

Brf Venus Årsredovisning 2016



Att bo i en bostadsrättsförening

- Vad innebär det?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars huvudändamål är att på obegränsad tid upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar. En grundtanke med HSB är att erbjuda medlemmarna något mer än bara en bostad.

Begreppet bostadsrätt används ofta i dagligt tal för att beteckna den lägenhet du har. Men det är viktigt att komma ihåg att när du köper en bostadsrätt köper du ingen fysisk lägenhet eller någon andel i en fastighet, utan endast en rätt att nyttja en viss lägenhet.

Det innebär att du tillsammans med dina grannar är medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten och därmed också lägenheterna. Du är själv med och äger huset du bor i. Allt från lägenheterna, de gemensamma utrymmena och eventuell utemiljö.

Styrelsen har uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt, men alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra.

Att bo i en bostadsrättsförening innebär att du tillsammans med andra får möjlighet att utveckla ditt boende på bästa sätt.

När du köper en bostadsrätt måste du söka medlemskap i bostadsrättsföreningen och det är styrelsen som godkänner nya medlemmar. En överlåtelse blir giltig först när medlemskap har beviljats. Om styrelsen inte skulle godkänna ett medlemskap kan frågan prövas i hyresnämnden. Styrelsen kan inte neka medlemskap utan att ha mycket goda skäl för det.



-KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Datum: Torsdagen den 18 maj 2017
Plats och tid: Grindtorpskyrkan, Täby kl 19.00

DAGORDNING

1. Val av stämмоordförande
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
16. Erforderliga val av representation i HSB.
17. I kallelsen anmälda ärenden; Motion 1-7.
18. Övriga ärenden
 - Information om balkongerna
19. Avslutning

Välkomna

Täby den 24 april 2017

Styrelsen

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Org.nr: 716000-1009

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Föreningens ändamål

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2016

Verksamheten

Föreningen består av 704 bostadsrätter fördelade på 264 i hus A, Meteorvägen och 440 i hus B, Kometvägen. Taxeringsvärdet för fastigheterna utgör 840 200 000 kr (763 058 000), varav markvärde 367 600 000 kr (320 058 000).

Styrelsen samt suppleanter

19/5 2015 – 18/5 2016

<i>Tommy van Ginhoven</i>	<i>Ordförande</i>
<i>Magnus Tångring</i>	<i>Vice ordförande</i>
<i>Camilla Lindström</i>	<i>Sekreterare</i>
<i>Göte Nilsson</i>	<i>Ledamot</i>
<i>Bertil Fredemo</i>	<i>Ledamot</i>
<i>Carl-Johan Ewerbring</i>	<i>Ledamot</i>
<i>Kaj Eriksson</i>	<i>Ledamot</i>
<i>Mats Lövgren</i>	<i>Ledamot</i>
<i>Mattias Kangas</i>	<i>Ledamot</i>
<i>Berit Kjellser</i>	<i>HSB-ledamot</i>
<i>Charlotte Gyllenberg</i>	<i>Suppleant</i>

18/5 2016 – 18/5 2017

<i>Tommy van Ginhoven</i>	<i>Ordförande</i>
<i>Magnus Tångring</i>	<i>Vice ordförande</i>
<i>Camilla Lindström</i>	<i>Sekreterare</i>
<i>Göte Nilsson</i>	<i>Ledamot</i>
<i>Bertil Fredemo</i>	<i>Ledamot</i>
<i>Carin Holmén</i>	<i>Ledamot</i>
<i>Kaj Eriksson</i>	<i>Ledamot</i>
<i>Mats Lövgren</i>	<i>Ledamot</i>
<i>Ghassem Hassanzadeh</i>	<i>Ledamot</i>
<i>Berit Kjellser</i>	<i>HSB-ledamot</i>
<i>Hans Willebrand</i>	<i>Suppleant</i>
<i>Mikael Koch</i>	<i>Suppleant</i>

Föreningens firma har tecknats av:

1/1-31/12 2016: Tommy van Ginhoven, Magnus Tångring och Camilla Lindström och Göte Nilsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Jenny Kindvall, JA Revision KB.

Suppleant för auktoriserad revisor har varit Anders Slättås, JA Revision KB

Ordinarie föreningsvald revisor Björn Jonsson med Gunnel Ahlstrand som revisorsuppleant

Valberedning

Under perioden fram till ordinarie stämma 2016 har valberedningen bestått av Christer Jonaszon, sammankallande, Kerstin Lundin och Curt Ögren.

Informationsmöte

Ett informationsmöte hölls i Grindtorpskyrkan hösten 2016 där budgeten för 2017 redovisades och medlemmarna fick möjlighet att ställa frågor.

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2016 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Våra fastigheter

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt ett bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Byggnader

Brf Venus består av två flerbostadshus, totalt 704 lägenheter fördelade på Meteorvägen med 4 våningar och 264 lägenheter och Kometvägen med 11 våningar och 440 lägenheter.

Byggnadernas totala boarea (BOA) är 57 851 kvm samt lokalarea inklusive garage (LOA) är 4 031 kvm, den totala ytan är 61 882 kvm. I källaren under Meteorvägen 14-16 finns en samlingslokal.

Grindtorpssalen kan bokas för olika tillställningar av våra boende eller utomstående. Max 50 personer får vistas i lokalen och det finns tillgång till projektor och musikanläggning.

Galaxen fritidscenter är mycket populärt med ett antal aktivitetsrum samt bastu med relax.

Bilder från Grindtorpssalen



Bilder från Galaxen fritidscenter



2
10/11/2017

Bilder från Galaxen fritidscenter



Förvaltningskontor

Vår förvaltare, Carl Robert Engeström, HSB Stockholm, finns tillgänglig i Brf Venus lokaler på Kometvägen 1 under anslagen expeditionstid eller efter överenskommelse.

Sedan 2013 har Brf Venus anslutits till HSB Portalen, som är en digital tjänst från HSB för underlättande av hanteringen av ekonomifrågor och ärenden. I Portalen kan även våra medlemmar gå in och få information om vår förening. All information från styrelsemöten, möten i våra arbetsgrupper, besiktningssprotokoll m.m. sparas i vårt elektroniska arkiv i det så kallade molnet (Dropbox). Samtliga signerade originalhandlingar (avtal etc.) förvaras inlåsta i vårt brandsäkra skåp på Kometvägen 1 och kopior finns i Dropbox.

Drift

Fastighetsskötsel, markskötsel och förvaltning sköts av HSB Stockholm och lokalvården av Förenade Service. Brf Venus har haft fyra nya förvaltare under 2016. Anledningen har varit att de bytt arbetsgivare eller fått nya tjänster inom HSB Stockholm. Bytena har belastat styrelsen extra. Avtalen löper på ett år i taget, med en uppsägningstid på sex månader.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

Lägenhetsstorlek	2 rok v	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
	33	202	271	187	11

Våra boende

År	2016	2015	2014	2013
Antal boende	1239	1217	1234	1199

Åldersfördelning 31/12 2016

0-6	7-12	13-19	20-40	41-65	66-79	80-100
61	46	44	395	325	247	121

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² boyta	578	578	578	531
Lån/m ² boyta	1884	1879	1428	863
Värmekostnad/m ²	102	103	117	151
Elkostnad/m ²	21	19	20	27
Vattenkostnad/m ²	25	26	17	19

Årsavgiften/m² boyta är för 2016 i genomsnitt 578 kr och avgiften varierar med storleken på lägenheten. Se exempel nedan. Avgiften varierar även beroende på vilken våning lägenheten ligger och om det finns hiss.

Storlek	2 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
Avgift kr/m ²	709	535-642	569-580	550-585	514-567

Exempel på månadsavgifter. Inom parentes anges boyta i m².

Meteorv 4 vån	2 rok (67,5)	3 rok (81)			
Avgift/månad	3011:-	3785:-			
Kometv 11 vån, hiss	2 rok (45)	2 rok (59,5)	3 rok (84)	4 rok (109)	5 rok (141)
Avgift/månad	2659:-	3158:-	4077:-	5244:-	6602:-

Underhållsplan

Föreningen har en 20-årig underhållsplan för att kunna planera periodiskt underhåll och de investeringar som krävs. Planen är upprättad för att bland annat stämma med fastigheternas konstruktionsritningar och för att den enkelt ska kunna användas och uppdateras.

Åtgärder under 2016

De mest omfattande åtgärderna under 2016 har varit:

- Troaxburar Kometvägen
- Nya tätskikt golv i fläktrum
- Renovering av undercentraler
- Byte av radiatorventiler Kometvägen + OVK
- Ny belysning källare och gård
- Höjd/ökad hastighet på bredband
- Nya möbler i Grindtorpssalen
- Utbyggnad av parkeringen Meteorvägen
- Nya bommar vid infarterna
- Byte entréer Meteorvägen
- Omdragning ventilation tvättstugor

Genomförda större projekt under de senaste 7 åren med kostnadsbild

- Renovering av garage Kometvägen 3 100 000
- Lagning av balkonger 5 800 000
- Stamrenovering (relining) 47 000 000
- Tilläggsisolering tak Meteorvägen 793 000
- Byte av samtliga frånluftfläktar till tryckstyrda fläktar 2 300 000
- Anläggande av Galaxen fritidscenter 980 000
- Ombyggnad av varmvattencirkulationen på Kometvägen 1 900 000
- Installation av elektroniskt passersystem 5 500 000
- Byte av tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare 2 400 000
- Byte av fönster 78 000 000
- Byte av kallvattenledningar samt asbestsanering 2 705 000

- | | |
|---|-----------|
| • Ombyggnad av undercentraler på sekundärsidan (2013) | 5 650 000 |
| • Ombyggnad av undercentraler på primärsidan (2015) | 3 082 000 |
| • Installation av nyckeltuber i lägenheterna | 1 092 000 |
| • Omfattande renovering av innergården | 2 400 000 |
| • Byte av entréer på Meteorvägen, gårdssidan | 2 900 000 |

Planerat underhåll 2017-2018

- Grovtvättmaskiner + torkskåp
- Omdragning av ventilation i tvättstugor Meteorvägen
- Mark & trädgård
- Renovering av skyddsrum
- Troax-burar till källarförråd Meteorvägen
- Ytterbelysning + belysning källare
- Garage Meteorvägen – renovering
- Byte av radiatorventiler Meteorvägen samt injustering
- Renovering av balkonger
- Fasadrenovering
- Nödljus vind

Väsentliga förändringar under 2016

Vår förvaltare Lena Lindqvist slutade av personliga skäl och vi har fått en ny förvaltare, Carl-Robert Engeström som till sin hjälp har Hans Öhman, HSB, för att hjälpa Carl-Robert att snabbt komma in i verksamheten och alla pågående och kommande projekt.

Arbetsgrupper

Protokollen från arbetsgruppernas möten sammanställs i en månadsrapport och biläggs till ordinarie styrelsemöten.

Bygggruppen

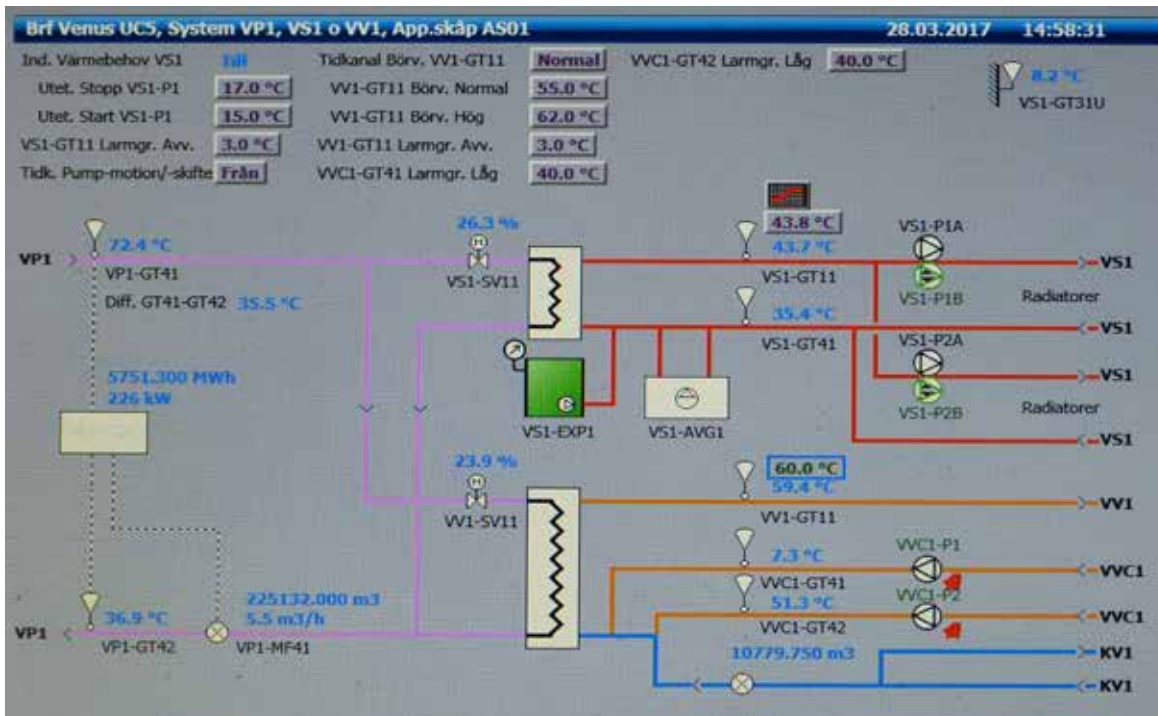
Bygggruppen har till uppgift att bevaka och hålla i allt som rör om- och tillbyggnader samt reparationer i föreningen.

Radiatorventilerna i samtliga lägenheter skulle bytas för att maximera energibesparingen men diverse problem gjorde att endast Kometvägen hittills har fått nya radiatorventiler och dessutom så återstår det en del restarbeten innan Kometvägen är helt klar. Meteorvägen kommer att åtgärdas efter eldningssäsongen 2016-2017.

Undercentralerna, tre på Meteorvägen och två på Kometvägen, har moderniserats till fjärrvärmestandard och nya reglercentraler har installerats. Primärsidan i våra undercentraler är nu dimensionerade för högre tryck (PN16) och temperatur (120 grader) i samband med byte av kulvertar och uppgradering av panncentralen. Vi kan nu kontrollera temperatur och inställningar via internet, se bild.



Ovanstående bild visar före och efter ombyggnaden av en undercentral.



Internetbild över undercentral 5 (UC5) som avser Kometvägen 13-23

Fönsterbytet har avslutats under 2016 i samband med byte av fönster i tvättstugorna på Meteorvägen men en del anmärkningar återstår att åtgärda.

Vad vi kan se hittills så är de tvättstugor som har automatdosering mer bokade än de tvättstugor som har manuell dosering av eget tvättmedel. Om den trenden håller i sig så kan det bli aktuellt att bygga om fler tvättmaskiner till automatdosering.

Balkongerna är i mycket dåligt skick har det visat sig efter att två oberoende betongkonsulter har genomfört undersökningar. På Meteorvägen är det dessutom betydligt sämre än på Kometvägen men balkongerna behöver åtgärdas i sin helhet. Närmast så kommer vi att anlita en projektledare som kommer att hålla i renoveringen och även utarbета förfrågningsunderlag i samråd med en konsult. Förfrågningsunderlaget kommer därefter att skickas till ett antal entreprenörer för offertgivning.

En allmän inglasning och eventuell fördjupning har också varit uppe till diskussion och den frågan kommer att avgöras i samråd med våra boende. En inglasning av balkongerna ger en

klar ökning av livslängden då betongen inte blir utsatt för fukt i samma utsträckning som en öppen balkong.

Trygghets-, säkerhets- och brandsäkerhetsgruppen ingår numera i Byggruppen.

I gruppens uppgift ingår även Grannsamverkan och samarbete med polisen för att skapa en trygg boendemiljö genom bl.a. trappvärdar.

Brandsäkerhet

Kontroll och åtgärder på rökluckorna i trapphusen, besiktning av brandsläckningsutrustning och belysta utrymningsskyltar i allmänna utrymmen har utförts av Kidde AB.

Ansvaret för intern brandskyddskontroll, SBA-metoden, har förberetts och sköts idag av HSB:s fastighetsdrift.

Ekonomi- och finansgruppen

Gruppen kontrollerar att de övriga grupperna följer den fastställda budgeten samt övervakar löpande kostnader och analyserar avvikelser, Gruppen ansvarar även för samtliga avtal som tecknas i föreningens namn samt granskar och uppdaterar avtalen vid behov.

Gruppen hanterar även föreningens lån enligt den finanspolicy som föreningen antagit. Den föreskriver bl.a. att inga spekulativa investeringar får ske med föreningens medel, men även att lånen ska spridas på olika löptider för att minska risken för plötsliga kostnadsökningar på grund av ett förändrat ränteläge.

Ränteläget är fortsatt historiskt lågt. Tack vara föreningens stabila ekonomi och låga belåningsgrad, har vi erhållit mycket låga räntor på de lån som tecknats och omsatts under året.

Föreningen har en fortsatt mycket god och stabil ekonomi och har under hela året haft en stark likviditet samt ett positivt kassaflöde.

Ekonomigruppen använder sig av en flerårsanalys som ligger till grund för den budget som tas fram varje år och som även indikerar när avgiften bör höjas för att säkra ekonomin framåt i tiden. Denna analys låg till grund för att avgifterna höjdes med 5% i januari 2017, främst för att förbereda inför de kommande stora projekt som rör våra balkonger och fasader.

Information om budget och årsavgifter för nästkommande år ges som vanligt på föreningens höstmöte.

Under hösten har styrelsen sedan vanligt haft en budgetkonferens för att förbättra arbetsgruppernas samarbete och tillsammans med vår förvaltning prioritera de arbeten vi planerar för nästkommande. Detta har resulterat i att både Infogruppen och Trädgårdsgruppen har fått en högre budget än normalt för att kunna/skapa förutsättningar för att förbättra våra system, hur vi informerar och vår utemiljö.

Informationsgruppen

Gruppens uppgift är att skriva, kopiera och ansvara för utdelning av information från Brf Venus styrelse och förvaltare till föreningens 704 medlemmar.

Informationen sker dels genom Venusbladet (4-5 nummer per år), dels genom föreningens hemsida och genom Bopärmen med boendeinformation om vad som gäller i vår bostadsrättsförening. Den utdelas till alla nya bostadsrättshavare på tillträdesdagen. Specialinformation, affischer, kallelser och handlingar till föreningsstämman anslås även i trapphusens anslagstavlor. Det kommer också att hållas informationsmöte för nya medlemmar två gånger per år. Det senaste hölls i oktober 2016.

Under 2016 har arbetsgruppen initierat utbyte av två bommar vid infarten till våra fastigheter. Dessa har försetts med taggläsare för enklare in- och utpassering.

Det har gjorts en översyn av våra TV- och bredbandsavtal. Översynen landade i ett nytt bredbandsavtal med Bredbandsbolaget där vi under hösten fick 250/100 Mbit i upp och nedladdningshastighet jämfört med tidigare 100/100. ComHem-avtalet har omförhandlats och fr.o.m. den 1:a april 2017 får vi en sänkning av TV-avgiften med cirka 65%.

Gruppen ansvarar även för uthyrning av lokaler och förråd till våra medlemmar har även till uppgift att med ny teknik framtidssäkra våra fastigheter och faciliteter för våra medlemmar.

Trädgård. miljö och lokalvård

Under 2016 fortsatte trädgårdsskötseln att följa den långsiktiga planen som utarbetades 2011. Under året har några dåliga träd tagits ner och sex nya har planterats runt flaggstången. Föryngringen och beskärningen av våra träd fortsätter. Nyplantering efter de nertagna träden kommer att ske under året. Det har kommit upp ett antal fågelholkar och insektshotell för att gynna vår flora och fauna.

PC City Samfällighetsförening

Panncentralen vid Grindtorpsvägen 2, producerar värme till de tre bostadsrättsföreningarna Brf City, Brf Venus och Brf Jupiter i Täby, totalt 2448 lägenheter. Dessutom är Näsbydalsskolan, Nytorps förskola samt OKQ8 anslutna och köper värme från PC City. Driften av panncentralen har skötts sedan 1 januari 2016 av AB Fortum Värme samägt med Stockholms Stad. Övergången till ny entreprenör har i stort sett gått enligt plan.

Under 2016 och första månaden 2017 har kulvertledningarna från panncentralen till de tre bostadsrättsföreningarna bytts ut på grund av att de var i mycket dåligt skick. Byte av ledningarna blir i stort sett klart under första kvartalet 2017. Endast ett mindre antal restnoterade arbeten kvarstår samt kontrollbesiktningar och återställande av vissa markområden kommer ske i början av andra kvartalet 2017.

Panncentralen har under år 2016 moderniserats och uppgraderats med bl. a. nytt ställverk, inom- och utomhusbelysning samt kompletterats med nya produktionspannor.

Panncentralen är en gemensamhetsanläggning som ägs till lika delar av de tre bostadsrättsföreningarna Brf City (Näsbydal), Brf Venus och Brf Jupiter (Grindtorp). Anläggningen förvaltas av en samfällighetsförening med de tre nämnda bostadsrättsföreningarna som delägare.

PC Citys styrelse består av 2 ordinarie ledamöter och 1 suppleant från vardera Brf City, Brf Venus och Brf Jupiter och ansvarar gentemot delägande föreningarna för PC Citys ekonomi, underhåll och drift.

Brf Venus har gått i borgen såsom för egen skuld intill ett högsta belopp av 22 000 000 SEK för Panncentralen Citys samfällighetsförening med samtliga nuvarande och blivande förpliktelser gentemot AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad. Detta med anledning av att Panncentralen City tecknat flera avtal med Stockholm Stad (Fortum Värme), dels avtal rörande leverans av fjärrvärme, dels avtal rörande nyttjanderätt till värmeproduktionsanläggningar, dels avtal rörande vissa investeringar i dessa anläggningar. Likalydande borgensåtaganden har träffats av Brf Jupiter och BrfCity som är de två andra delägarna i Panncentralen City tillsammans med Brf Venus.



Ovanstående flygbild visar Grindtorp och Täby Centrum år 2012. (Foto Hagen Hopp)

2
H

Föreningens ekonomi

Rättvisande översikt över utvecklingen

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	37 353	36 797	36 981	34 985	33 544
Rörelseresultat	2 243	2 533	3 147	-4 799	-1 709
Årets resultat	696	633	1 236	-6 890	-2 589
Balansomslutning	155 728	154 380	145 492	96 308	80 121
Fond för yttre underhåll	23 874	17 664	25 741	35 603	36 530

Under 2016 har ett antal planerade renoveringar genomförts. Den inre fondens saldo uppgick till 607 048 kr per den 31/12 2016.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 442 495	0	17 664 497	14 998 832	632 626
Avsättning till fond enl. resultatdisposition 2015			6 210 000	-6 210 000	-632 626
Balanseras i ny räkning enl resultatdisposition 2015				632 626	
Årets resultat					696 465
Belopp vid årets slut	5 442 495	0	23 874 497	9 421 458	696 465

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	9 421 458
Årets resultat	<u>696 465</u>
	10 117 923

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 7 433 192
Avsättning till yttre underhållsfond	6 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>11 551 115</u>
	10 117 923

Årets resultat visar upp ett överskott. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	37 352 865	36 797 710
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-21 905 115	-22 182 841
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 158 736	-1 127 572
Planerat underhåll		-7 433 192	-7 861 871
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-951 563	-901 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 660 861	-2 191 748
Summa rörelsekostnader		<u>-35 109 467</u>	<u>-34 265 047</u>
Rörelseresultat		2 243 398	2 532 663
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 072	6 869
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 564 005</u>	<u>-1 906 907</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 546 933</u>	<u>-1 900 037</u>
Årets resultat		696 465	632 626

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	146 236 822	71 572 002
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>60 000</u>	<u>77 814 939</u>
		146 296 822	149 386 941
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>146 297 322</u>	<u>149 387 441</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		20 059	21 232
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 481 996	2 828 621
Placeringskonto HSB Stockholm		503 331	1 002 590
Övriga fordringar	Not 10	76 608	118 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>995 151</u>	<u>948 100</u>
		6 077 145	4 919 015
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	0
Kassa och bank	Not 13	353 523	73 868
Summa omsättningstillgångar		<u>9 430 669</u>	<u>4 992 883</u>
Summa tillgångar		<u>155 727 991</u>	<u>154 380 324</u>

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 442 495	5 442 495
Yttre underhållsfond		23 874 497	17 664 497
		<u>29 316 992</u>	<u>23 106 992</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 421 458	14 998 832
Årets resultat		696 465	632 626
		<u>10 117 924</u>	<u>15 631 458</u>
Summa eget kapital		<u>39 434 915</u>	<u>38 738 450</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>109 000 000</u>	<u>108 722 894</u>
		109 000 000	108 722 894
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 741 454	2 092 688
Fond för inre underhåll		607 048	668 522
Övriga skulder	Not 16	31 145	199 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>4 913 428</u>	<u>3 957 990</u>
		7 293 075	6 918 980
Summa skulder		116 293 075	115 641 874
Summa eget kapital och skulder		<u>155 727 991</u>	<u>154 380 324</u>

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	696 465	632 626
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 660 861	2 191 748
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 357 326</u>	<u>2 824 374</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 015	79 496
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	374 095	-2 750 525
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 727 407</u>	<u>153 345</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-570 742	-14 403 663
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-570 742</u>	<u>-14 403 663</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	277 106	11 006 558
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>277 106</u>	<u>11 006 558</u>
Årets kassaflöde	4 433 771	-3 243 760
Likvida medel vid årets början	3 905 079	7 148 839
Likvida medel vid årets slut	8 338 850	3 905 079

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,68% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	33 432 312	33 457 321
Årsavgifter el	1 800	1 800
Hyror	3 244 610	3 201 976
Övriga intäkter	719 230	254 000
Bruttoomsättning	<u>37 397 952</u>	<u>36 915 097</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-43 213	-109 556
Hyresförluster	-1 874	-7 831
	37 352 865	36 797 710
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 926 508	3 349 056
Reparationer	2 870 912	2 873 127
El	1 302 285	1 200 157
Uppvärmning	6 296 644	6 343 814
Vatten	1 561 600	1 610 621
Sophämtning	1 236 903	1 257 649
Fastighetsförsäkring	805 169	669 600
Kabel-TV och bredband	1 467 951	1 500 976
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 034 672	985 652
Förvaltningsarvoden	2 239 711	2 165 535
Övriga driftkostnader	162 760	226 655
	21 905 115	22 182 841
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	158 147	149 793
Hyror och arrenden	167 884	189 921
Förbrukningsinventarier och varuinköp	270 824	198 206
Administrationskostnader	331 055	367 427
Extern revision	42 000	43 750
Konsultkostnader	17 226	6 875
Medlemsavgifter	171 600	171 600
	1 158 736	1 127 572
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	630 048	540 483
Revisionsarvode	785	10 000
Övriga arvoden	72 905	121 736
Löner och övriga ersättningar	33 050	47 950
Sociala avgifter	197 643	179 751
Övriga personalkostnader	17 132	1 095
	951 563	901 015
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 384	1 136
Ränteintäkter HSB placeringskonto	741	2 590
Ränteintäkter skattekonto	1 134	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 472	0
Övriga ränteintäkter	6 341	3 143
	17 072	6 869
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 536 742	1 657 940
Övriga räntekostnader	27 263	248 967
	1 564 005	1 906 907

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	139 048 393	132 539 869
Anskaffningsvärde mark	6 698 600	6 698 600
Årets investeringar	78 325 681	6 508 524
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 072 674	145 746 993
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-74 174 991	-71 983 243
Årets avskrivningar	-3 660 861	-2 191 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 835 852	-74 174 991
Utgående bokfört värde	146 236 822	71 572 002
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	465 000 000	434 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 600 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	361 000 000	318 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 600 000	2 058 000
Summa taxeringsvärde	840 200 000	763 058 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	77 814 939	69 919 800
Omklassificering till byggnad	-77 754 939	7 895 139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 000	77 814 939
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	26 807	25 672
Skattefordran	43 779	92 799
Övriga fordringar	6 022	0
	76 608	118 471
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	993 929	948 100
Upplupna intäkter	1 222	0
	995 151	948 100
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	0
	3 000 000	0
Not 13 Kassa och bank		
Nordea	246 257	0
Nordea plusgiro	107 267	73 868
	353 523	73 868

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 442 495	0	17 664 497	14 998 832	632 626
Resultatdisposition			6 210 000	-5 577 374	-632 626
Årets resultat					696 465
Belopp vid årets slut	5 442 495	0	23 874 497	9 421 458	696 465
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788638287	1,93%	2017-04-19	18 000 000	0
Nordea Hypotek	39788655211	1,65%	2018-10-17	19 000 000	0
Nordea Hypotek	39788655238	1,91%	2019-10-16	19 000 000	0
Nordea Hypotek	39788677541	0,20%	2017-07-03	18 000 000	0
Nordea Hypotek	39788706479	0,02%	2017-03-09	17 000 000	0
Nordea Hypotek	39788747051	0,14%	2017-12-11	18 000 000	0
				109 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					109 000 000
Föreningen kommer att utöka sin belåning de närmaste fem åren för att kunna finansiera större planerade renoveringar					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				122 267 300	122 267 300
Not 16 Övriga skulder					
Depositioner			15 000	15 000	
Källskatt			16 145	57 367	
Övriga kortfristiga skulder			0	127 412	
			31 145	199 779	
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader			178 175	206 363	
Förutbetalda hyror och avgifter			3 157 597	2 902 153	
Övriga upplupna kostnader			1 577 656	849 474	
			4 913 428	3 957 990	
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					
Not 19 Eventualförpliktelser					
Proprieborgen för Panncentralen Citys räkning gentemot AB Fortum Värme samägd med Stockholms stad			22 000 000	22 000 000	

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby, org.nr 716000-1009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby för räkenskapsåret 2016.

Föreningens årsredovisning ingår den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4-23.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av diagram och innefattas i sida 28 i tryckt version av detta dokument (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna). I tryckt version innefattas förutom årsredovisning, revisionsberättelse och diagram även kallelse, valberedningens förslag och motioner.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Venus i Täbys resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 april 2017



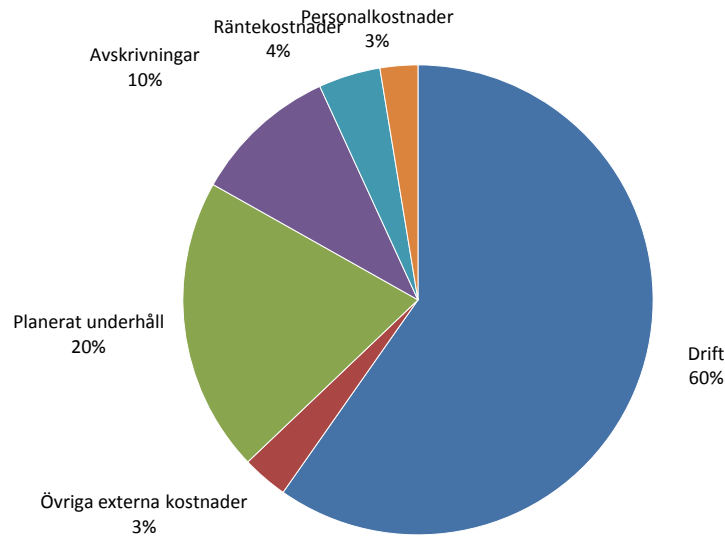
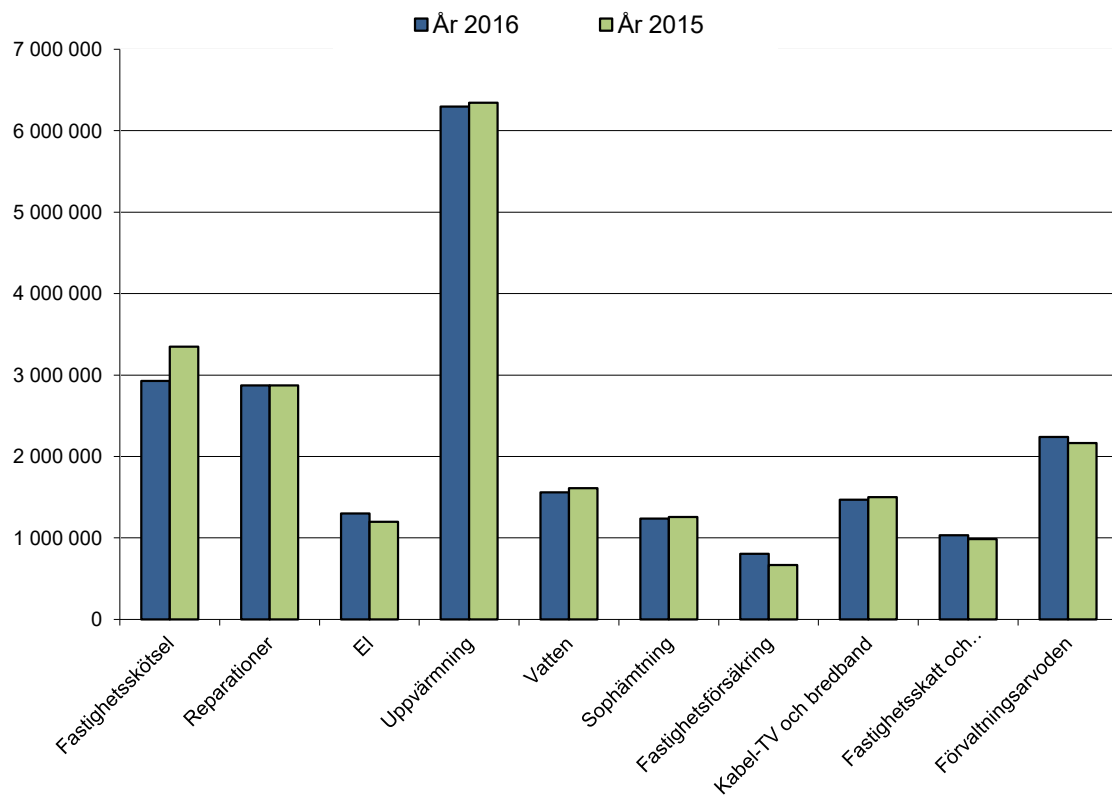
Jenny Kindvall

Auktoriserad revisor



Björn Jonsson

Föreningsvald revisor

HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

Valberedningens nomineringsförslag till 2017 års ordinarie föreningsstämma i HSB:s Bostadsrättsförening Venus i Täby

Inledning

Venus styrelse skall enligt stadgarna bestå av lägst tre och högst elva ledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter. I år föreslår vi inom ramen för stadgarna en utökning med en suppleant. Vi hoppas med detta att vi får en ännu mer robust styrelse. En styrelseledamot och en suppleant för denne utses av HSB. Övriga väljs på stämman. Man kan väljas för ett eller två år åt gången. Styrelsen utser enligt stadgarna inom sig själv vilka ledamöter som skall vara ordförande, vice ordförande respektive sekreterare.

Speciellt för Venus är att man enligt stadgarna endast kan omväljas fem gånger som ledamot eller som suppleant i styrelsen.

Venus ska enligt stadgarna ha en auktoriserad revisor med suppleant och en lekmanarevisor med suppleant. Dessa väljs för ett år i taget vid årsstämman.

Venus skall också enligt stadgarna ha en valberedning som väljs för ett år i taget vid årsstämman. En ledamot i valberedningen skall utses till ordförande.

Styrelsens nuvarande sammansättning

Ordförande Tommy van Ginhoven

Vice ordförande Magnus Tångring

Sekreterare Camilla Lindström

Ledamot Göte Nilsson

Ledamot Carin Holmén

Ledamot Ghassem Hassanzadeh

Ledamot Kaj Eriksson

Ledamot Bertil Fredemo

Ledamot Mats Lövgren

Suppleant Hans Willebrand

Suppleant Mikael Koch

HSB-ledamot Berit Kjellser

HSB-suppleant vakant.

Tommy van Ginhoven slutar, enligt eget önskemål, vid årets stämma.

Val av styrelse

Ordinarie ledamöter

Ledamöter vars mandattid utgår och står till omval

Bertil Fredemo

Kaj Eriksson

Mats Lövgren

Kaj Eriksson och Mats Lövgren har avböjt omval

Valberedningen föreslår som ordinarie ledamöter

Bertil Fredemo, omval två år (omval nr 1)

Hans Willebrand, nuvarande suppleant, nyval två år

Mikael Koch, nuvarande suppleant, nyval två år
Christer Jonaszon, 69 år, Kometvägen 17, Leg. psykolog, chef, chefsutvecklare och chefsrekryterare inom bank/finans, i valberedningen sedan 2013, bott i Venus sedan 1999, nyval två år

Val av suppleanter

Suppleanter vars mandattid utgår och står till omval

Hans Willebrand

Mikael Koch

Valberedningen föreslår som suppleanter

Erik Jacobsson, 28 år, Meteorvägen 30, civilingenjör, teknisk projektledare inom telecom, bott i Venus sedan 2016, nyval ett år

Sofia Bjärfors, 46 år, Meteorvägen 36, projektledare på mediabyrå, bott i Venus sedan 2016, nyval ett år

Robert Thunström, 44 år, Kometvägen 9, butikschef inom fackhandeln, bott i Venus sedan 2004, nyval ett år

Revisorer

Auktoriserad revisor

Till auktoriserad revisor föreslås omval av Jenny Kindvall, J A Revision KB

Till suppleant för auktoriserad revisor föreslås omval av Anders Slättås, J A Revision KB

Lekmannarevisor

Björn Jonsson har avböjt omval till lekmannarevisor

Till lekmannarevisor föreslås nyval av Patrik Ericsson, 28 år, Kometvägen 19, civilingenjör, systemutvecklare, varit suppleant i annan brf, bott i Venus sedan 2016

Till revisorssuppleant föreslås omval av Gunnel Ahlstrand, Kometvägen 17

Val av ombud i HSBs distrikt

Valberedningen föreslår att stämman uppdrar åt styrelsen att utse distriktsombud.

Valberedning

Valberedningens förslag är enhälligt.

Christer Jonaszon
Kometvägen 17
sammankallande

Kerstin Lundin
Kometvägen 11

Curt Ögren
Meteorvägen 60

Valberedningens förslag till arvoden till 2017 års ordinarie föreningsstämma i HSB:s Bostadsrättsförening Venus i Täby

Inledning

Styrelsen har gett tidigare valberedning i uppdrag att ta fram ett förslag till stämman angående arvoden.

Vid Venus årsstämma år 2006 beslutades enligt valberedningens principförslag om arvoden för styrelse, revisorer, valberedning och medlemmar i arbetsgrupper. Enligt detta beslut skall arvodesbeloppen varje år justeras i förhållande till prisbasbeloppets förändring.

Prisbasbeloppet för år 2017 är 44800, vilket är en höjning med drygt 1,1% jämfört med 2016 då det var 44300

Olika typer av arvoden

Vi har strävat efter en likformighet i ersättningsfrågor för alla förtroendevalda. Arvoden består dels av fasta arvoden som styrelsemedlemmar, valberedningsledamöter och lekmanarrevisorn får och dels av mötesarvoden. Mötesarvoden utgår med ett belopp per möte. Styrelsemedlemmar får mötesarvode för varje styrelsemöte och valberedningens ledamöter får mötesarvode för varje valberedningsmöte. För varje möte i styrelsens arbetsgrupper, får styrelsemedlemmarna ett arvode som är reducerat i förhållande till andra mötesarvoden. Mötesarvoden utgår också till medlemmar i Venus som deltar i styrelsens arbetsgrupper samt till lekmanarrevisorns suppleant.

Styrelsen ger förslag om valberedningens arvoden.

Arvodesbelopp

Fasta arvoden

Styrelsens ordförande	77995 kr
Vice ordförande	49099 kr
Sekreterare	34427 kr
Övriga styrelseledamöter	24945 kr
Styrelsesuppleant	6773 kr
Lekmanarrevisor	10159 kr

Mötesarvoden

Styrelseledamot/-suppleant, styrelsemöte	791 kr/möte
Styrelseledamot/-suppleant, arbetsgruppsmöte	565 kr/möte
Revisorssuppleant	791 kr/möte
Medlem i Venus, arbetsgruppsmöte	791 kr/möte

Arvodesförslaget avser tiden mellan årsstämmorna 2017 och 2018.

Valberedningens arvodesförslag är enhälligt.

Christer Jonaszon	Kerstin Lundin	Curt Ögren
Kometvägen 17	Kometvägen 11	Meteorvägen 60
sammankallande		

Styrelsens förslag till valberedningens arvoden till 2017 års ordinarie föreningsstämma i HSB:s Bostadsrättsförening Venus i Täby

Inledning

Styrelsen strävar efter en likformighet i ersättningsfrågor för alla förtroendevalda. Därför föreslår vi att även valberedningsledamöter har ett fast arvode och ett mötesarvode. Dessa arvoden ska liksom övriga förtroendevaldas arvoden varje år räknas om med hjälp av prisbasbeloppet.

Arvodesbelopp

Fast arvode

Valberedningens ordförande 18709 kr
Valberedningsledamot 12473 kr

Mötesarvode

Valberedningsledamot 791 kr/möte

Brf Venus

Motioner till årsstämman

BRF Venus styrelse

Motion

Vår styrelse har en tydlig ambition att genomföra en omfattande ombyggnad och modernisering av våra balkonger.

Byggindustrin har i Näsbydal visat hur det kan göras där BALCO åt Brf City 2015-2016 bytt ut 720 balkonger (små) till helt nya inglasade. Kostnad 60 mkr.

Om våra balkonger har vår styrelse givit oss följande information:

Dec 2014 Styrelsen har börjat titta på en balkongrenovering för samtliga lägenheter.

Mars 2015 Tittar på fördjupning av balkongerna 20-30 cm. Likartad inglasning. Tunga balkongfronter (700 kg) ersätts med lätta (70 kg).

Dec 2015 Reklambild med alla våra balkonger inglasade. Prel kostnader: Byta fronter ca 70 mkr. Byte av fronter, breddning 30 cm, inglasning med solskydd ca 93 mkr.

Mars 2016 Planeringen fortsätter för omröstning på stämman i maj.

Maj 2016 Balkongerna är i dåligt skick. Samtliga balkongfronter och ett antal betongplattor måste troligen bytas ut.

Sept 2016 Våra gamla betongfronter måste bytas ut. Ytterligare underlag behövs om betongplattor och pelare. Målet är att säkra balkongerna i ytterligare 50 år.

Nov 2016 Kostnadsindikation 150 mkr.

Dec 2016 Balkongerna kommer att renoveras med början under 2017.

För majoriteten av våra medlemmar är det viktigare att hålla nere månadsavgiften än att med en omfattande ombyggnad förlänga våra balkongers livslängd med 50 år.

Jämfört med Näsbydal kan vår kostnad bli mer än dubbelt så hög eftersom vi har dubbelbalkonger, fler balkonger och en del som inte har tak.

Månadsavgiften för en lägenhet med dubbelbalkong ökar då med 4-600 kr per månad. Med höjda bolåneräntor och amorteringskrav kan ökningen efter 5 år bli det dubbla.

Jag är inte övertygad om att det är behovet som är avgörande för vår styrelses agerande utan att det är byggindustrins möjligheter att bygga om och modernisera våra balkonger som är drivande,

Omdömet att våra balkonger generellt är i dåligt skick är inte trovärdigt. Efter den omfattande besiktningen och reparationer som gjordes av våra balkonger 2012-2013 framkom inget sådant. I årsredovisningen angavs enbart att en balkongfront bytts ut.

En omfattande ombyggnad av våra balkonger bör skjutas på framtiden så långt som möjligt. Innan ett ombyggnadsbeslut fattas måste därför en oberoende och kvalificerad utredning göras om våra nuvarande balkongers livslängd och möjligheter till livstidsförlängning till en rimlig kostnad.

Flera möjliga alternativ måste utredas. Bör hela eller delar av balkongerna bytas ut i närtid eller på sikt (om 10 år).

Ett alternativ kan vara att hejda skador av fukt och frost med kompletterande inglasning av alla balkonger och att uppkomna skador repareras. Det alternativet borde kunna hålla i 20-25 år och kosta 20-30 mkr. Enstaka balkonger kan dock behöva mer omfattande åtgärder.

En sådan oberoende utredning bör upphandlas av ett företag med bred kompetens t. ex. Sweco eller Tyréns.

Medlemmarna måste kunna få ta del av utredningen.

Jag föreslår att balkongfrågan får vila under 2017 och att den tas upp på nytt under 2018 av den nya styrelsen. Då bör en expertutredning upphandlas om våra balkongers livslängd och alternativa möjligheter till livstidsförlängning.

Täby 2017-01-03



Åke Widerström

Kometvägen 13

Medlemsnummer 814039

2017-01-22

Styrelsen för Brf Venus

Motion

Betr. Behov av balkongreovering

Denna tunga investering måste utredas mycket noggrant i flera steg av en arbetsgrupp förstärkt med kvalificerad obunden teknisk expertis. Förslag på åtgärdsalternativ bör tas fram med kostnader och finansiering till flera möten där alla medlemmar informeras i god tid med fakta för diskussion och senare gemensamt beslut på årsmöte.

I det senaste numret av Venusbladet informerar ordföranden att reovering kommer att påbörjas under 2017. Den här investeringen kan rimligen inte beslutas innan en fullständig utredning av behovet, åtgärd och kostnad gjorts enligt ovan.

Byggnadsnämnden inom Täby kommun bör också kontaktas för behov av bygglov och ev. ändring av fasadens utseende. Byggnaden har också ett arkitektoniskt värde som måste skyddas.



Birger Franzén

Kometvägen 21

Ämne: motioner till styrelsen

Från: aratus <aratus@algonet.se>

Datum: 2017-02-27 10:07

Till: brfvenus@bredband.net

Motioner till styrelse

1. Att styrelsen ska redovisa om dem har försatt förhandlingarna med kommunen angående buller och dam skydd på grund av Täby Alle. När jag lämnade förhandlingarna så var kommunen medveten att åtgärder måste göras och var bered att arbeta tillsammans med Venus. Hur lång har förhandlingarna kommit om överhuvudtaget sådana har funnits. Vilka åtgärder planeras för extra buller skydd med tanke på Täby Alle och framtida (500m) köer mot Galopp banan.
2. Att styrelsen ska redovisa vad hände med den oberoende buller undersökningen kopplad till Täby Alle som ordförande lovade för några år sedan. Har det mätts buller på dem mest utsatta delar av husets överhuvudtaget?
3. Att styrelsen ska hålla sig informerad och informera boende om pågående och kommande arbete kring Täby Alle, aktivt arbeta med kommunen för att försvara medlemmarnas boende miljö och hålla medlemmarna kontinuerligt uppdaterade om resultat.
4. Att allt information och utredningar kring balkongerna ska göras tillgängliga till medlemmarna och beslut om balkong renovering ska tas med hänsyn och koppling till framtida buller åtgärder från kommunen. Detta förutsätter naturligtvis att styrelsen jobbar aktivt mot kommunen så sådana åtgärder kan åstadkommas innan Galopp fältets utbyggnad.
5. Att styrelsen ska informera oss varför ytorna kring parkeringen M2-M10 åtgärdas inte på samma sätt som ytorna på Kometvägen. Medan det nyplanteras på Kometvägen så tas allt bort på Meteorvägen! Om detta är kommunal mark vad gör styrelsen och kommunen att dem som bor där och är mest utsatta får en förbättrad miljö som andra medlemmar. Vi med balkonger mot den delen är trötta på att blir behandlade föreningens soptipp.
6. At styrelsen ska återplantera tillräckligt stora trä mellan husen M2 – K2 med syfte att återställa ursprungliga miljön där träden skyddade för insyn i närliggande lägenheterna samt förhindrade starka sol reflektioner från höga huset. Reflektionerna är så pass starka att boende med arbetsrum på den sida (låga huset) måste fälla ner persienner efter 15.00 på sommaren.

Boris Iliev Meteorvägen 2 Täby 2017.02 27

Februari 2017

Motion gällande cykelrum.

Idag är det tydligt att cykeln blir mer och mer populär för pendling till arbetsplatsen, ärenden till affären, rekreation och motion. Vi ser i våra cykelrum och på gården att antalet cyklar ökar från år till år. Inte alla cyklar används frekvent, vilket också syns på cyklarnas skick; platta däck, rostiga kedjor mm. Likväl tar dom plats i trånga cykelrum här på Meteorvägen. Se bifogad bild. Det medför att det tar för lång tid att lirka fram sin cykel när den skall användas och när den skall ställas tillbaka. I praktiken kan det innebära att man får ta ut ett par barnvagnar och någon cykel innan man hittar en väg ut/in för sin cykel. Ibland smutsar man ner sig i processen. Sannolikt tar man då bilen istället om man har kort om tid. Eftersom jag också tycker mig se ett generationsskifte i vår förening, med många unga familjer med barn som flyttar in förstår jag att det då också finns behov av att parkera barnvagnar och barncyklar. Det behovet tycker jag bör prioriteras, så att vagnarna kan stå torrt och varmt och är lätt åtkomliga för en snabb tur till förskolan på morgonen. Möjligen var de smala rummen vid entréerna på Meteorvägen ursprungligen bara avsedda för barnvagnar, men har nu också blivit cykelrum.

Mitt förslag till styrelsen är att man bygger tillräckligt många vädersäkra cykelparkeringar på gården – eventuellt också med elektroniskt dörrlås för säkerhetens skull.

Med vänlig hälsning

Anders Naeslund

Meteorvägen 8



Motion till föreningen Venus årsstämma 2017

Porttelefonens namnlista i bokstavsordning

Den namnlista med större stil som presenteras för besökaren visar idag 33 namn (för Kometvägens 11 tr) i helt oförståelig ordning. Jag vill därför föreslå att undersöka möjligheten att få denna lista i bokstavsordning.

Täby den 27 februari 2017



Kerstin Karlsson

Igh 453

MOTION TILL ÅRSMÖTET

Förslag, som skulle kunna förbättra ordningen i grovsoprum och i el-soprum.

Det är ett mysterium att bostadsrättsinnehavarna inte förmår hålla ordning i grovsoprummen, all information, illalukt, snusk och råttor till trots.

Informationen kan förbättras och förtydligas men måste också förstås av alla som bor i föreningen. Jag föreslår att all information, som går ut från styrelsen och sätts upp i tvättstugor, soprum, portar och i källargångarna skall skrivas på flera språk. Engelska är självklart. Vidare turkiska, farsi och eventuellt fler.

Styrelsen har väl koll på vilka som köper lägenheter och flyttar in. Det är säkert inte svårt att hitta landsmän, som redan bor här och som gärna översätter informationen, för att hjälpa sina nyinflyttade landsmän att göra rätt.

På dom möten, som anordnas, för nyinflyttade, måste man jobba aktivt för att få nya medlemmar att komma.

Att bo i bostadsrätt innebär både rättigheter och skyldigheter.

Vidare, vad gäller el-soprum:

Vi i Grindtorp är inte de enda, som har problem med el-soprummen. I en annan stor bostadsrättsförening prövade man följande:

Stora saker som kyl -och frys, spisar och tjockTV förbjöds.

Vidare hölls soprummet endast öppet vissa tider. Tiderna anslogs i porten. Till att börja med fanns en representant för föreningen i rummet, när det var öppet. Denna person togs bort efter ett tag men de särskilda öppettiderna behölls.

Både tvåtimmarspass på dagen och kvällen finns och det har blivit en vana att hålla koll på när rummet är öppet. Härmed föreslås att vi i Venus prövar detta. På icke-öppettider går alltså dörren ej att öppna.

Skadegörelse och stöld i gym- och aktivitetslokalen kanske skulle undvikas om man fick identifiera sig ,för att kunna använda dessa. Vidare borde vuxen person följa med barnen. (Detta fungerar ej nu.)

Vänligen Eva Lundkvist Kometvägen 17

Eva Lundkvist. 23/2-17

Motion till årsmötet 2017

Trapphus: Meteorvägen 62-64

Ämne: Målning och reparation av skador i trapphus samt komplettering med hörnskydd (utsatta vägghörn)

Hej.

Lämnar i en motion angående målning av trapphus på Meteorvägen 62-64.

Efter att under en längre tid observerat att vårt trapphus har fått kraftiga sprickor på flertal ställen samt större skador i ytskiktet på väggar och väggavslut.

Så tycket jag och berörda grannar att det är dags att göra en upprustning av vårt trapphus på Meteorvägen 62-64.

Med vänlig hälsning Marko Pulkkinen och Anu Arujoe LGH 1303 Meteorvägen 64

Svar på motion från Åke Widerström och Birger Franzén

Att hålla våra balkonger i ett säkert skick är absolut nödvändigt som alla förstår och den reparation som gjordes av balkongerna 2012-2013 var att åtgärda balkongerna så att dom skulle bli säkra efter att det fallit ner betongbitar från några balkonger. Det var alltså en akut reparation där samtliga balkonger kontrollerades och åtgärdades för att det inte skulle föreligga fara att vistas på eller under balkongerna.

Efter att balkongpelarna på Meteorvägen börjat vittra så beslöt vi att anlita utomstående expertis för att göra en noggrann undersökning av balkongerna i båda husen och för detta anlidade vi HSB Stockholm Konsult som är betongexperter.

Resultatet av undersökningen var skrämmande och konsulten kom fram till att våra balkongfronter är i väldigt dåligt skick och bör bytas ut omgående samt att balkongerna på Meteorvägen och framför allt pelarna från gatan och uppåt bör ersättas med nya. På Kometvägen var balkongerna i bättre skick men bör konstant underhållas och lagas för att kunna hålla i ytterligare 10 år. Samtliga balkongfronter bör bytas eller förankras enligt undersökningen.

För att få en säkrare vetskap om hur allvarligt läget är så anlidades Stockholm Betongkonsult för att vi skulle få en annan experts utlåtande om skicket på våra balkonger. Vi återger nedan de båda konsulternas bedömningar. Båda rapporterna är mycket omfattande och finns att läsa på expeditionen på Kometvägen 1.

HSB Stockholm Konsult

Balkongfronter

Balkongfronterna bedöms i hela balkongbeståndet som en mycket riskabel konstruktion. Det finns en ständig fara från nedfallande betong. Erfarenheter från denna konstruktionstyp har även visat att upplagen, alltså frontens stödben som står på plattan är en säkerhetsrisk. De montagejärn som stödbenen ställs på kan rosta av genom att fukt letar sig in i skarven mellan platta och stödben. Dessa balkongfronter måste bytas ut för att inte riskera en olycka.

Låghuset

Många av de skador som påträffats framträder i kombination med gamla betonglagningar. Detta är problematiskt eftersom det visar att de gamla lagningarna inte håller måttet samt att den faktiska skadeomfattningen är dold av lagningarna. Den egentliga skadebilden kommer alltså vara större än vad som tydligt framgår.

Sämst är skicket på pelarna längst fram under plattornas mitt. De gamla lagningarna kommer att lossna allt eftersom armeringsjärnen bakom fortsätter att rosta. Även nya skador kommer att uppstå succesivt.

När det gäller ovansida balkongplatta förekommer skador från rostande överkantsarmering. Det finns även en del sprickor i betongen. Eftersom ytan i efterhand har målats med en betongslamma är det mycket svårt att se i vilken mån lagningar gjorts på betongplattans ovansida. Det förekommer plattor med karbonatiserad betong i nivå med överkantsarmeringen. Resterande delar av

balkongerna kommer få en spridd skadebild med lokala rostangrepp på armeringsjärn som hamnat mycket ytligt i framkant platta och skärmvägg.

Där betongen är frusen, alltså de konstruktionsdelar som inte skyddats mot frost i samband med gjutning, finns en kraftigt nedsatt betongkvalité och därmed även beständighet. Omfattningen av frysskadad betong är svår att avgöra. Det har påträffats på två pelare men det är sannolikt att det finns på fler ställen.

Ska man baserat på undersökningen uppskatta balkongernas skick om en period på 10 år är det utan åtgärd högst troligt att skadebilden kommer att vara omfattande.

Höghuset

I samband med undersökningen påträffades få betongskador. Oavsett ska man i detta fall ta hänsyn till provningsresultaten. Armeringsjärnen befinner sig till stor del i karbonatiserad betong eller i nära anslutning till karbonatiserad betong. Detta betyder att balkongernas naturliga beständighet mot karbonatiseringsinitierad korrosion är slut och armeringen rostar i en fuktig miljö. Eftersom balkongelementen är platsgjutna är betongkvalitén, armeringens placering och även karbonatiseringens inträngning mer jämn. Man bör förvänta sig en generell skadebild om in 10 års period utan åtgärd.

Stockholm Betongkonsult

Åtgärdsförslag Meteorvägen

Alternativ 1

Hel nedbilning. För att uppnå en förlängd livslängd om 50 år bilas plattorna, skärmväggar och pelare ned och gjutes om. Även konsolande pelare på markplan bilas ned eller renoveras. Alternativt utreds om de kan avlägsnas helt och ersättas med dragstag eller liknande fäste. Att reparera kloridskadad betong är väldigt kostsamt. Räckan byts mot nya av lättviktsmaterial.

Alternativt sågas all betong ned i sin helhet och ersätts av prefabricerade balkonger av betong eller aluminium. Dessa monteras lämpligast i bjälklag och stomme.

Dessa båda alternativ bör ställas mot varandra både i produktionstic, kostnad och beräknat framtida underhåll.

Alternativ 2

Balkongernas framkanter bilas av efter att räckan demonterats. Nya framkanter gjuts. All beläggning på balkongernas översidor avlägsnas. Pelare med skador renoveras med lämplig metod. Det kan innebära hel nedbilning och återgjutning av vissa. Detta gäller både konsolande pelare på markplan och pelare på balkongerna. Balkongplattorna ska skyddsstämpas i erforderlig omfattning.

Översidor slipas i ojämna gjutskarvar, rena betongytorna spacklas, filtas ut och målas. Undersidor tvättas, slipas i gjutskarv för vidhäftning till avjämningspackel. Undersidorna spacklas och målas. Skärmväggar och pelare med låg skadegrad skrotas rena från lös betong. Frilagt armering blåstras ren från rost, betongen återgjuts med tillräckligt täckande betonskikt. Pelare och väggarna målas.

Ett klimatskal monteras på balkongplattans framkanter bestående av nya inglasningar.

Detta alternativ ger uppskattningsvis balkongplattan en ökad livslängd på 25-35 år. Om inglasningarna monteras på det viset som beskrivs inkräktar de inte på balkongens användningsyta. I

och med den vikt om försvinner när befintliga balkongräcken rivs borde det finnas utrymme för den belastning som balkonginglasningen medför, men ska beräknas noggrant av konstruktör innan beslut tas.

Stockholm Betongkonsult rekommenderar i första hand åtgärdsalternativ 1, i andra hand åtgärdsalternativ 2 o.s.v. Bägge alternativen är bygglovspliktiga.

Kometvägen

Alternativ 1

Ett klimatskal monteras på balkongplattans framkanter bestående av nya inglasningar. I samband med detta utförs små lagningar på de brister som finns på balkongerna. Detta alternativ ger gissningsvis balkongplattan en ökad livslängd på 25-35 år. Om inglasningarna monteras på det viset inkräktar de inte på balkongens användningsyta. Man måste dock kontrollera om balkongerna tål den utökade egentyngden som inglasningarna medför. För att samtliga balkonger ska kunna glasas in behöver tak monteras över de balkonger som inte har en balkong över sig idag.

Alternativ 2

Balkongerna lämnas utan åtgärd. En ny undersökning utförs om 5-10 år.

Stockholm Betongkonsult rekommenderar i första hand åtgärdsalternativ 1, i andra hand åtgärdsalternativ 2

Slutsatsen av ovanstående blir då att balkongerna måste åtgärdas snarast och ju längre vi väntar desto större blir risken att något händer. Styrelsen avslår därför motionen om att vänta med åtgärder till 2018.

Med detta anser styrelsen att motionen är besvarad.

Svar på motion ifrån Boris Iliev

1.

Styrelsen har haft, och har, fortlöpande kontakt med kommunen om bullerskydd i samband med Trafikplats Roslags Näsby/Täby Allé, Vid senaste mötet i april säger kommunens bullerexperter att mätning gjordes utanför Meteorvägen 2-4 och Kometvägen 1 och det buller som påverkar är från E18 och inte från Täby Allé men man undersöker också ett framtida scenarion när Trafikplats Roslags Näsby är färdig för att se om ljudbilden blir annorlunda. Dock så påpekar man också att träd ger dålig bullerdämpning och de två träd som kommunen tog bort vid busshållplatsen Meteorvägen 2 inte ger någon bullerdämpning samt att även om ett bullerplank skulle sättas upp mellan busshållplatsen och Meteorvägen så skulle det inte ge någon som helst effekt på tredje våningen.

2.

Man har helt gått ifrån att mäta buller manuellt. Numera har man så mycken erfarenhet att man endast arbetar med teoretiska bullerundersökningar och vi väntar på ytterligare information från kommunens bullerexperter på vad som kan göras för att förebygga ökat buller när nya trafikplatsen är klar och tas i bruk.

3.

Styrelsen försöker hålla kontakt med ansvariga i Täby Kommun och även Trafikverket för att vara uppdaterad på utvecklingen. Tyvärr så har kontakterna med Trafikverket inte lett någon vart eftersom dom alltid anser att deras förslag är det bästa. Men vi har nu kontakt med de nya tjänstemännen på kommunen som arbetar med bulleråtgärder och vi hoppas få gehör för de problem som vi anser att den nya trafikplatsen kommer att ge. Vad detta leder till kommer att delges våra medlemmar.

4.

Vi har till stämman fått motioner som specifikt rört balkongerna och vi hänvisar till de svar vi har givit på dessa motioner.

5.

Ytan vid parkeringen Meteorvägen nummer 2-10 tillhör Täby kommun och Brf Venus har inte ansvar för skötsel av denna yta utan det vilar på Täby kommun. Vi har dock bett HSB mark att snygga till i buskaget vid vändplanen och bakom busshållplatsen.

Markytan längs med parkeringen på Kometvägen, i den så kallade gröna ön, ägs av Brf Venus och ansvar för skötsel och eventuell nyplantering vilar på vårt ansvar.

6.

Angående träden på Brf Venus gård så finns det sedan tidigare en trädvårdsplan ifrån 2011 som HSB mark och vi följer. Vi har anlitat auktoriserad arborist för att utföra arbeten som rör träden. Vi fäller inte träd för skojs skull utan vi tar bort träd som bor för trångt, är för stora och inte går att beskära på ett bra sätt eller för att de inte är friska. **De träd som togs bort på Meteorvägen togs bort på arboristens inrådan och kommer inte att återplanteras. Däremot har c:a 10 nya träd planterats enligt den trädvårdsplan som vi följer.**

Med detta anser styrelsen att motionen är besvarad.

SVAR PÅ MOTION FRÅN ANDERS NAESLUND GÄLLANDE CYKELRUM

Vi har på prov installerat cykelhållare i ett cykelrum på Meteorvägen och tittar också på flera varianter av cykelhållare för våra trånga cykelrum. Dessutom kommer vi att sätta upp ytterligare ett antal cykelhållare av annan modell i ett annat cykelrum för att försöka bereda mer plats för cyklarna.

Ditt förslag att bygga vädersäkra cykelparkeringar på gården håller vår förvaltare på att undersöka och om vi hittar lämpliga cykelparkeringar som passar in i strukturen på vår innegård så kommer vi att installera ett antal. Men vi måste också försöka finna en lösning på cykelfrågan när det gäller alla cyklar som tar upp plats men aldrig används. Kan vi få bort ett antal av dessa så blir problemet lättare att lösa.

Med detta anser styrelsen att motionen är besvarad.

Svar på motion från Kerstin Karlsson

Den namnlista vi i dag ser på porttelefonen är ordnad efter lägenhetsnummer. Allt i passersystemet styrs via våra lägenhetsnummer. Det skulle vara möjligt att ändra detta till alfabetisk ordning. I så fall får systemet programmeras om. Konsekvensen av detta blir att vi hela tiden måste arbeta efter den alfabetiska ordningen. Detta innebär också att så fort någon flyttar måste alla taggar programmeras om till den nya alfabetiska ordningen.

Detta skulle innebära en hel del extrajobb för vår administrativa personal. Därför har vi valt att sortera på lägenhetsnummer.

Skulle det framkomma att de flesta boende hellre vill ha alfabetisk ordning, med det extra arbete det skulle förorsaka, så får vi ta ditt förslag under nytt övervägande.

Det är alltså inte aktuellt för närvarande att ändra registret i porttelefonerna.

Med detta anser styrelsen att motionen är besvarad.

Svar på motion 6 från Eva Lundqvist angående information i soprum samt elektronikum

Frågan kring att information ska sättas upp på flera språk. Vi tar till oss frågan och styrelsens förslag är att vi även går ut med informationen på engelska.

Nyinflyttade får en speciell inbjudan till nyinflyttarträff och det är sedan upp till var och en att närvara vid dessa träffar.

När det gäller vårt miljörum för elektronik så tycker vi att detta är en bra service till våra boende och vi har därmed inte för avsikt att stänga dessa eller begränsa dess öppettider.

Elektroniksoprummen töms en gång per månad och om man som boende ser att det är fullt så ser vi i styresen gärna att man felanmäler detta så att våra fastighetsskötare kan beställa en extra tömning.

Skadegörelse i gymmet och aktivitetslokalen. Vi har inte upplevt att detta är ett problem och vi har inte fått in felanmälan som tyder på detta. Om det beror på att man observerar skadegörelse men underlåter att felanmäla så får vi inte vetskap om det och kan heller inte vidtaga åtgärder.

Med detta anser styrelsen att motionen är besvarad.

Svar på motion från Marko Pulkkinen och Anu Arujoe

Målning av trapphus och entréer i både Meteorvägen och Kometvägen ingår i det planerade underhållet för 2017.

Med detta anser styrelsen att motionen är besvarad.



Grindtorp under uppbyggnad
(Foto Erik Claesson)



Brf Venus mars 2017
(Foto Tommy van Ginhoven)