ett år. Mandatperioden utgår för Assar Byström och Hans Söderström.
15. Val av valberedning.
16. Val av 10 distriktsombud till HSB Stockholm.
17. Beslut med anledning av förslag i inkomna motioner.
18. Beslut angående styrelsens förslag om reparation eller förnyelse samt inglasning av föreningens balkonger.
19. Avslutning.

Efter stämmans avslutning finns möjlighet till övriga frågor.

Välkomna!
Styrelsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Fastigheter

Föreningen består av åtta fastigheter med sammanlagt 900 lägenheter, parkeringsytor och garage med totalt 579 platser, uppdelade i 68 garage, 511 parkeringsplatser med el-plintar och 24 besöksplatser. Tre lekplatser för barn, tennisbana, plan för basketboll, boulebana samt en 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. Fastigheternas totala bostadsyta är 65 486 m² samt lokaler 160m². Byggår 1959 – 1961.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 867 939 000 kronor (533 609 000 kr), varav markvärde 361 018 000 kronor (181 119 000 kr).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Resultat och ställning (tkr)

Verksamhetsår	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	38423	36428	36293	36150	36549	35560	34854
Rörelseresultat	4388	3048	6224	5258	5233	6844	4313
Resultat efter finansiella poster	1256	277	4148	3442	3502	5118	2742
Balansomslutning	143848	148476	118105	104976	102462	103850	109808
Soliditet	29,7%	27,9%	34,8%	35,4%	33,0%	29,0%	22,8%

Brf. Citys 900 lägenheter varierar i storlek och yta enligt 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 höjdes med 5% den 1 januari 2013.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1096 (1085) medlemmar. Under året har 89 (101) lägenheter överlåtits.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2013.

Styrelse

Sedan föreningsstämman 2013-04-25 har styrelsen bestått av följande ledamöter och suppleanter:

Ledamöter	Sten Bengtsson	Ordförande
	Mikael Björn	1:e vice ordförande
	Yvonne Westermark	Sekreterare
	Sophia Friberg	Ledamot
	Reine Jonsson	Ledamot
	Peter Lundqvist	Ledamot
	Gary Park	Ledamot
	Gunilla Sjödin	Ledamot
	Carolina Taube Persson	Utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sten Bengtsson, Mikael Björn, Reine Jonsson och Yvonne Westermark.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden samt ett heldags strategi- och utvecklingsmöte. Samtliga styrelseledamöter har deltagit i olika projektgrupper som tagit fram förslag till beslut i styrelsen och övervakat löpande projekt.

Föreningens firma har tecknats av Sten Bengtsson, Mikael Björn, Reine Jonsson och Peter Lundqvist två i förening.

Revisorer

Revisorer valda av föreningen har varit Assar Byström och Hans Söderström och Jörgen Götehed, Bo Revision AB.

Val av distriktsombud till HSB Stockholm

Föreningens ombud har varit Sten Bengtsson, Mikael Björn, Yvonne Westermark, Sophia Friberg, Reine Jonsson, Peter Lundqvist, Gary Park, Gunilla Sjödin, Harry Mattsson och Elisabeth Olofsson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gilbert Carlsson, Benny Billfors, Lena Olofsson och Claes Jilert med Gilbert Carlsson som sammankallande.

Väsentliga händelser under året

Årets händelser har förutom löpande underhåll bestått av följande större arbeten:

- Uppförandet av ett större antal vinds- och källarförråd har slutförts under 2013.
- Förvaltningskontoret och styrelserummet har flyttat till Kvartersgården, Näsbydalsvägen 21, och gett plats för nya betalande hyresgäster. Städpersonalen har fått nya utrymmen och detta har möjliggjort uthyrning av lokalen i 12:an.

- OVK, ventilationsbesiktning har utförts i samtliga fastigheter.
- Föreningens samtliga 720 balkonger har inspekterats och dokumenterats. Ett flertal skador på balkongplattor och fronter har upptäckts varefter styrelsen beslutat att upphandla reparation och/eller förnyelse av samtliga balkonger.
- I samarbete med trädgårdsarkitekt Garden by Anna Skjönsberg AB har en inventering av innergården, vår "trädgård", gjorts. En enkät har tillställts alla boende och resulterat i ett stort antal svar. Under 2014 kommer styrelsen att arbeta vidare med detta projekt med målsättningen att fastställa en plan för modernisering och förnyelse av ytorna.
- Samtliga lägenheter har fått nya digitalboxar anpassade till senaste teknik från vår leverantör Canal Digital.

Förvaltning

Underhåll och förvaltning sker sedan 2008-01-01 i samarbete med Svealands Fastighets-teknik AB (SVEFAB). Detta samarbetsavtal har fungerat väl och har under året förlängts till 2015-12-31.

Medlemskontakter

En timme före varje styrelsemöte har det funnits tillfälle att träffa styrelsemedlemmar på Kvartersgården, Näsbydalsvägen 21, för att framföra synpunkter och få frågor besvarade. Efter varje styrelsemöte läggs en kort information upp på våra informationsskärmar. Vår egen tidning, Citybladet, har traditionsenligt delats ut fyra gånger under året. Den 14 november avhölls ett välbesökt medlemsmöte.

Kommunkontakter

Under året har föreningens styrelse haft ett antal möten med representanter för Täby kommun där bland annat frågan om den nya trafikplatsen Roslags Näsby diskuterats. Inför renoveringen av våra balkonger har vi även haft intensiva kontakter med byggnadsnämnden och då träffat stadsarkitekt Per Langheim samt bygglovschef Mikael Mattsson. Det har därvidlag framkommit att kommunen, om vi skulle ansöka, inte kommer att bevilja utbyggnad av våra balkonger utanför fasaderna. Detta efter avrådan från Albin Uller på Stockholms Länsmuseum.

Fritid

Liksom tidigare år har ett samarbete med den ideella föreningen Näsbydalskamraterna NDK bedrivits. NDK arrangerar ett antal olika fritidsaktiviteter i den av brf. City hyrda Kvartersgården på Näsbydalsvägen 21. NDK disponerar lokalen för dessa aktiviteter utan kostnad. För övrigt har inga subventioner eller utbetalningar gjorts till NDK:s verksamhet.

Kvartersgården kan även genom bokning hos vår förvaltare hyras av föreningens medlemmar för privata fester och tillställningar.

En övernattningslägenhet för besökande till föreningens medlemmar finns i hus 10. Den har fyra bäddar i två våningssängar och hyrs även den genom Svefab.

Förväntad framtida utveckling

Planering

Brf City är i dag 54 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, politiska beslut samt miljöfrågor.

Underhållsplanen

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

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

Framtida underhåll

På tur står nu renoveringen av våra balkonger. Styrelsen kommer även att föreslå stämman att fatta beslut om en eventuell inglasning av samtliga balkonger. Vi hoppas att projektet kan starta upp under hösten 2014 för att färdigställas under åren 2015 – 2017 beroende på val av utförandemetod.

Planeringen för en uppfräschning av vår trädgård har inletts med en medlemsenkät som resulterade i ett stort antal svar. Tidsperspektivet kommer att vara avhängigt av hur och när balkongreparationerna utförs samt eventuella dragningar av nya fjärrvärmeledningar i vårt område.

Våra undercentraler för fjärrvärme och varmvatten kommer att behöva bytas ut vid en anslutning till ett modernt fjärrvärmenät. Detta torde medföra en reducerad värmekostnad.

Under den kommande tvåårsperioden planeras även utbyte av våra hissar till en modern standard. I samband med detta kommer även våningsplanen att målas om och eventuellt belysningen att bytas ut.

Större utförda arbeten de senaste åren:

Projekt:	Utförande år:	Utgift:
Vindsförråd	2013	1,7 mkr
Fasadarbeten	2012-2013	9,0 mkr
Fönsterbyte	2011-2013	44,3 mkr
Renovering av entréer	2011	5,2 mkr
Sopsorteringsstationer	2010	5,1 mkr
Renovering av Kvartersgården	2008	0,5 mkr
Renovering av tennisbanan	2008	0,4 mkr
Utbyte av garageportar	2008	0,6 mkr
Reparation av parkens grönytor	2007	0,3 mkr
Byte av golv i tvättstugorna	2007	0,5 mkr
Renovering av parkeringarna	2006	7,9 mkr
Låssystem	2005-2006	1,8 mkr
Armaturer entréer, källare och tvättstugor	2005	0,6 mkr
Källarförråd	2005	0,6 mkr
Badrum	2000-2003	109,7 mkr
Tvättstugor	2001-2003	2,55 mkr
Belysning trapphus	2001-2003	1,1 mkr

Ekonomisk planering

Förutsättningarna för föreningens ekonomiska planering påverkas bland annat av inflation, räntor, taxeringsvärde och skatter samt internt av föreningens löpande driftskostnader.

Föreningens intäkter består huvudsakligen av årsavgifter, vilka skall täcka föreningens självkostnader för drift och underhåll.

Resultatet för år 2013 på 1 256 155 kr ligger något över det av styrelsen budgeterade.

Under året har resultatet belastats med ca. 800 tkr utgörande bland annat av kostnader för ventilationsbesiktning och flytten av förvaltningskontoret samt uppsnyggningen av våra hyreslokaler.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	8 912 098
Årets resultat	1 256 155
Summa kronor	10 168 253

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	4 000 000
Disposition ur yttre fond	-1 202 721
Balanserat resultat	7 370 974
Summa kronor	10 168 253

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

Från och med räkenskapsåret som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framledes troligen kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	38 158 170	36 277 892
Övriga rörelseintäkter	1	264 775	150 427
		<u>38 422 945</u>	<u>36 428 319</u>
Fastgh kostnader			
Drift	2	-24 846 652	-25 299 940
Övriga omkostnader	3	-1 300 826	-1 148 754
Personalkostnader	4	-621 821	-798 119
Avskrivningar		-7 265 832	-6 133 664
Rörelseresultat		<u>4 387 814</u>	<u>3 047 842</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 193	21 279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 140 852	-2 791 769
Resultat efter finansiella poster		<u>1 256 155</u>	<u>277 352</u>
Resultat före skatt		<u>1 256 155</u>	<u>277 352</u>
Årets resultat		<u>1 256 155</u>	<u>277 352</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	133 980 558	87 663 611
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	327 254	330 113
Pågående ombyggnader	7	2 233 994	52 753 272
		<u>136 541 806</u>	<u>140 746 996</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>136 542 306</u>	<u>140 747 496</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-,hyres och andra fordringar		25 393	99 803
Skattefordringar		751 834	623 960
Övriga fordringar		208 720	85 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	900 786	1 202 666
		<u>1 886 733</u>	<u>2 011 805</u>
Kassa och bank		<u>5 418 555</u>	<u>5 716 475</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 305 288</u>	<u>7 728 280</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>143 847 594</u>	<u>148 475 776</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 389 920	4 389 920
Fond för yttre underhåll		28 173 657	24 173 657
		<u>32 563 577</u>	<u>28 563 577</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 912 098	12 634 746
Årets resultat		1 256 155	277 352
		<u>10 168 253</u>	<u>12 912 098</u>
Summa eget kapital		<u>42 731 830</u>	<u>41 475 675</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	94 589 812	97 001 922
		<u>94 589 812</u>	<u>97 001 922</u>
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit limit 16 000 000		-	-
Fond för inre underhåll		953 186	987 065
Leverantörsskulder		1 730 656	4 687 030
Övriga skulder	12	115 834	2 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 726 276	4 321 432
		<u>6 525 952</u>	<u>9 998 179</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>6 525 952</u>	<u>9 998 179</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>143 847 594</u>	<u>148 475 776</u>

Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	131 679 300	131 679 300
Summa	131 679 300	131 679 300

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i SEK 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

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över Tillgångens nyttjande period.

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

Ursprunglig byggnad skrivs av 2% per år, för övriga byggnadskomponenter sker avskrivning mellan 2-10% per år. Under 2011 gjordes en översyn av avskrivningarna vilket medförde en högre avskrivning.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ärsavgifter	35 923 359	34 200 043
Hyror	2 234 811	2 077 849
Summa	38 158 170	36 277 892
Övriga rörelseintäkter	264 775	150 427
Summa	38 422 945	36 428 319

Not 2 Drift

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel och städ	3 595 956	3 528 961
Periodiskt underhåll	1 202 721	
Löpande underhåll	1 129 919	1 705 381
El	1 797 411	1 819 346
Uppvärmning	8 076 439	8 853 364
Vatten	1 822 793	1 914 114
Sophämtning	889 969	1 098 087
Fastighetsförsäkring	566 537	593 266
Kabel-TV	2 029 515	2 046 963
Fastighetskatt	1 138 090	1 287 090
Adm förvaltning enl avtal	1 274 328	1 335 659
Övrig drift	1 322 974	1 117 709
Summa	24 846 652	25 299 940

Not 3 Övriga omkostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hyror	360 624	359 280
Överlåtelseavgifter	91 266	97 630
Pantsättningsavgifter	57 850	53 084
Revisionsarvode	30 000	30 000
Övriga omkostnader	761 086	608 760
Summa	1 300 826	1 148 754

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Män	-	
Kvinnor		1
Totalt	-	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsens arvode	445 000	352 000
Löner och andra ers till förtroendevalda	48 700	27 952
Utbildning	17 875	12 500
Revisor förtroendevald		22 000
Löner till anställda		197 522
Sociala kostnader	106 278	186 145
(varav pensionskostnader)	<u>3 968</u>	<u>4 533</u>
Summa	621 821	798 119

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	176 069 105	175 943 822
-Årets avskaffning	1 169 427	125 283
-Omklassificering	<u>52 387 690</u>	
	229 626 222	176 069 105
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-88 405 494	-82 296 838
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-7 240 170</u>	<u>-6 108 656</u>
Summa avskrivning	95 645 664	88 405 494
Redovisat värde vid årets slut	133 980 558	87 663 611
Varav mark	4 350 161	4 350 161
Taxeringsvärde byggnader:	506 921 000	352 491 000
Taxeringsvärde mark:	361 018 000	181 118 000
	867 939 000	533 609 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	635 663	360 756
-Nyanskaffningar	<u>22 803</u>	<u>274 907</u>
	658 466	635 663
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-305 550	-280 542
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-25 662</u>	<u>-25 008</u>
	-331 212	-305 550
Redovisat värde vid årets slut	327 254	330 113

Not 7 Pågående ombyggnader fasader, fönster och förråd

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	52 753 272	21 862 707
Investeringar	1 868 412	30 890 565
Omklassificeringar fasader, fönster	<u>-52 387 690</u>	
Redovisat värde vid årets slut	2 233 994	52 753 272

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2013-12-31	2012-12-31
Andelar i HSB	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Trygg Hansa	594 949	566 537
Ownit	132 556	528 521
Telia	6 332	6 027
Veckholms Plåt	40 600	
Anticimex	15 000	
Multicom	6 262	
Initial	8 876	
Q park	6 055	11 425
Lafina	90 156	90 156
	900 786	1 202 666

Not 10 Eget kapital

	Insatser-	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	4 389 920	24 173 657	12 634 746	277 352
Disposition enl stämmobeslut		4 000 000	-3 722 648	-277 352
Årets resultat				1 256 155
Utgående balans	4 389 920	28 173 657	8 912 098	1 256 155

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteförändring	2013-12-31	2012-12-31
Danske Bank	rörlig		11 384 890	11 388 456
Nordea Hypotek	2,95	2014-06-18	19 375 000	19 875 000
Nordea Hypotek	2,2	2015-11-18	7 450 000	
Nordea Hypotek	4,65	2017-02-15	6 775 000	7 375 000
Nordea Hypotek	rörlig		12 157 810	12 471 562
Nordea Hypotek	rörlig		6 665 250	14 500 250
Nordea Hypotek	rörlig			
Stadshypotek	2,99	2013-09-01		9 566 654
Stadshypotek	2,78	2015-09-01	9 506 862	
Stadshypotek	2,78	2016-10-30	10 725 000	11 000 000
Stadshypotek	2,78	2016-10-30	3 900 000	4 000 000
SBAB	3,18	2013-12-04		6 825 000
SBAB	3,09	2018-10-12	6 650 000	
Summa			94 589 812	97 001 922

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 2 412 000 per år de kommande fem åren.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Personalens källskatt		2 652
Skatt arvoden	115 834	
	115 834	2 652

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

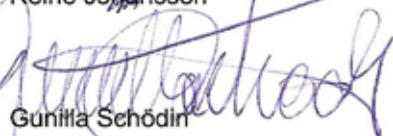
	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 645 435	3 127 829
Lagstadgade sociala avg	81 071	84 912
Upplupen löneskatt		5 265
Upplupna räntor	189 030	219 417
Övriga upplupna kostnader	1 810 740	884 009
	3 726 276	4 321 432

Underskrifter

Täby 2014-04-15.....

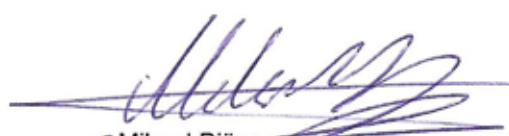

Sten Bengtsson

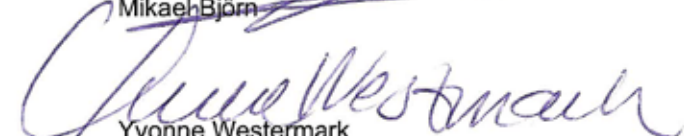

Reine Johansson

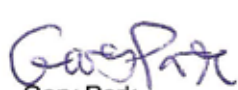

Gunilla Schödin

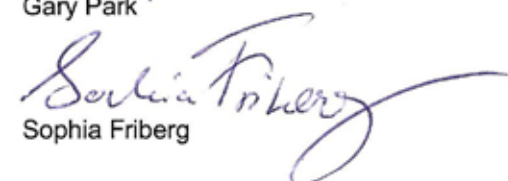

Peter Lundqvist


Carolina Taube Persson


Mikael Björn


Yvonne Westermark

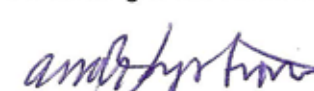

Gary Park


Sophia Friberg

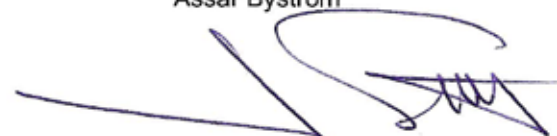
Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-16.....

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.

Av föreningen valda revisorer


Assar Bystrom


Hans Söderström


Jörgen Götehed
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf City i Täby, org.nr. 716000-0134

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf City i Täby för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf City i Täby för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Anmärkning

Nedanstående anmärkning påverkar inte våra uttalanden ovan. Skatter och avgifter har vid några tillfällen inte deklarerats och betalats i rätt tid.

Täby den 16 april 2014

Assar Byström

Jörgen Götehed

Hans Söderström

Av föreningen
vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Av föreningen
vald revisor

Motioner

Revisorsarbetet i brf City, Täby

Allt arbete i en bostadsrättsförenings styrelse är förenat med ett mycket stort ansvar. Det är inte allmänt känt att ledamöterna i en föreningsstyrelse - precis som i ett bolag - har ett ansvar som också kan utkrävas juridiskt. En styrelse kan t ex bli stämd av en eller flera medlemmar om man anses ha bedrivit sitt uppdrag på sådant sätt att föreningen eller någon eller några av dess medlemmar skadats ekonomiskt. Ett sådant förfarande har hittills varit ovanligt. Det har däremot på senare tid förekommit några uppmärksammade fall där styrelser krävts på skadestånd av - i dessa fall - aktieägare som anser att styrelsens beslut i vissa frågor inneburit ekonomisk skada för dem.

Även revisorernas uppgift är grannliga. De ska vara medlemmarnas ögon och öron för att granska hur styrelsen utför sitt arbete. Eftersom det inte är möjligt eller lämpligt att samtliga medlemmar har full tillgång till information om alla ärenden styrelsen ska hantera har vi systemet för revisorer. Även revisorer har på senare tid ställts till svars för sin verksamhet, fortfarande i bolagsvärlden. Men rent juridisk är det ingen skillnad vad gäller revisorernas arbete i en bostadsrättsförening. Skulle medlemmarna anse att revisorerna inte utfört sitt arbete på ett godtagbart sätt kan även revisorerna krävas på skadestånd.

För att utöka möjligheten till ett bättre revisionsarbete vill vi föreslå att stämman beslutar om regler för revisionsarbetet.

Det ska sägas helt klart att detta förslag inte är föranlett av några problem mellan nuvarande styrelse och revisorerna. Förslaget baseras istället på att regler eller en instruktion ska vara en vägledning för att det inte i framtiden ska vara vare sig styrelsens eller revisorernas personliga uppfattningar om revisionsarbetet som ska vara styrande utan en fastställd ordning enligt beslut av stämman.

Som framgår av förslagen till beslut här nedanför föreslår vi att revisorerna ska få allt material som finns som underlag för beslut inför att ett beslut ska fattas - eller en fråga diskuteras - i styrelsen. Idag kan revisorerna granska ett ärende i efterhand, men inte följa dess väg till beslut eller styrelsens överväganden inför ett beslut.

Vi föreslår också att revisorerna ska kunna närvara vid styrelsens sammanträden. En sådan närvarorätt skulle öka möjligheten att följa ett ärende och förstå bakgrunden till styrelsens beslut. Naturligtvis är det viktigt att rågången mellan styrelsen och revisorerna är klar och att revisorerna inte på något sätt deltar i besluten. Däremot kan revisorerna yttra sig för att till exempel påpeka att ett beslut kan riskera att stå i konflikt med stadgar eller stämmobeslut. Naturligtvis har revisorerna skyldighet att iakttä de regler för tystnadsplikt som tillämpas av etablerade revisorer.

Vi föreslår stämman besluta

att revisorerna ska ha tillgång till allt underlagsmaterial styrelsen har upprättat inför ett beslut. Det är revisorerna som beslutar om vilket material som styrelsen ska tillhandahålla

att revisorerna ska ha rättighet att, efter eget val, närvara vid styrelsens eller styrelsens arbetsgruppers sammanträden. Revisorerna har därvid yttranderätt, men inte förslagsrätt eller beslutsrätt.

att styrelsen ska tillställa revisorerna kallelser, handlingar och föredragningslistor inför varje sammanträde i styrelse eller arbetsgrupper.


Assar Byström

förtroendevalda revisorer i Brf City


Hans Söderström

Motion 1:

Revisorsarbetet i brf City, Täby

Styrelsens yttrande:

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen. Styrelsen är det verkställande organet som har fått årsstämmans uppdrag och förtroende att förvalta föreningen. Revisorerna är det kontrollerande organet som självständigt skall granska styrelsens arbete. Revisorerna har tillgång till alla styrelseprotokoll samt det bakgrundsmaterial såsom utredningar och offerter som ligger till grund för fattade beslut samt all löpande redovisning. Revisorerna har även inbjudits att närvara en halv dag för kontakt med styrelsen på dess höstmöte. Enligt uppgift från HSB känner man inte till någon annan förening där en motsvarande ordning införts.

Ommålning av våningsplan.

Först och främst vill jag säga att vi bor i en mycket fin förening där allt fungerar mycket bra. Det tackar jag alla medlemmar, förvaltningen och styrelsen för.

Till motionen.

Nu när vi har fått upprustade fasader med nya fönster, renoverade entréer med bättre belysning samt vackert kakel tycker jag att det vore ett bra tillfälle att göra något åt våra våningsplan. Jag föreslår att vi ska måla om dem så att de ger ett ljusare och modernare intryck. Våningsplanen skulle förslagvis med en ljusgrå sockel och vita väggar få en helt annan känsla av modernitet och välstånd.

Jag är medveten om att de renoveringar som gjorts på sistone har kostat mycket pengar, men jag tror samtidigt att den här typen av underhåll gör mycket för helhetsintrycken i våra hus. Intryck som är viktigt för att bibehålla trivsel och hög standard i våra bostäder. I och med en målning av våningsplanen skulle de renoveringar som redan gjorts komma ännu mer till sin rätt.

Jag har konsulterat en målerientreprenör som jag, inom mitt yrke, använder mig av i olika projekt och de har lämnat följande kostandsförslag.

Markus Rehn måleri

Tak:	I och påspackling samt 2 ggr målning
Väggar:	I och påspackling samt 2 ggr målning
Snickerier, lgh dörrar:	Ingen Åtgärd

Pris för detta arbete per våningsplan, inklusive material. 10 700 kr exklusive moms.

Jag hoppas i och med denna motion att vi kan rösta igenom detta idag och att arbetena kan starta under 2014.

Med vänlig hälsning

Christian Söderberg
Näsbydalsvägen 4, 10tr
christian@christiansoderberg.se
tel: 070- 831 85 99

Marcus Rehn Måleri AB

Tfn: 0708-710707
Orgnr: 556650-0517

Motion 2:

Ommålning av våningsplan.

Styrelsens yttrande:

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen. Föreningen arbetar efter en noggrant upprättad underhålls- och förnyelseplan. Vi har just påbörjat vårt balkongprojekt och som nästa större projekt ligger en förnyelse av våra hissar. Då detta kommer att innebära utbyte av hissdörrar räknar vi med att vid detta tillfälle även åtgärda målningen på våningsplanen och eventuellt byta ut belysningsarmaturerna.

MOTION TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CITYS ÅRSMÖTE 2014 OM FRAMTIDA VÄRMEFÖRSÖRJNING.

Allmänna synpunkter.

Vill inleda med att enligt min mening så sköts vår bostadsrättsförening på ett fördömligt sätt. Detta gäller på alla områden och inte minst inom ekonomin. Ett troligt överskott för år 2013 på ca 800.000:- synes vara ett "litet bevis" på detta.

Idéer inför framtiden.

Jag besöker ofta Täby Centrumområdet och ser de pågående arbetena med nedläggning av rör för fjärrvärme från det nya fjärrvärmeverket i Täby. Jag gissar att HSB-föreningarna i Täby Centrumområdet därför planerar för en anslutning till fjärrvärmen.

Framtidens värmeförsörjning i bl.a. Näsbydal.

Vilka planer vår HSB-förening och även våra grannföreningar i Grindtorp har inför en tänkbar anslutning till fjärrvärmeverket, är helt okänt för mig. Men vårt nuvarande gemensamma värmeverk fungerar - så långt jag kan bedöma - utmärkt.

Därför önskar jag framföra några tankar inför framtiden. Jag önskar att vår styrelse noga överväger om en eventuell anslutning till en kommande fjärrvärmeanläggning är det bästa framtida tillvägagångssättet. Man bör vid sina överväganden ta med alla tänkbara aspekter sett ur både kort- och mer långsiktiga perspektiv.

En anslutning medför troligen bl.a. att föreningen under många år blir "bunden" till en leverantör, som har den slutliga beslutsrätten över bl.a. pris, service m.m. Vid de kommande övervägningarna bör därför även ingå möjligheten att bevara vår nuvarande värmeanläggning ytterst som en "ren reservfunktion".

Samverkan?

Det är troligen även en fördel om vår förening och HSB-föreningarna i Grindtorp kan komma till ett gemensamt synsätt på de aktuella frågorna inför framtiden. Kontakter med grannföreningarna i ärendet på ett tidigt stadium synes därför vara en fördel.

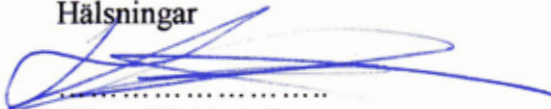
Förslag

Mot bakgrund av det ovan framförda rekommenderar jag därför årsmötet besluta följande:

att rekommendera föreningens styrelse att noga överväga ovan framförda och ev. andra aspekter i ärendet, samt

att föreningens styrelse initierar en diskussion om vår framtida värmeförsörjning med våra grannföreningar i Grindtorp.

Hälsningar



/Harry Mattsson/

Motion 3:

Motion till bostadsrättsföreningen Citys årsmöte 2014 om framtida värmeförsörjning.

Styrelsens yttrande:

Styrelsen tillstyrker motionen. Ett arbete i motionens anda pågår löpande sedan över ett år tillbaka. Brf. City samverkar i Samfälligheten PC City tillsammans med bostadsrättsföreningarna Venus och Jupiter i Grindtorp och är väl informerade om utvecklingen i den av motionären nämnda frågan. Vårt nuvarande avtal för drift av panncentralen löper till 2015-12-31 och först därefter kan en förändring komma till stånd.

Motion om information

1) Vi hade information på TVn
förut på kanal 205.
Efter nya boxar kom inte detta
med kommer det att åter införas?

2) Varför behöves kreditupplysning
för de 8 extra kanalerna och
skicka inbetalningsbevis med
0 Kronor på?

Lasse Eriksson

Näsbydalsvägen 4 18

Motion 4:

Motion om information.

Styrelsens yttrande:

Styrelsen anser att motionen är besvarad med följande. Vår informationskanal 205 på TV fungerar inte via det digitala systemet i våra boxar. Tittar man dock analogt (med antennsladden ansluten direkt till tv-apparaten) så skall det fungera. Det har inledningsvis förekommit svårigheter med denna uppkoppling i det nya systemet men styrelsen arbetar med att åtgärda detta. Vi har påtalat för Canal Digital att det är Brf. City som är avtalspart och att det därför inte skall tas kreditupplysningar på våra medlemmar som endast önskar tillgång till det grundutbud som föreningen står för. Detta har skriftligt accepterats av Canal Digital. Vi har även påtalat det onödiga och för dem kostsamma att sända ut 0-fakturor.

Styrelsens förslag till beslut angående våra balkonger

Våra balkonger är lika gamla som husen och har efter olika besiktningar visat sig inte längre hålla den standard och säkerhet som gäller år 2014.

Styrelsen har därför tagit in anbud på olika lösningar för att säkerställa en god standard och säkerhet. Alternativen är förenklat sett att lappa och laga befintlig konstruktion eller att ersätta denna med en ny botten- och frontplatta. I samband med detta föreslår styrelsen även att vi glasar in samtliga föreningens balkonger vilket ger oss en enhetlig fasad samt vissa energibesparingar.

En mer utförlig information kommer att presenteras på årsstämman den 8 maj 2014.

Styrelsen föreslår att stämman fattar följande beslut i frågan:

Stämman ger styrelsen i uppdrag att välja den för föreningen bästa lösningen för att säkerställa en god standard för våra balkonger under en lång tid framöver.

I samband med att balkongerna renoveras eller byts ut genomförs en gemensam inglasning av alla balkonger till en kostnad av ca. 14 mkr. Styrelsen får i uppdrag att söka bygglov för detta och välja den för föreningen bästa lösningen.



2013