

Brf.CITY

Näsbydal

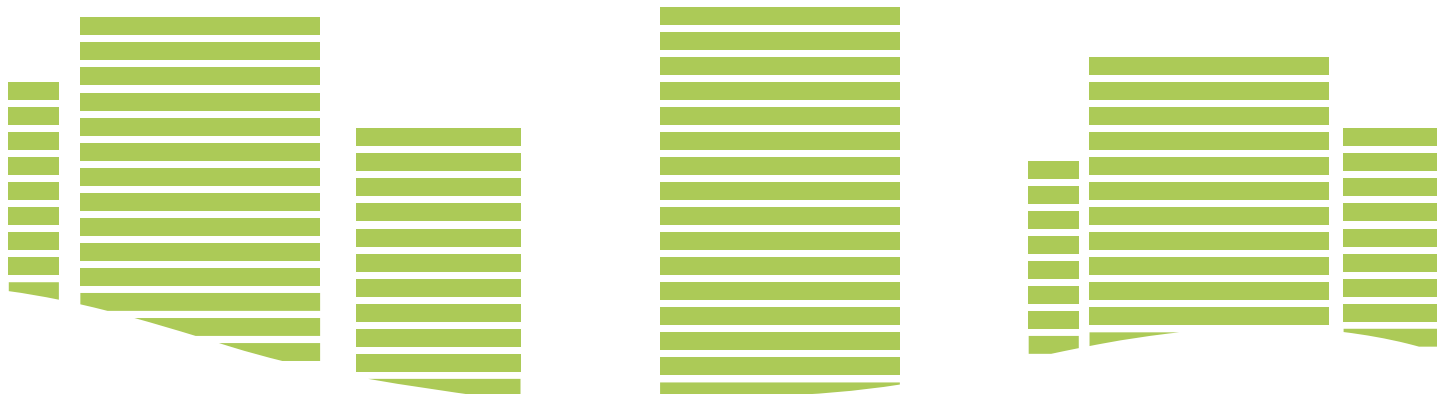
Årsredovisning 2012



Årsstämma

2013-04-25

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 föreningsstämman beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel (sparade pengar) eller också balanseras, d v s överförs 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 enl 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 tillgodo-havande 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.

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

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening City i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehåll

- 2. Ordlista
- 7. Kallelse
- 9. Förvaltningsberättelse
- 14. Resultaträkning
- 15. Balansräkning
- 18. Noter
- 22. Revisionsberättelse
- 24. Motioner



Fullmakt för		att vid	
HSB's Brf City i Täbys Årsstämma 25 april 2013 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 2013

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

Tid: Torsdagen den 25:e april 2013 kl. 19:00. Fika 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 4 styrelseledamöter på 2 år. Mandatperioden utgår för: Björn Eklöf, Peter Lundqvist, Gustaf Norström och Gustav Casselbrant. Utöver utgångna mandatperioder kommer fyllnadsval behövas för ledamot Claes Jilert som avgår för studier.
13. Val av 1 revisor på 1 år. Mandatperioden utgår för Assar Byström.
14. Val av 1 revisorsuppleant på 1 år. Mandatperioden utgår för Hans Söderström.
15. Val av valberedning.
16. Val av 10 distriktsombud till HSB Stockholm.
17. Beslut med anledning av förslag i inkomna motioner.
18. 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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Fastigheter

Föreningen består av 8 fastigheter med sammanlagt 900 lägenheter, parkeringsytor och garage med totalt 579 platser, uppdelade i 68 garage, 511 parkeringsplatser med elplintar 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. Fastigheternas totala bostadsyta är 65 486 m² samt lokaler 160m². Byggår 1959 – 1961.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Resultat och ställning (tkr)

Verksamhetsår	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	36428	36293	36150	36549	35560	34854	34439
Rörelseresultat	3048	6224	5258	5233	6844	4313	6218
Resultat efter finansiella poster	277	4148	3442	3502	5118	2742	1677
Balansomslutning	148476	118105	104976	102462	103850	109808	107513
Soliditet	27,9%	34,8%	35,4%	33,0%	29,0%	22,8%	20,7%

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 har varit oförändrade under året.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1085 (1098) medlemmar. Under året har 101 (91) lägenheter överlåtits.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2012.

Styrelse

Sedan föreningsstämman 2012-05-15 har styrelsen bestått av följande ledamöter och suppleanter:

Ledamöter	Sten Bengtsson	Ordförande
	Gustav Casselbrant	1:e vice ordförande
	Björn Eklöf	2:e vice ordförande
	Claes Jilert	Sekreterare
	Mikael Björn	Ledamot
	Reine Jonsson	Ledamot
	Peter Lundqvist	Ledamot
	Gustaf Norström	Ledamot
	Carolina Taube Persson	Utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gustav Casselbrant, Björn Eklöf, Peter Lundqvist och Gustaf Norström.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden samt ett heldags strategi och utvecklingsmöte. Samtliga styrelseledamöter har deltagit i de olika projektgrupper som tagit fram förslag till beslut i styrelsen och övervakat löpande projekt.

Föreningens firma har tecknats av Sten Bengtsson, Gustav Casselbrant, Björn Eklöf, Claes Jilert, två i förening.

Revisorer

Revisorer valda av föreningen har varit Assar Byström med Hans Söderström som suppleant och Jörgen Götehed, Bo revision AB.

Val av distriktsombud till HSB Stockholm

Föreningens ombud har varit Sten Bengtsson, Mikael Björn, Gustav Casselbrant, Björn Eklöf, Claes Jilert, Reine Jonsson, Peter Lundqvist, Gustaf Norström, Harry Mattsson och Elisabeth Olofsson.

Valberedning

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

Väsentliga händelser under året

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

- Byte av fönster och balkongdörrar i samtliga lägenheter, endast ett fåtal vindsfönster återstår.
- Utbyte av de färgade fasadplåtarna i anslutning till våra fönster.
- Inspektion av samtliga balkonger för att ta fram beslutsunderlag för framtida åtgärder.

- Implementering av nytt informationssystem med valbara TV-kanaler, snabbt bredband och möjlighet till IP-telefoni samt ny hemsida och digitala informationsskärmar i anslutning till hissarna.
- Brandlarmcentralerna har bytts i samtliga fastigheter.
- Nya vattenledningar som ansluter till kommunens nät har lagts ned i samband med kommunens uppdateringar av det centrala nätet.
- Ett nytt avtal för skötsel och förvaltning av vår trädgård har slutits med EkoMiljö & Mark i Stockholm AB.
- På uppdrag av föreningsstämman 2011 har ett mopedgarage uppförts mellan hus 6 och 8.
- Under året påbörjades byggandet av ett antal vinds- och källarförråd vilka beräknas vara slutförda under första halvåret 2013.

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

Medlemskontakter

Styrelsen har på flera sätt ytterligare utvecklat kontakten med medlemmarna. Föreningen har fått en ny informativ hemsida, nya digitala informationstavlor i anslutning till hissarna samt möjlighet att även tillgogogöra sig information på en egen informationskanal inom vårt TV-system. Dessutom finns möjlighet att vända sig till styrelsen direkt genom styrelsens egen mailadress. 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 15 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 avfartsrampen diskuterats.

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. Förövrigt har inga subventioner eller utbetalningar gjorts till NDK:s verksamhet. Den av brf. City anställda fritidsassistenten sades upp under året och avslutade sin tjänstgöring i slutet av december månad.

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 bäddplatser i två våningssängar och hyrs även den genom Svefab.

Förväntad framtida utveckling

Planering

Brf City är i dag 53 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 samt miljöfrågor.

Underhållsplanen

Underhållningsplanen är styrelsens instrument för detaljerad dokumentation av fastigheters kommande behov av underhåll, utifrån ett tids- och kostnadsperspektiv. Planen har ett tidsperspektiv 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

Föreningen påbörjade 2011 de då sedan flera år tillbaka diskuterade planerna för fasadunderhåll och utbyte av fönster och balkongdörrar. Fasadplåtarna var vid årsskiftet utbytta och endast ett antal vindsfönster återstår att byta ut. Projektet har löpt väl både tids- och kostnadsmässigt.

Som en följd av fönsterbytet och för att optimera inomhusmiljön i våra lägenheter genomförs under 2013 en rengöring av våra ventilationskanaler samt en injustering av ventilationen i samtliga lägenheter. Detta beräknas resultera i en sänkt värmekostnad och bidra till en bättre miljö.

För att bättre kunna följa upp resultaten av vår satsning installeras nu nya värmemätare i samtliga fastigheter.

Under 2013 kommer beslut att fattas, på underlag från genomförd besiktning, om en renoivering av våra balkonger.

Större utförda arbeten de senaste åren:

Projekt:	Utförande år:	Utgift:
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 av bland annat inflationen, 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 2012 på 277 352 kr ligger under tidigare års resultat. Under året har dock styrelsen utöver det vanliga underhållet även valt att genomföra periodiskt underhåll som inte återkommer varje år. NCC har installerat ny vattenservis till föreningen samt Siemens har installerat nya brandskåp i alla hus. Detta tillsammans med något högre kostnader för avskrivningar och räntor i och med fönster- och fasadprojektet belastar årets resultat med ca 2 300 000.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	12 634 746
Årets resultat	277 352
Summa kronor	12 912 098

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	4 000 000
Disposition ur yttre fond	0
Balanserat resultat	8 912 098
Summa kronor	12 912 098

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	36 277 892	36 129 863
Övriga rörelseintäkter	1	150 427	162 673
		36 428 319	36 292 536
Fastighetskostnader			
Drift	2	-25 299 940	-22 746 195
Övriga omkostnader	3	-1 148 754	-809 948
Personalkostnader	4	-798 119	-826 225
Avskrivningar		-6 133 664	-5 686 296
Rörelseresultat		3 047 842	6 223 872
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 279	29 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 791 769	-2 105 167
Resultat efter finansiella poster		277 352	4 148 070
Resultat före skatt		277 352	4 148 070
Årets resultat		277 352	4 148 070

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	87 663 611	93 646 984
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	330 113	80 214
Pågående ombyggnader fasader, fönster	7	52 753 272	21 862 707
		140 746 996	115 589 905
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		140 747 496	115 590 405
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra fordringar		99 803	129 754
Skattefordringar		623 960	1 031 312
Övriga fordringar		85 376	74 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 202 666	735 935
		2 011 805	1 971 827
Kassa och bank		5 716 475	543 058
Summa omsättningstillgångar		7 728 280	2 514 885
SUMMA TILLGÅNGAR		148 475 776	118 105 290

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		4 389 920	4 389 920
Fond för yttre underhåll		24 173 657	20 173 657
		28 563 577	24 563 577
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		12 634 746	12 486 676
Årets resultat		277 352	4 148 070
		12 912 098	16 634 746
Summa eget kapital		41 475 675	41 198 323
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	97 001 922	62 102 724
		97 001 922	62 102 724
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit limit 16 000 000		-	6 958 791
Fond för inre underhåll		987 065	1 018 560
Leverantörsskulder		4 687 030	2 237 520
Övriga skulder	12	2 652	3 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	4 321 432	4 585 396
Summa kortfristiga skulder		9 998 179	14 804 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 475 776	118 105 290

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	131 679 300	81 434 300
Summa	131 679 300	81 434 300

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	inga	inga
---------------------	------	------

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

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

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter	34 200 043	34 199 744
Hyror	2 077 849	1 930 119
Summa	36 277 892	36 129 863
Övriga rörelseintäkter	150 427	162 673
Summa	36 428 319	36 292 536

Not 2 Drift

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel och städ	3 528 961	4 592 729
Löpande underhåll	1 705 381	1 301 701
El	1 819 346	1 910 307
Uppvärmning	8 853 364	8 580 181
Vatten	1 914 114	1 269 163
Sophämtning	1 098 087	1 185 240
Fastighetsförsäkring	593 266	472 980
Kabel-TV	2 046 963	580 765
Fastighetskatt	1 287 090	1 207 890
Adm förvaltning enl avtal	1 335 659	1 203 528
Övrig drift	1 117 709	441 711
Summa	25 299 940	22 746 195

Not 3 Övriga omkostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Hyror	359 280	350 280
Överlåtelseavgifter	97 630	68 332
Pantsättningsavgifter	53 084	36 282
Revisionsarvode	30 000	30 000
Övriga omkostnader	608 760	325 054
Summa	1 148 754	809 948

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Män	-	-
Kvinnor	1	1
Totalt	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelsens arvode	352 000	352 000
Löner och andra ers till förtroendevalda	27 952	23 564
Utbildning	12 500	3 750
Revisor förtroendevald	22 000	22 000
Löner till anställda	197 522	222 835
Sociala kostnader	186 145	197 886
(varav pensionskostnader)	4 533	4 190
Summa	798 119	826 225

Not 5 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	175 943 822	170 734 786
-Årets förändring	125 283	
Omklassificeringar 2011		5 209 036
	176 069 105	175 943 822
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-82 296 838	-76 635 538
-Årets avskrivning enligt plan	-6 108 656	-5 661 300
Summa avskrivning	88 405 494	82 296 838
Redovisat värde vid årets slut	176 069 105	175 943 822
Varav mark	4 350 161	4 350 161
Taxeringsvärde byggnader:	352 491 000	352 491 000
Taxeringsvärde mark:	181 118 000	181 118 000
	533 609 000	533 609 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	360 756	305 726
-Nyanskaffningar	274 907	55 030
	635 663	360 756
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-280 542	-255 546
-Årets avskrivning enligt plan	-25 008	-24 996
	-305 550	-280 542
Redovisat värde vid årets slut	330 113	80 214

Not 7 Pågående ombyggnader fasader, fönster och förråd

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	21 862 707	6 997 399
Investeringar	30 890 565	20 074 344
Omklassificeringar		-5 209 036
Redovisat värde vid årets slut	52 753 272	21 862 707

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2012-12-31	2011-12-31
Andelar i HSB	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Trygg Hansa	566 537	563 266
Com Hem /Ownit	528 521	73 920
Telia	6 027	
Fortnox		1 224
Överl, pants		7 704
Q park	11 425	
Lafina	90 156	89 820
	1 202 666	735 934

Not 10 Eget kapital

	Insatser-	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	4 389 920	20 173 657	12 486 676	4 148 070
Disposition enl stämmobeslut		4 000 000	148 070	-4 148 070
Årets resultat				277 352
Utgående balans	4 389 920	24 173 657	12 634 746	277 352

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteförändring	2012-12-31	2011-12-31
Danske Bank	rörlig		11 388 456	11 396 720
Nordea Hypotek	4,65	2017-02-15	7 375 000	7 975 000
Nordea Hypotek	rörlig		14 500 250	
Nordea Hypotek	2,95	2014-06-18	19 875 000	
Nordea Hypotek	rörlig		12 471 562	7 281 250
Stadshypotek	2,99	2013-09-01	9 566 654	9 566 654
Stadshypotek	2,78	2016-10-30	11 000 000	
Stadshypotek	2,78	2016-10-30	4 000 000	
SBAB	3,41	2012-11-05		5 666 550
SBAB	3,41	2012-11-05		5 666 550
SBAB	2,85	2012-08-14		7 550 000
SBAB	3,18	2013-12-04	6 825 000	7 000 000
Summa			97 001 922	62 102 724

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 1 672 000 per år de kommande fem åren.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Personalens källskatt	2 652	3 976
	2 652	3 976

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

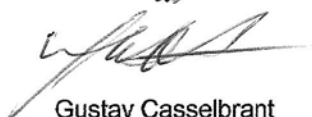
	2012-12-31	2011-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	3 127 829	2 914 018
Lagstadgade sociala avg sem löne skuld		5 904
Lagstadgade sociala avg	84 912	5 378
Semester löne skuld		18 790
Upplupen löneskatt	5 265	4 556
Upplupna räntor	219 417	56 256
Övriga upplupna kostnader	884 009	1 580 494
	4 321 432	4 585 396

Underskrifter

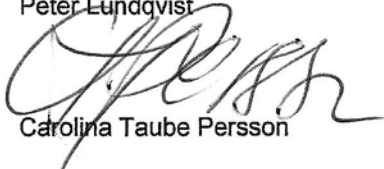
Täby 2013-04-05


Björn Eklöf

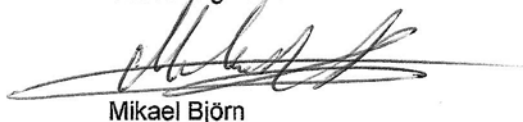

Reine Johansson


Gustav Casselbrant


Peter Lundqvist


Carolina Taube Persson


Sten Bengtsson

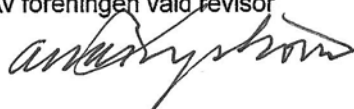

Mikael Björn


Claes Jilert

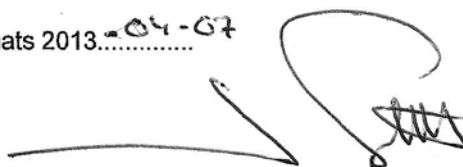

Gustaf Norström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-07

Assar Byström
Av föreningen vald revisor



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 2012.

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. Gransknin-
gen 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 felak-
tigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och an-
nan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland an-
nat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig des-
sa 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 ändamålsen-
ligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens upp-
skattningar 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningsla-
gen. 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 dispo-
sitioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf City i
Täby för år 2012.

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.

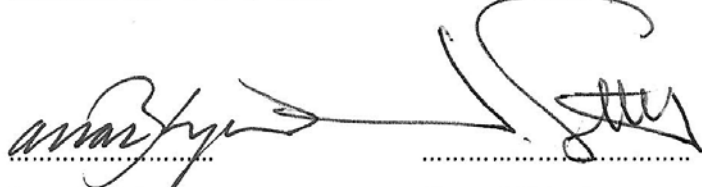
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Stockholm den 7 / 4 2013



Assar Byström

Av föreningen vald
revisor

Jörgen Götehed

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Motion 1:
Gör i ordning grönområdet i vår närhet

Bakgrund:

Kommunen anlägger en fin skateboardbana intill Åva gymnasium. Det grönområde där tidigare provisoriska skateboardbanor låg får då inte glömmas bort. Grönområdet intill den nya skatebordan mellan järnvägarna mot Österåker och mot Vallentuna måste ställas i ordning och ge ett prydligt intryck. Möjligen kan någon form av hundrastplats anläggas där också. Området ligger i blickfånget från flera av våra hus och är ovårdat. Gångstråken i det triangelformade området intill fotbollsplanen mellan Östra Banvägen och Näsbydalsvägen behöver också snyggas upp och förses med gångbanegrus.

Förslag till beslut: Styrelsen får i uppdrag att hos kommunen kräva att det beskrivna grönområdet och gångstråken rustas upp och hålls i välvårdat och prydligt skick.

Ragnhild Schedin och Bengt Larsson
Lägenhetsnummer 479

Yttrande motion 1: Gör i ordning grönområdet i vår närhet.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen. Styrelsen har inte möjlighet att kräva detta av kommunen. Styrelsen föreslår att vi framhåller förningens önskemål om en uppfräschning av ovan nämnda grönområde i den löpande kommunikationen med kommunen.

Motion 2:

När blir det möjligt att hyra ett lägenhetsförråd?

Bakgrund:

I Brf City Årsredovisning 2011 (2012-05-15) finns en motion om att alla lägenheter bör ha ett förråd. I svaret till motionen (no2) som avslås, sägs bland annat att styrelsen påbörja ett arbete med att bygga nya förråd i gamla soprum och på vindarna. Det sägs vidare i svaret att det totalt sett ska innebära att drygt 60 nya förråd ska kunna hyras ut det närmaste året.

Jag flyttade till Näsbydal senhösten 2011. Redan när jag var på väg att flytta in fick jag information (via Svefab tfn) om att detta arbete var på gång och att det "så småningom", kanske om 4-5 mån, skulle bli möjligt att hyra förråd. Nu har det gått mer än ett år. Jag har försökt att få information om progress/status på arbetet med att skapa fler förråd, dels via teknisk chef på Svefab dels via de som hanterar/administrerar förrådsjön. Jag får information om min plats i kön för att hyra förråd. Det är dock i sammanhanget inte relevant eftersom arbetet med att skapa ytterligare förråd tycks vara försenat, alternativt ha avstannat. Vilken plats jag har i kön ger mig ingen uppfattning om när jag kan få möjlighet hyra ett förråd. (Handlar det om ett halvår, eller om flera år?)

Förslag till beslut: Min önskan och mitt förslag till beslut är att styrelsen ger ett svar på beräknad tidsplan i detta arbete/projekt, samt eventuell försering i arbetet. Min huvudfråga är: När kan jag förväntas bli erbjuden att hyra ett förråd? Jag tycker det är mer än angeläget att en förening av BRF Citys storlek kan erbjuda boende i föreningen att hyra förråd.

Carina Österberg
Lgh 2301.

Yttrande motion 2: När blir det möjligt att hyra ett lägenhetsförråd?

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen. Styrelsen tillsammans med förvaltningen tar fram en tidsplan på detta projekt som sedan presenteras på årsstämman. Denna information läggs även upp på hemsida och informationsskärmar.

Motion 3:
Information om inkomna motioner

För att öka delaktigheten bland medlemmarna i Brf City samt möjligtvis deltagandet vid årsstämman vore det bra om inkomna motioner kunde redovisas på Brf Citys hemsida i och med att motionstiden gått ut. Naturligtvis kommer motionerna att finnas med i handlingarna till årsstämman, men det är bra om motionerna är kända en längre tid än kallesetiden till stämman. Det skulle öka möjligheten för medlemmarna att diskutera aktuella frågor i god tid inför stämman. Sedan styrelsen hunnit behandla motionerna och beslutat om sitt yttrande bör detta också tillföras motionerna på hemsidan så att styrelsens synpunkter blir kända så tidigt som möjligt. Vi föreslår därför att inkomna motioner presenteras på Brf City's hemsida snarast efter att motionstiden gått ut samt att styrelsens yttrande över motionerna publiceras på hemsidan så snart det fattats beslut

Britt-Marie Hurtig och Hans Söderström
Näsbydalsvägen 14

Yttrande Motion 3: Information om inkomna motioner

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen. Inkomna motioner läggs upp snarast efter att motionstiden gått ut, samt styrelsens yttrande läggs ut efter att styrelsen behandlat motionerna färdigt.

**Motion 4:
Bidrag till Näsbydalskamraterna**

Om motion 10 till årsstämman 2011 - om bättre tydlighet i den ekonomiska redovisningen - beslöts att återföra frågan till styrelsen för vidare handläggning. Den här motionen lämnades in i tid till årsstämman 2012, men kom bort någonstans i hanteringen hos föreningen. Diskussionen angående motionen handlade främst om hur bidragen från Brf City till Näsbydalskamraterna redovisas. I tidigare redovisning är bidragen inbakade under olika delposter och det finns ingen möjlighet för medlemmarna att utläsa den totala summan. "Förhoppningsvis kommer en sådan tydlig redovisning att delges stämman 2012, varvid denna motion i detta stycke helt enkelt kan anses besvarad vid stämman" skrev vi i motionen. Av årsmötesprotokollet har jag dock inte kunnat utläsa någon sådan redovisning och återkommer därför till denna stämma, 2013.

Vi anser också att det är rimligt att Brf City får en redovisning från Näsbydalskamraterna hur de bidrag man får används. Detta är kutym i de flesta biståndsverksamheter. För att kunna ta ställning till vilket stöd vi anser att Näsbydalskamraterna ska ha från Brf City bör vi känna till hur pengarna används. Vi föreslår därför att styrelsen lämnar årsstämman en komplett redovisning av bidragen till NBK att villkoren för bidrag till NBK ska vara att en öppen redovisning av bidragens användning lämnas till Brf City, för redovisning på årsstämmorna

Britt-Marie Hurtig och Hans Söderström
Näsbydalsvägen 14

Yttrande motion 4: Bidrag till Näsbydalskamraterna

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen. Brf City lämnar sedan en tid tillbaka inga bidrag till Näsbydalskamraterna, det finns därmed inget att särredovisa i årsredovisningen. I och med uppsägningen av Erika Gustavsson försvinner även den indirekta sponsringen med en anställd. Då Brf City inte lämnar några bidrag till NDK finns det inte heller något behov av att NDK meddelar Brf City hur deras pengar används.

**Motion 5:
Störande verksamhet**

Idag finns regler om när störande verksamhet såsom att borra och spika får förekomma i fastigheterna. Det är en tämligen omfattande tidsrymd, från 08-19 på vardagar. På senare tid har totalrenoveringar av lägenheter förekommit allt oftare. Då är det inte några lägenhetsinnehavare som spikar eller borrar under kortare tid. När t ex byggfirmor anlitas för renoveringar kan borring och spikning samt bilning av kakel och betong pågå oavbrutet under dagar i sträck. Vi anser att den störande delen av sådan verksamhet som beräknas pågå under längre tid, vare sig det är under en dag i sträck eller flera dagar, bör begränsas tidsmässigt per dag. Det är knappast rimligt att man under en hel arbetsdag inte ska kunna tala i telefon, vila middag eller lyssna på musik. De boende i varje fastighet bör också informeras i förväg om sådana arbeten genom anslag nere på informationstavlan i porten. Där bör också framgå namn och telefonnummer på den som är ansvarig för arbetet.

Vi föreslår att sådan störande verksamhet som totalrenovering ska begränsas så att borring, spikning och annan högljudd verksamhet inte får pågå annat än under fyra timmar per dag samt att de boende i förväg informeras om sådan planerad störande verksamhet genom anslag i porten där också kontaktuppgifter till ansvarig för verksamheten framgår samt att styrelsen kan meddela undantag från dessa regler vid arbeten för Brf City, t ex fönsterbyten eller byten av plattorna på husens fasader eller liknande

Britt-Marie Hurtig och Hans Söderström
Näsbydalsvägen 14

Yttrande motion 5 Störande verksamhet

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen. Tidsbegränsningar för störande verksamhet finns redan idag (08-19 vardagar och 08-15 lördagar). Att ytterligare tidsbegränsa verksamheten till max 4 timmar per dag blir både omöjligt att kontrollera samt skulle leda till att renoveringarna pågår under längre tid i antal dagar. Styrelsen har inte heller möjlighet att kräva att boende annonserar ut privat kontakt information vid renoveringar.

I övrigt hänvisar styrelsen till stadgarna §29 där det tydligt framgår att man inte får göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Eventuella frågor om störningsärenden vid pågående renoveringar hänvisas till förvaltningskontoret under deras öppettider, övrig tid till störningsjouren.

Mer diskussion på årsstämman.

**Motion 6:
Bokning av tennisbanan**

Idag är tennisbanan låst och nyckel kan fås från Näsbydalsgården/alternativt Svefab mot deposition av 100 kr per nyckel. Det vore enklare om tennisbanan försågs med samma typ av lås som till tvättstugor och entrédörrar, d v s taglås där öppning sker med lägenhetsinnehavarnas låsbrickor. Bokning av tennisbanan kan då ske via Brf City's hemsida precis som med tvättstugorna. Reglerna bör vara likartade som vid bokning av tvättstuga, d v s två bokningar ska vara möjliga och nya bokningar först när de två är genomförda. Likaså bör banan anses fri att använda om den som bokat inte påbörjat användningen inom 15 minuter från bokningstidens början. Fördelen är att man då lättare kan planera in användandet av tennisbanan samt att det bör framgå av loggen vem som använt banan vissa tider. '

Vi föreslår stämman besluta att kodlås till tennisbanan installeras samt att bokningssystem på hemsidan läggs upp i enlighet med systemet för bokning av tvättstuga.

Britt-Marie Hurtig och Hans Söderström
Näsbydalsvägen 14

Yttrande motion 6: Bokning av tennisbanan.

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen. Styrelsen tillsammans med förvaltningen försöker hitta en teknisk lösning för att införa tagglås till tennisbanan, samt bokningsmöjlighet via hemsidan.

