

# **Att bo i en bostadsrättsförening - vad innebär det?**

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" x 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

**Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.**

*På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.*

# KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Datum:** Tisdagen den 21 maj 2013

**Tid:** 19.00

**Plats:** Grindtorpskyrkan, Täby

## 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. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämма samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. Information om budget och årsavgift
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val av representation i HSB
18. Stadgeenligt inkomna motioner
19. Övriga ärenden
20. Avslutning

**Välkomna!**

Täby den 24 april 2013

Styrelsen



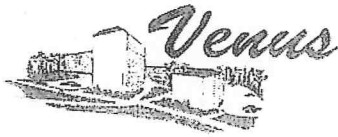
Org Nr: 716000-1009

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Org.nr: 716000-1009

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31



## ÅRSREDOVISNING

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder med bostadsrätt samt lokaler för uthyrning samt även att främja studie- och fritidsverksamhet.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2012

#### Verksamheten

Föreningen består av 704 bostadsrätter. Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter utgör 494 858 000 kr (494 858 000), varav markvärde 161 058 000 kr (161 058 000).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

#### Styrelsen samt suppleanter 1/1 -24/5 2012

##### Ordinarie ledamöter

Nils Henström	Ordförande
Tommy van Ginhoven	Vice Ordförande
Camilla Lindström	Sekreterare
Ursula Starby	Ledamot
Jan Lundin	Ledamot
Göte Nilsson	Ledamot
Emilia Björnbom	Ledamot
Magnus Tångring	Ledamot
Heimo Auer	HSB-ledamot

##### Suppleanter

Malin Koch	Suppleant
Vakant	HSB-suppleant

## **Styrelsen samt suppleanter 24/5 -31/12 2012**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	Nils Henström	Ordförande
	Tommy van Ginhoven	Vice Ordförande
	Camilla Lindström	Sekreterare
	Ursula Starby	Ledamot
	Jan Lundin	Ledamot
	Göte Nilsson	Ledamot
	Emilia Björnbom	Ledamot
	Magnus Tångring	Ledamot
Berit Kjellser	HSB-ledamot	
<b>Suppleanter</b>	Malin Koch	Suppleant
	Vakant	HSB-suppleant

Ny styrelse skall väljas på ordinarie årsstämma.

Föreningens firma har tecknats av:

1/1-24/5-2012: Nils Henström, Jan Lundin, Tommy van Ginhoven, och Camilla Lindström, två i förening.

24/5-31/12-2012: Nils Henström, Jan Lundin, Tommy van Ginhoven, och Camilla Lindström, två i förening.

### **Revisorer**

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

Suppleant för auktoriserad revisor har varit Anders Slättås, J A Revision KB

Ordinarie föreningsvald revisor Björn Jonsson med Albert Shamoun som revisorssuppleant.

### **Valberedning**

Under perioden fram till ordinarie stämma 2012 har valberedningen bestått av Magnus Viklund, Anne Lindblom, Jessica Svenvik och Pehr Björnbom som sammankallande. Vid stämman omvaldes valberedningen och Magnus Viklund utsågs som sammankallande.

### **Extrastämma**

En extrastämma har genomförts den 20 september 2012 angående fönsterbyte.

Med stor majoritet fattades beslut om att genomföra projektet med fönsterbyte till en uppskattad kostnad av 90-100 MSEK.

Styrelsen informerade då också om föreningens ekonomi för innevarande år, höjning av årsavgiften från årsskiftet samt planerat underhåll.

### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under 2012 hållit 11 protokollförda sammanträden.

### **Förvaltningskontor**

Under 2012 har distriktskontoret flyttats till Akalla med Sarah Andrée HSB Stockholm som föreningens förvaltare. Förvaltaren finns också tillgänglig i Brf Venus lokaler på Kometvägen 1 under anslagen expeditionstid eller efter överenskommelse.

Styrelsens arbetsformer har utvecklats vidare och vi strävar efter att lämna all pappershantering vilket är effektivare, ger lägre kostnader samt spar miljön.

Samtliga ledamöter och suppleanter i styrelsen har under året utrustats med Apple iPADs (lånas under tiden man sitter i styrelsen och lämnas sedan tillbaka) och samtliga handlingar, bilder etc hanteras via ett arkiv i det så kallade molnet (Dropbox). I den tjänst vi köper ingår automatisk säkerhetskopiering av all information. Samtliga signerade originalhandlingar (avtal etc) förvaras inlåsta i vårt brandsäkra skåp på Kometvägen 1.

### ***Byggruppen***

Arbetsgruppen består av Magnus Tångring, Göte Nilsson, föreningens förvaltare Sarah Andrée samt Tommy van Ginhoven (sammankallande) ur ordinarie styrelsen samt även Johan Kenneberg som adjungerats till arbetsgruppen i samråd med valberedningen i egenskap av föreslagen framtida styrelseledamot/suppleant.

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

Under 2012 har balkongerna undersökts och reparerats samt har en balkongfront bytts ut. Arbetet är klart på Meteorvägen och drygt halva Kometvägen och kommer att slutföras i vår när vädret tillåter.

Tunnlarna under Meteorvägen har fått ny LED-belysning och klätts med vitmålad träpanel på väggarna för att öka tryggheten för de boende. Tyvärr så stals den nyinstallerade belysningen i den ena tunneln men är nu ersatt med ny.

Vi har också påbörjat installation av nyckeltuber i samtliga lägenhetsdörrar för att underlätta för entreprenörer att få tillgång till lägenheterna vid större arbeten.

Projekteringen av fönsterbytet har slutförts och de utförda provmontagen i fyra lägenheter samt utställningen i Galaxen gav värdefulla erfarenheter inför bestämmande av entreprenör. Med stöd av medlemmarnas åsikter och provmontagen har Mockfjärds Fönsterentreprenad AB utsetts som entreprenör och arbetet beräknas pågå under två år från beräknad start i maj 2013.

### ***Trygghets- säkerhets- och brandsäkerhetsgruppen***

består av Göte Nilsson och Jan Lundin (sammankallande) samt Johan Kenneberg som adjungerad.

Uppgiften är att bevaka föreningens trygghets- säkerhets- och brandsäkerhetsfrågor. Gruppen bevakar rapporter från Securitas bevakning och ser till att anmärkningar åtgärdas.

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, med åtgärder har förberetts och överlämnats till HSB:s fastighetsdrift från första januari 2013.

### ***Lägenhetsöverlåtelse***

Av föreningens 704 bostadsrätter har under året 60 (59) överlåtits vilket är i nivå med året innan (siffran inom parentes avser föregående år).

### ***Löner och arvoden***

Föreningen har under året till styrelse, föreningsvald revisor och revisorssuppleant utbetalat arvoden med 559 387 kr exklusive sociala avgifter. Utöver detta har timarvode utgått till Ursula Starby avseende nyckelhanteringen inom ramen för pågående byggnadsprojekt. Sociala avgifter uppgår totalt till 127 735 kr.

### ***Administration***

Under 2012 har föreningen haft HSB Stockholm som entreprenör för teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, ekonomisk förvaltning samt markskötsel.

### ***Uthyrning av lokaler***

Föreningens lokaler har i huvudsak varit uthyrda under året med undantag för Galaxen vars nyrenoverade fritidslokaler med bastu, gym, boule, pilkastning och pingis disponeras av föreningens medlemmar. Den inventering av föreningens samtliga lokaler som startades under 2010 med syfte att bättre utnyttja dessa genom uthyrning eller annan verksamhet inom föreningen fortsatte även under 2012. En omförhandling av samtliga avtal gällande kommersiella lokaler har inletts med ett bra resultat i form av högre intäkter. En justering av priserna för förråd har genomförts under 2012.

### ***Arbetsgrupper***

Arbetsgruppernas sammansättning har delvis gjorts om under året. Nedan följer en redogörelse från respektive grupp. Samtliga möten i arbetsgrupperna protokollförs och biläggs handlingarna vid ordinarie styrelsemöten. De tillfälliga arbetsgrupperna, Venus 2.0 samt Lokalgruppen, kommer att avvecklas när uppdragen är slutförda.

Grindtorpssalen stängdes 15 oktober för renovering. Rutinerna för uthyrning och priserna kommer att ses över under 2013 efter ombyggnaden.

### ***Ekonomi- och finansgruppen***

består av Jan Lundin, Camilla Lindström och Nils Henström (sammankallande). Under andra halvåret 2012 har Tommy van Ginhoven samt Magnus Tångring adjungerats till gruppen i och med att Jan och Nils kommer att lämna styrelsen i samband med kommande stämma.

Föreningen har en god och stabil ekonomi, men styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna med 5% från 1 januari 2013 för att säkra den långsiktiga finansieringen av planerade underhållsåtgärder samt utveckling och modernisering av våra fastigheter. Vi ser att en modest årlig ökning av årsavgifterna kommer att vara aktuell under kommande år för att finansiera de kommande renoveringsprojekten i föreningen.

Ekonomigruppen granskar löpande resultat- och balansräkningen samt hanterar lån och investeringar i enlighet med den finanspolicy som reviderats och fastställts i en ny version under året. Finanspolicyn föreskriver bland annat att inga spekulativa investeringar får ske med föreningens pengar samt att lånen ska spridas på olika löptider för att minska risken för plötsliga kostnadsökningar på grund av ett förändrat ränteläge.

Fastighetsdriften har rensat samtliga källargångar, entréer samt vinden på Kometvägen från utrymningshindrande och brandfarligt gods och brandlarmcentralen, som bevakar vinden på Kometvägen, provas varje kvartal. I juni gjorde Täby brandförsvaret en inspektion av vår brandsäkerhet. Vi fick godkänt på alla punkter. God ordning och gott säkerhetstänkande. Två branddörrar i utrymningstrapphusen på Kometvägen har bytts ut. Fler kommer att bytas ut under 2013.

#### Övriga händelser

I oktober har ett inbrott i en lägenhet på Meteorvägen rapporterats till styrelsen. I maj inträffade ett totalt strömavbrott (4 tim) som drabbade Grindtorp och Näsby Park. I mellandagarna stals den nya belysningen i Galaxentunneln, vilken nu har ersatts.

#### *Informationsgruppen*

består av Ursula Starby, Malin Kock, Camilla Lindström (from okt) och Jan Lundin (sammankallande) samt Kerstin Lundin och från november även Nermina Wikström adjungerade för Venusbladet.

Uppgiften är att skriva, kopiera och ansvara för utdelning av information från Brf Venus styrelse och förvaltning till föreningens 704 medlemmar genom Venusbladet (4 -5 nummer per år), Hemsidan (med Ursula Starby som webbansvarig), Boendepärmen med Boendeinformationen (utdelas till alla nya bostadsrättshavare på tillträdesdagen), specialinformationer och affischer samt kallelse och vissa handlingar till föreningsstämman.

Informationsgruppen svarar också för Bredbands- och ComHem avtalen samt för föreningens data- och kopieringsutrustning.

#### *Trädgård/Miljö/Lokalvårdsgruppen*

består av Nils Henström, Ursula Starby och Emilia Björnbom (sammankallande).

#### *Trädgård*

Under 2012 utfördes trädgårdsskötseln enligt förbättrat avtal med HSB Mark.

Den ansvarige från HSB Mark och vår arbetsgrupp gjorde som vanligt två ggr marksyn i trädgården för att inspektera den och planera de nödvändiga åtgärderna. Utrustningen för och säkerheten på lekplatserna och leveransen av julgranarna sköttes också av företaget.

Under våren hade vi som vanligt en städdag i vår trädgård. Den var mycket trevlig och vi hoppas att många fler kommer att vara ute en stund i vår trädgård vid nästa städdag.

Under 2012 började HSB Mark arbeta på den nya långsiktiga planen för trädgårdsskötseln. Även om arbetet på våra balkonger och fönster kräver stor flexibilitet och anpassningar, lyckades företaget göra mycket i trädgården under året. Tyvärr fick man göra uppehåll med att förnya våra "skyltfönster" vid trädgårdsingångarna vid Kometvägen 1 och Meteorvägen 2 samt vid Kometvägen 23 och Meteorvägen 62 och rabatterna framför Meteorvägen, trots vår ambition att göra något just där, p.g.a. fönsterrenoveringen.

HSB Mark har börjat föryngra och gallra bland häckarna kring våra runda gårdar för att de ska se bättre ut och inte kräva kostsam skötsel. En del av de breda och höga häckarna har redan ersatts med mindre, blommande buskar och perenner.

Många boende har visat uppskattning för utseendet av trädgården under 2012.



### ***Vinterunderhåll***

HSB Mark klarade vinterunderhållet 2011/2012 utan stora problem.

### ***Miljö***

I arbetet på miljöfrågorna samarbetar vi med de andra arbetsgrupperna och de anställda som sköter våra fastigheter.

Vi fortsätter med de extra containrarna för grovsopor och våra miljö- och elektronikrum, medan andra bostadsrättsföreningar börjar ta bort dem för att minska på sina kostnader.

Vi gör vårt bästa för att vi ska ha bra ordning och utnyttja containrarna och miljö- och elektronikrummen på ett lämpligt sätt utan att öka kostnaderna för dem för att kunna behålla dem. Tyvärr måste vi återigen påminna att reglerna för deras användning inte följs av alla och detta leder till onödig ökning av kostnader för extra tömningar och uppstädning av oredan.

Ofta behöver vi också påminna om problemet med byggsopor som ställs på gården eller trottoarerna och inte tas om hand av de boende eller entreprenörerna som renoverar vissa lägenheter. Arbetsgruppen lägger mycket tid och ansträngningar för att hitta de ansvariga för det, eftersom om föreningen beställer hämtning av sådana byggsopor så får vi medlemmar i Venus betala för det.

### ***Lokalvård***

För lokalvården anlitar vi idag ett för oss nytt företag, Samhall. Vi gör mycket för att underlätta för dem att komma igång på rätt sätt. Just nu fokuserar vi mest på våra tvättstugor och försöker förenkla städningen av dem. De nya tvättmaskinerna installeras längre ifrån väggarna så att man kommer åt att städa även bakom dem.

Vi uppmärksammar också våra boende om behovet att följa reglerna för användning av tvättstugorna och de andra lokalerna för att kunna hålla kostnaderna för städning på en rimlig nivå samtidigt som vi naturligtvis ska vara nöjda med städresultatet.

### ***Utbildningsgruppen***

består av Nils Henström, Tommy van Ginhoven, Camilla Lindström och Malin Koch (studieorganisatör och sammankallande)

Under våren deltog styrelsen, representanter från HSB och vår lekmannarevisor i en två dagars konferens. Syftet med konferensen var att arbeta med förbättringar inom styrelsearbetet, utarbeta fram en arbetsplan för resten av året och att strukturera samarbetat med HSB.

Under konferensen hölls presentationer om nya ServiceCenter i HSB och HSBs ärendehanteringsbas på webben.

Under hösten 2012 har styrelsen bjudit in en boende som nu medverkar i byggruppens arbete, inför eventuellt styrelsearbete i framtiden.

Löpande under året har styrelsemedlemmar deltagit i olika kurser, mässor och studiecirkelar för att bredda sin kompetens.

### ***PC City Samfällighetsförening***

Panncentralen vid Grindtorpsvägen 2, PC City, producerar värme till de tre bostadsrättsföreningarna City, Venus och Jupiter 1 i Täby, totalt ca 2 500 lägenheter. Dessutom är Näsbydalsskolan, OKQ8, Sågtorp och en förskola anslutna och köper värme från PC City.

Panncentralen är en gemensamhetsanläggning som ägs till lika delar av de tre bostadsrättsföreningarna Brf City, Brf Venus och Brf Jupiter 1 i Täby. Anläggningen förvaltas av en samfällighetsförening med de nämnda bostadsrättsföreningarna som delägare.

Samfällighetsföreningen har slutit ett driftsavtal med Skandinavisk Termoekonomi Värme AB, för drift och underhåll av panncentralen med tillhörande kulvertsystem och undercentraler. Avtalet löper till och med år 2015. Anläggningen innehåller en biobränsledel, som har byggts, finansierats och ägs av Termoekonomi. Överenskommelsen är att vid driftsavtalets utgång övergår äganderätten för denna anläggning till samfälligheten.

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

### **Omvärldsbevakning**

Under året har Täby kommun ingått ett avtal med el- och fjärrvärmeleverantören Eon, för utveckling av lokalt öppet fjärrvärmenät samt etablering av en fast fjärrvärmeanläggning i Hagby. Eon har etablerat och tagit i drift en mobil panncentral i Arninge samt genomfört erforderlig ledningsdragning mot Täby centrum via Hägernäs. Enligt kommunens avtal kommer det lokala fjärrvärmenätet öppnas för andra aktörer än Eon först år 2027.

Styrelsen har påbörjat utvärdering av tänkbara handlingsalternativ när avtalet med Termoekonomi löper ut.

### **Teknik och drift**

Värmen distribueras genom ett kulvertsystem med primärvatten som cirkuleras till 25 undercentraler, där växling sker till värme och varmvatten till husen. Temperaturen på primärvattnet varierar mellan 65 och 85 grader C beroende på utomhustemperaturen. Värmen produceras med två stora värmepumpar som återvinner värmen i ventilationsluften från de höga bostadshusen, en biobränslepanna som eldas med träpulver och två oljepannor.

2012 var temperaturmässigt ett ganska normalt år. Den totala värmeleveransen från panncentralen blev 29 700 MWh, varav värmepumparna svarat för 51 % och biobränslepannan för 47 %. Resterande 2 % har producerats med olja. Vi kan konstatera att energiförbrukningen har minskat något under senaste åren. Tidigare har förbrukningen under ett normalår varit ca 32 000 MWh. Besparingen beror bl. a. på fasadrenoveringar och bättre temperaturstyrning i undercentralerna.

Eftersom drygt hälften av energiproduktionen kommer från värmepumparna är elpriserna av avgörande betydelse för värmepriset. Sedan 2010 har vi gemensamt med Termoekonomi valt Telge Energi som elleverantör. Under 2010 innebar detta att värmekostnaden för året blev 4,2 Mkr lägre än om elen handlats på spotmarknaden NordPool. För 2011 blev elpriset genomsnittligt ungefär detsamma hos Telge Energi som NordPool. 2012 sjönk spotpriset kraftigt

vilket innebar att avtalet med Telge Energi blev förhållandevis ogynnsamt. Avtalet är också uppsagt från och med 2014.

Värmepumparna brukar normalt leverera ca 60 % av det årliga värmebehovet. Att det blev en något mindre andel 2012 beror bl. a. på att en av värmepumpmotorerna var avställd ca en månad pga. förebyggande underhåll.

Inga kulvertläckor av betydelse har inträffat under 2012.

#### **PC City - Ekonomisk ställning**

Flerårsjämförelse (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning *)	30 530	29 523	34 212	23 753	23 813
Resultat efter finansiella poster	710	689	40	178	-575
Balansomslutning	7 274	5 535	6 767	5 090	5 493

\*) För åren 2008 till 2009 är nettoomsättning redovisad exklusive moms, då samfälligheten tillämpade momslagen fullt ut. Genom Skatteverkets beslut hösten 2009 ändrades hanteringen av momsredovisning. Ändringen innebär att PC Citys momskostnader ingår i faktureringen till bostadsrättsföreningarna, som tillika är ägare och som inte är momsredovisningsskyldiga. I tabellen ser förändringen ut som en intäktsökning mellan åren 2009 och 2010 vilket är missvisande – omsättningen inkluderar PC Citys momskostnader fr.o.m. 2010 för försäljningsandelen till de ägande bostadsrättsföreningarna. Från och med år 2010 är Samfällighetsföreningen PC City momsredovisningsskyldig för endast 3-5% av försäljningen.

#### **Lokalgruppen**

består av Ursula Starby, Malin Koch och Magnus Tångring (sammankallande)

Lokalgruppen är en tillfällig grupp som ansvarar för att se över och uppdatera alla föreningens avtal gällande alla uthyrningsbara objekt förutom lägenheterna. Gruppen ser också över vilket skick de är i, inventerar beståndet och när det så är möjligt ser till att fler lokaler blir tillgängliga.

Under 2012 har Lokalgruppen fokuserat på att få fram fler uthyrningsbara förråd, renoverat upp kommersiella lokaler och höjt hyrorna för dessa. Gruppen har tillsammans med infogruppen sett till att rensa bort material i källargångarna, cyklar i barnvagnsrummen samt sett till att lokaler som varit uthyrda men avsedda för allmänt utnyttjande nu har sagts upp och tillgängliggjorts igen.

Gruppen fick också i uppdrag av styrelsen att titta på Grindtorpssalen. I det skulle gruppen titta på att förnya inredningen men även hur avgifter, bokning och debitering ska lösas i framtiden.

## **Venus 2.0**

består av Camilla Lindström, Jan Lundin och Magnus Tångring (sammankallande)

Venus 2.0 är en tillfällig grupp vars mål är att installera och anpassa ett inpasseringssystem som till slut löser problemet med den nyckelhantering vi har idag, att det höjer säkerheten för de boende och att man på olika sätt kan boka de faciliteter som finns i våra fastigheter.

Under 2012 har bokningssystemet från Aptus även installerats på Kometvägen 1-5. Det har anpassats en del efter våra önskemål för att få det så likt systemet vi har idag och det har testats och utvärderats under hösten. Även om Aptus bokningssystem är ett flexibelt system så har det inte varit en helt problemfri drift under testperioden.

Vissa problem har berott på systemet i form av att man bitvis upplevt det som segt och att det inte uppdaterats vid bokningar, avbokningar eller ombokningar. Ibland har man fått vänta upp till en dag innan det slagit igenom. Andra i form av rena driftstopp som berott på Bredbandsbolagets nät.

Efter att ha justerat systemet för att få bukt med driften så visar resultatet från en enkätundersökning, som skickats ut till alla boende på Kometvägen 1-5, att mer än 70% är nöjda med systemet och tycker att det har fungerat bra. Endast några få tycker att det gamla systemet med bokningscylindrar var bättre.

Det är nyttiga lärdomar och anledningen till att vi testar och utvärderar innan vi installerar det i hela föreningen.

Driftstörningarna har också lett till att vi initierat ytterligare ett test som kommer att utföras på Meteorvägen under våren 2013. Det systemet kommer från RCO och är anpassat till de tvättmaskiner som vi nu successivt byter till i tvättstugorna. Genom det systemet kan vi få information från maskinerna om t ex slitage och energiförbrukning. Systemet är inte heller beroende av en nätverksuppkoppling (som Aptus) utan fungerar och kan bokas vid tavlan ändå.

## **Signifikanta händelser under 2013**

Val av leverantör för fönsterentreprenaden har gjorts och en upphandling av nya lån för att finansiera projektet har startats.

Vi har fortfarande inte fullt ut löst tvisten med vår grannförening Jupiter angående det servitutsavtal avseende parkeringsplatser, som finns mellan föreningarna sedan början av 70-talet. Brf Jupiter riktade initialt ett mycket stort retroaktivt krav gentemot Brf Venus avseende renhållning och underhåll av platserna. Vi har dock en bra och konstruktiv dialog nu och bedömningen från båda styrelserna är att vi ska kunna enas om en bra lösning på såväl historiken som framtiden i bästa samförstånd inom kort. I bokslutet 2012 har ingen reservation gjorts avseende detta då beloppet är osäkert.

## **Förslag till resultatdisposition**

Förslaget till avsättning till underhållsfond enligt nedan följer underhållsplanen.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 367 430 kr
Årets resultat	<u>-2 589 399 kr</u>
	1 778 030 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	4 500 000 kr
Uttag ur fond motsvarande årets kostnad	-5 437 169 kr
Balanserat resultat	<u>2 715 199 kr</u>
	1 778 030 kr

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>33 543 940</b>	<b>34 063 900</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-24 793 294	-24 861 126
Planerat underhåll		-5 437 169	-2 907 199
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-1 069 540	-1 025 188
Avskrivningar	Not 3	-3 953 318	-3 782 987
Summa fastighetskostnader		<u>-35 253 320</u>	<u>-32 576 500</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 709 380</b>	<b>1 487 400</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	25 972	19 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-905 991	-953 795
Summa finansiella poster		<u>-880 019</u>	<u>-933 987</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 589 399</b>	<b>553 413</b>

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	62 189 528	66 013 060
Mark och markanläggningar	Not 7	6 698 600	6 698 600
Inventarier	Not 8	377 185	469 846
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	3 003 454	968 064
		<u>72 268 767</u>	<u>74 149 570</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 72 269 267 74 150 070

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		144 337	1 044 542
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 414 717	3 803 734
Övriga fordringar	Not 11	49 865	49 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 802 631	1 162 201
		<u>7 411 550</u>	<u>6 059 805</u>
Kassa och bank	Not 13	440 955	2 256 537

Summa omsättningstillgångar 7 852 504 8 316 342

**Summa tillgångar****80 121 771****82 466 412**



Org Nr: 716000-1009

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

<b>Balansräkning</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 442 495	5 442 495
Underhållsfond		36 539 949	34 947 148
		<u>41 982 444</u>	<u>40 389 643</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 367 430	5 406 818
Årets resultat		-2 589 399	553 413
		<u>1 778 030</u>	<u>5 960 231</u>
Summa eget kapital		<u>43 760 474</u>	<u>46 349 874</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	27 567 300	28 167 300
Leverantörsskulder		5 051 743	4 171 757
Skatteskulder		99 747	57 012
Fond för inre underhåll		809 144	817 982
Övriga skulder	Not 16	32 777	30 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>2 800 587</u>	<u>2 872 037</u>
Summa skulder		<u>36 361 297</u>	<u>36 116 538</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>80 121 771</u></b>	<b><u>82 466 412</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		45 531 250	45 531 250
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		66 476 250	66 476 250
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 589 399	553 413
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 953 318	3 782 987
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 363 918	4 336 400
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	259 239	-1 396 470
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	844 759	-9 363 232
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 467 916	-6 423 302
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 035 390	-3 933 763
Investeringar i maskiner/inventarier	-37 125	-562 822
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 072 515	-4 496 585
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-600 000	9 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	9 400 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-204 599</b>	<b>-1 519 887</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 060 271</b>	<b>7 580 158</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 855 672</b>	<b>6 060 271</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker enligt en rak avskrivning med 3 % och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-30 år, förutom relining på 40 år.

**Avskrivning på inventarier**

Avskrivning sker plan enligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden styrelse	559 387	557 157
Sociala kostnader	127 735	47 074
Övrigt	36 459	13 257
	<u>723 581</u>	<u>617 488</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	9 703	10 020
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	13 288	4 000
Sociala kostnader	4 175	1 297
	<u>17 463</u>	<u>5 297</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>750 747</b></u>	<u><b>632 804</b></u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

<b>Noter</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	30 350 388	30 350 388
Hyror	2 901 817	2 678 940
Övriga intäkter	370 016	1 162 984
Bruttoomsättning	<u>33 622 221</u>	<u>34 192 312</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-78 196	-128 293
Hyresförluster	-85	-119
	<b>33 543 940</b>	<b>34 063 900</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	750 747	632 804
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 435 298	2 365 483
Reparationer	3 566 635	3 993 325
El	1 640 660	1 679 781
Uppvärmning	9 808 714	9 639 629
Vatten	1 120 135	1 158 270
Sophämtning	1 049 392	1 044 813
Fastighetsförsäkring	397 210	355 865
Kabel-TV	444 060	470 358
Övriga avgifter	1 196 904	1 186 837
Förvaltningsarvoden	1 593 264	1 379 413
Övriga driftskostnader	790 274	954 548
	<b>24 793 294</b>	<b>24 861 126</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	1 524 687	1 524 687
Om- och tillbyggnad	2 298 845	2 123 240
Inventarier	129 786	135 060
	<b>3 953 318</b>	<b>3 782 987</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	8 189	6 112
Övriga ränteintäkter	17 783	13 696
	<b>25 972</b>	<b>19 808</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	902 819	739 794
Övriga räntekostnader	3 172	214 001
	<b>905 991</b>	<b>953 795</b>



Org Nr: 716000-1009

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

<b>Noter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	128 559 806	79 869 204
Årets investeringar	0	48 690 602
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>128 559 806</u>	<u>128 559 806</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-62 546 746	-58 898 819
Årets avskrivningar	-3 823 532	-3 647 927
Utgående avskrivningar	<u>-66 370 278</u>	<u>-62 546 746</u>
Bokfört värde	<b>62 189 528</b>	<b>66 013 060</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	333 800 000	333 800 000
Mark	<u>161 058 000</u>	<u>161 058 000</u>
	<b>494 858 000</b>	<b>494 858 000</b>
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	6 698 600	6 698 600
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	<u>1 005 512</u>	<u>1 005 512</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>7 704 112</u>	<u>7 704 112</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 005 512	-1 005 512
Utgående avskrivningar	<u>-1 005 512</u>	<u>-1 005 512</u>
Bokfört värde	<b>6 698 600</b>	<b>6 698 600</b>
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	640 216	77 394
Årets investeringar	<u>37 125</u>	<u>562 822</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>677 341</u>	<u>640 216</u>
Ingående avskrivningar	-170 370	-35 310
Årets avskrivningar	<u>-129 786</u>	<u>-135 060</u>
Utgående avskrivningar	<u>-300 156</u>	<u>-170 370</u>
Bokfört värde	<b>377 185</b>	<b>469 846</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	968 064	45 724 903
Årets investeringar	2 035 390	0
Omklassificering	0	-44 756 839
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 003 454</u>	<u>968 064</u>
<b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	<u>49 865</u>	<u>49 328</u>
	<b>49 865</b>	<b>49 328</b>



## HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
ComHem	105 333	119 774			
Securitas	29 359	27 431			
Barcken	0	4 457			
Bredbandsbolaget	177 959	177 959			
HSB Stockholm	866 281	457 730			
Copy Consult	3 150	3 150			
Trygg-Hansa	597 618	365 896			
Siemens	5 663	5 805			
Ikano Bank	4 785	0			
Larm Assistans	5 160	0			
Anticimex	3 019	0			
Hissgruppen	4 304	0			
	<b>1 802 631</b>	<b>1 162 202</b>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Handkassa	3 000	3 000			
Nordea	437 955	2 253 537			
	<b>440 955</b>	<b>2 256 537</b>			
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 442 495	0	34 947 148	5 406 818	553 413
Resultatdisp enl. stämmobeslut			1 592 801	-1 039 388	-553 413
Årets resultat					-2 589 399
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>5 442 495</b>	<b>0</b>	<b>36 539 949</b>	<b>4 367 430</b>	<b>-2 589 399</b>
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788486010	3,09%	Rörligt	8 746 150	300 000
Nordea Hypotek	39788560768	3,12%	Rörligt	4 410 575	150 000
Nordea Hypotek	39788560776	3,75%	2015-07-15	4 410 575	150 000
Nordea Hypotek	39788584373	3,21%	2014-08-20	10 000 000	0
				<b>27 567 300</b>	<b>600 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					26 967 300
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 567 300
<b>Not 16 Övriga skulder</b>					
Källskatt				17 777	15 451
Depositioner				15 000	15 000
				<b>32 777</b>	<b>30 451</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				145 224	148 432
Förutbetalda hyror och avgifter				2 645 142	2 713 288
Upplupna sociala avgifter				10 221	10 317
				<b>2 800 587</b>	<b>2 872 037</b>



Org Nr: 716000-1009

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

**Noter**

**2012-12-31 2011-12-31**


Stockholm, den 11/4 2013

  
Nils Herström

  
Camilla Lindström

  
Tommy van Ginhoven

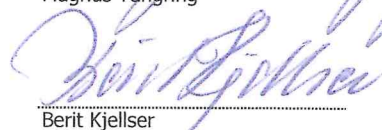
  
Göte Nilsson

  
Jan Lundin

  
Magnus Tångring


  
Ursula Starby

  
Emilia Panayotova-Björnbom

  
Berit Kjellser

Vår revisionsberättelse har den 20/4 2013 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Björn Jonsson

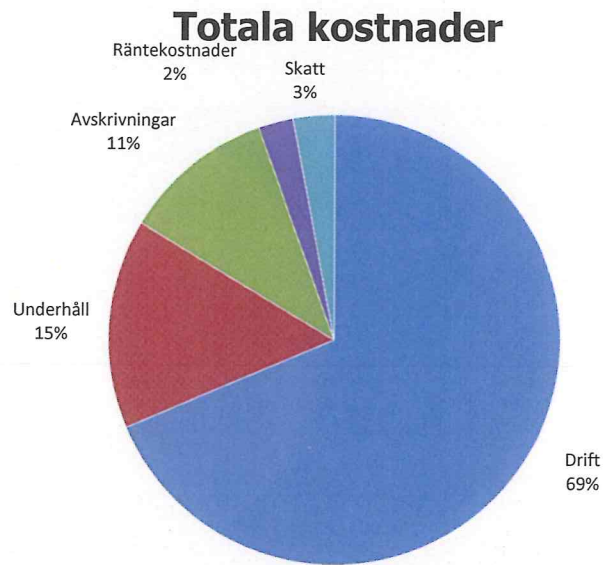
  
Jenny Kindvall

Av föreningen vald revisor

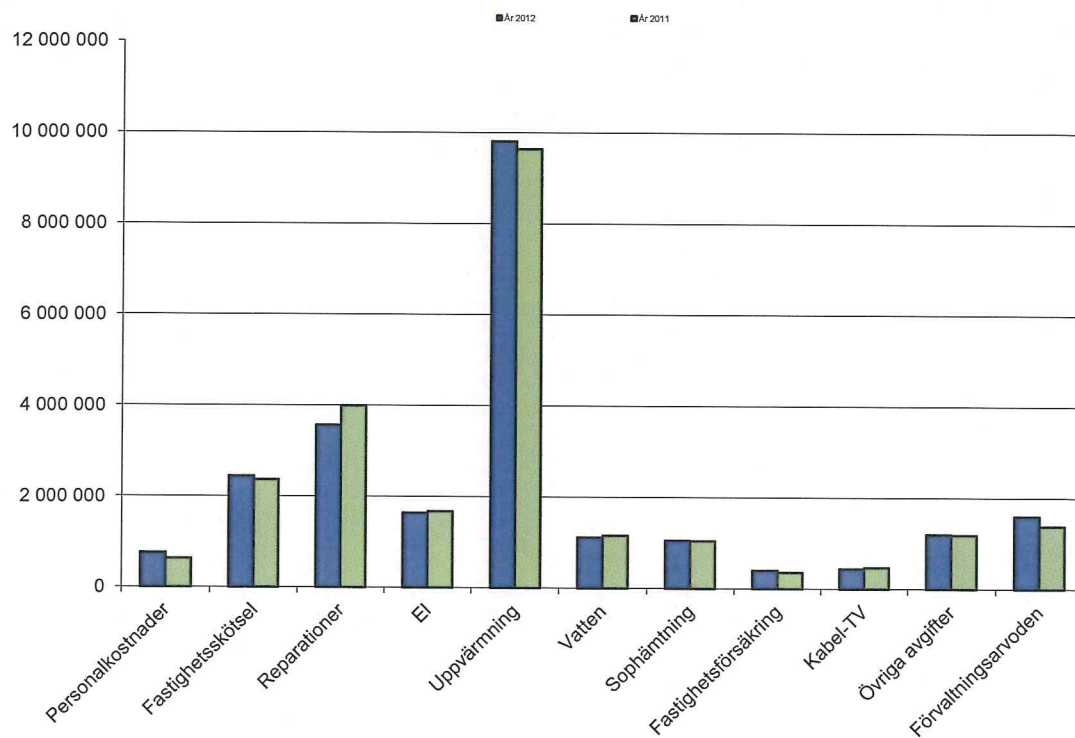
J A Revision KB



## HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby



### Fördelning driftkostnader



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Org.nr 716000-1009

## Rapport om årsredovisningen

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

### *Revisorernas ansvar*

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

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

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

### *Revisorernas ansvar*

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

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

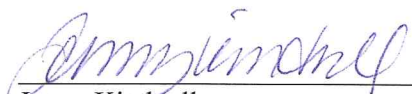
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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


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

### *Uttalanden*

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

Stockholm 20 april 2013

  
\_\_\_\_\_  
Jenny Kindvall  
Auktoriserad revisor

  
\_\_\_\_\_  
Björn Jonsson  
föreningsvald revisor

2013-04-19

## **Valberedningens nomineringsförslag till 2013 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. 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 stadgan inom sig själv vilka ledamöter som skall vara ordförande, vice ordförande och sekreterare.

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

Venus skall enligt stadgan ha en auktoriserad revisor med suppleant och en lekmannarevisor med suppleant. Dessa väljs för ett år i taget vid årsstämman.

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

Valda till styrelsen är för närvarande ordförande Nils Henström, vice ordförande Tommy van Ginhoven, sekreterare Camilla Lindström, ledamöterna Emilia Björnbom, Göte Nilsson, Jan Lundin, Ursula Starby, Magnus Tångring och suppleant Malin Koch. Utsedda av HSB är ledamot Berit Kjellser HSB suppleant är vakant.

### ***Val av styrelse***

#### **Ordinarie ledamöter**

I tur att avgå är

*Emilia Björnbom*

*Jan Lundin*

*Nils Henström*

*Ursula Starby*

Valberedningen föreslår:

*Emilia Björnbom, Kometvägen 1, omval, ett år (omval nr 2)*

*Johan Kenneberg, Kometvägen 23, Nyval, två år*

*Malin Koch, Kometvägen 17, Nyval, två år*

*Mattias Kangas, Kometvägen 11, Nyval, ett år*

#### **Suppleanter**

Valberedningen föreslår:

*Ursula Starby, Meteorvägen 10, omval, ett år (omval nr 3)*

### **Revisorer**

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*

Till lekmannarevisor föreslås omval av *Björn Jonsson, Kometvägen 13*

Till revisorssuppleant föreslås nyval av *Anne Lindblom, Meteorvägen 16*

### **Val av ombud i HSBs distrikt**

Valberedningen föreslår att stämman uppdrar åt styrelsen att utse distriktsombud.

### **Valberedning**

I valberedningen har Anne Lindblom och Pehr Björnbom som tidigare meddelats bestämt sig för att sluta efter årsstämman. Pehr Björnbom har efter sista mötet valt att sluta av personliga skäl och är inte längre verksam i valberedningen, vi tackar Pehr för hans engagerade arbete för föreningen genom åren.

Till nya kandidater till valberedningen föreslås

*Christer Jonaszon Kometvägen 17*

Valberedningens förslag är enhälligt.

Anne Lindblom  
Meteorvägen 16  
758 73 44

Magnus Viklund  
Kometvägen  
768 50 66  
(sammankallande)

Jessica Svenvik,  
Kometvägen 21  
758 30 01

2013-04-17

## Valberedningens förslag till arvoden till 2013 års stämma i Brf Venus

### **Inledning**

Styrelsen har för några år sedan ombett valberedningen att göra förslag till stämman angående arvoden. Detta för att styrelsen föredrar att en grupp utanför styrelsen föreslår styrelsens arvoden.

### **Principförslag från år 2006 modifierat med totalramar**

Venus årsstämma år 2006 beslutade enligt valberedningens principförslag om arvoden för styrelse, revisorer, valberedning och medlemmar i arbetsgrupper. Enligt detta förslag skall arvodesbeloppen varje år räknas om med hjälp av prisbasbeloppet.

### **Årets speciella förutsättningar**

Om medlemmarna i brf Venus är nöjda eller inte med styrelsens arbete under det gångna året påverkar inte omräkningen av arvodena som måste följa de beslutade reglerna som endast avser att kompensera för ändringar i penningvärdet. Prisbasbeloppet för år 2013 är 44500 kr, vilket är en höjning med knappt 1% jämfört med 2012 då det var 44000 kr.

### **Olika typer av arvoden**

Arvoden består dels av *fasta arvoden* som styrelsemedlemmar och lekmannarevisorn får och dels av *mötesarvoden*. Mötesarvoden utgår med ett belopp per möte. Styrelsemedlemmar får mötesarvode för varje styrelsemöte. För arbete i styrelsens arbetsgrupper, får styrelsemedlemmarna ett arvode för varje möte som är reducerat i förhållande till andra mötesarvoden. Detta beror på att styrelsemedlemmarna också har ett fast arvode. Mötesarvoden utgår också till medlemmar i Venus som deltar med arbete i styrelsens arbetsgrupper, till valberedningens ledamöter och till lekmannarevisorns suppleant.

### **Totalramar för arvodena**

Valberedning föreslår följande totalramar för arvodena:

Styrelsearvoden (8 ledamöter, en suppleant) inkl. mötesarvoden samt mötesarvoden för styrelsens arbetsgrupper:	<b>501300 kr</b>
Lekmannarevisor med suppleant:	<b>11700 kr</b>
Valberedning (4 ledamöter):	<b>25200 kr</b>
<b>Totalsumma</b>	<b>538200 kr</b>

Beräkningarna av dessa totalramar bifogas. Vi har antagit att styrelsen har 12 möten per år och att det finns sju arbetsgrupper med i medeltal fyra medlemmar som har i medeltal 8 möten per år. Styrelsen har ansvar för att fördela resurserna mellan arbetsgrupperna efter kommande verksamhetsårs behov. Vi antar att valberedningen har 8 möten per år och att revisorssuppleanten deltar i två möten.

## **Arvodesbelopp**

### **Fasta arvoden**

Ordförande	<b>77455 kr</b>
Vice ordförande	<b>48759 kr</b>
Sekreterare	<b>34188 kr</b>
Andra styrelseledamöter	<b>24772 kr</b>
Styrelsesuppleant	<b>6725 kr</b>
Lekmannarevisor	<b>10088 kr</b>

### **Mötesarvoden**

Styrelseledamot och - suppleant, styrelsemöte	<b>785 kr/möte</b>
Styrelseledamot och - suppleant, arbetsgruppmöte	<b>560 kr/möte</b>
Revisorssuppleant	<b>785 kr/möte</b>
Valberedningsledamot	<b>785 kr/möte</b>
Medlem i Venus, arbetsgruppmöte	<b>785 kr/möte</b>

Arvodesförslaget avser tiden mellan årsstämmorna 2013 och 2014.

Valberedningens arvodesförslag är enhälligt

Anne Lindblom  
Meteorvägen 16  
758 73 44

Magnus Viklund  
Kometvägen 3  
768 50 66  
(sammankallande)

Jessica Svenvik,  
Kometvägen 21  
758 30 01



## MOTION ANGÅENDE :

Det skulle vara mycket bra och mycket enklare att parkera sin bil på hyrd uppställningsplats ifall det fanns en MÅLAD MARKERING MELLAN VARJE P-PLATS. ( Kometvägen 1 - 3) Jag har vid flera tillfällen råkat ut för att knappt kunna komma in i min bil på grund av att "grannbilen" står snett eller alldeles för nära.

DÄRFÖR ÖNSKAR JAG ATT P-PLATSERNA MARKERAS PÅ ETT TYDLIGT SÄTT.

Täby den 12 feb. 2013-02-12

Med vänlig hälsning Kerstin Werner Kometvägen 3

### **Brf Venus stämma 2013 – Svar på motion från Kerstin Werner om P-platser**

Styrelsen har f.n. en diskussion med Brf Jupiter om att disponera ytterligare ett större antal parkeringsplatser på Brf Jupiters mark enligt ett befintligt servitut. När detta ärende är klart så räknar vi med att ha ytterligare ett antal parkeringsplatser vilket också behövs när vi ska utöka bredden på de befintliga platserna. Vi räknar med att detta är klart under våren och kommer därefter att ta itu med att bredda befintliga platser.

Med detta anser vi att motionen är besvarad.

## **Brf Venus**

---

**Från:** "Fredrik Bredin" <fredrik\_bredin@hotmail.com>

**Datum:** den 10 februari 2013 18:48

**Till:** <brfvenus@bredband.net>

**Ämne:** Motion/förslag till årsstämman

Hejsan! Jag har tidigare kontaktat er via mail angående några förslag på förbättringar i våran förening. Tyvärr har jag inte fått nåt svar på det jag skrivit.

Förslagen jag har rör parkeringsfrågan och även återvinningen i föreningen.

1. Jag tycker att vi borde försöka få fler p-platser och då främst för gästparkering. Hur detta görs kan vara att försöka få bygglov för dubbla rader med parkering på fler ställen än vid gästparkeringen utanför meteorvägen 64.

2. Parkeringstiden för gäster vid meteorvägen borde förlängas till 12 timmar, åtminstone på ena sidan av de två raderna. Ser detta som ett väldigt jobbigt problem då jag ofta har gäster som sover över.

3. Återvinningen är tyvärr väldigt bristfällig, jag återvinner även plast och metall. Och då måste jag gå ner till näsbydal för att göra detta. Känns väldigt konstigt då vi är en så stor förening. Så jag tycker att vi borde ha en modern återvinning som underlättar för oss alla att ta hand om miljön. Tycker den i näsbydal fungerar väldigt bra och mitt förslag är att vi bygger några liknande stationer som dom har.

Hoppas jag får bra respons på mina förslag!

Med vänlig hälsning,  
Fredrik Bredin

### **Brf Venus stämma 2013 – Svar på motion från Fredrik Belin om p-platser och återvinning**

- (1) Styrelsen har f.n. en diskussion med Brf Jupiter om att disponera ett ytterligare ett större antal parkeringsplatser på på Brf Jupiters mark enligt ett befintligt servitut. När detta ärende är klart så räknar vi med att ha ytterligare ett antal parkeringsplatser vilket också behövs när vi ska utöka bredden på de befintliga platserna. Vi räknar med att detta är klart under våren och kommer därefter att ta itu med att bredda befintliga platser.
- (2) Vi har full förståelse att parkeringstiden är väl kort när man har gäster och vi har varit i kontakt med Täby Kommun för att få en ändring till stånd.
- (3) Vi har försökt få till viss återvinning i våra miljörum som fungerar till viss del men tyvärr inte fullt ut eftersom inte alla våra medlemmar respekterar gällande regler. Det har hänt att man slängt både bildäck och kylskåp och räknat med att föreningen får bekosta bortforslingen vilket naturligtvis får betalas av oss som bor i Venus. Av den anledningen är det glädjande när vi får förslag på åtgärder som hjälper oss att hålla en hög standard i vår förening. Vi har även i styrelsen diskuterat möjligheten att ha återvinning liknande i Näsbydal och kanske på sikt även stänga sopnedkassen eftersom vi har väldigt många "sopstopp" pga att man kastar sängkläder, pizzakartonger och t.o.m. glasflaskor i sopnedkassen, vilket både orsakar stopp och skador. Vi har alltså detta på agendan och tittar på olika möjligheter på en lösning.

Med detta anser vi motionen besvarad



Täby 27 feb -13

Cecilia Hartikainen  
Meteorvägen 26  
183 33 Täby

## Motion – Uppmärkning av parkeringsplatser på Meteorvägen

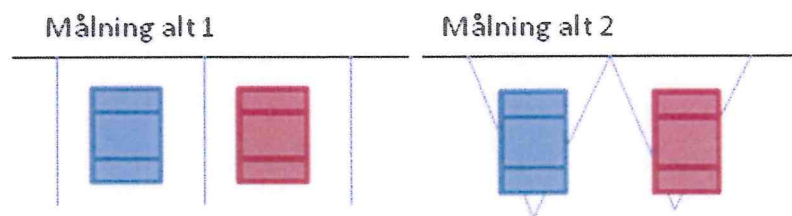
Under 2013 bör samtliga parkeringsrutor målas upp så att samtliga boende kan se hur man parkerat på sin plats

Under det senaste året har jag och min sambo blivit utparkerade från vår egen parkeringsplats vid fem tillfällen, detta på grund av grannbilarna inte har haft en förmåga att parkera mitt i sin parkeringsruta. Då parkeringsrutorna är så små är det oerhört viktigt att man parkerar rakt in i mitten på sin parkeringsruta, missar man detta ger det direkta följdproblem för flera bilar bredvid.

Under årens lopp har frågan kring parkeringsrutornas bredd stötts och blötts då det även är ett problem med bristen på parkeringsutrymmen inom bostadsrättsföreningen.

Ytterligare en svårighet i parkeringssituationen är att parkeringen är svängd, vilket gör att det för vissa blir svårt att avgöra vad som är rakt. Kan man då visuellt markera vilken del man måste parkera inom skulle det dock minska risken att ställa sig på snedden i rutan.

Nedan följer två förslag på hur man skulle kunna märka upp parkeringsrutorna för att underlätta parkering.



Yrkande att man på årsstämman fattar beslut om att märka upp parkeringsrutorna på Meteorvägen under 2013 för att underlätta parkering.

### Brf Venus stämma 2013 – Svar på motion från Cecilia Hartikainen och p-platser

Styrelsen har f.n. en diskussion med Brf Jupiter om att disponera ytterligare ett större antal parkeringsplatser på på Brf Jupiters mark enligt ett befintligt servitut. När detta ärende är klart så räknar vi med att ha ytterligare ett antal parkeringsplatser vilket också behövs när vi ska utöka bredden på de befintliga platserna. Vi räknar med att detta är klart under våren och kommer därefter att ta itu med att bredda befintliga platser.

Med detta anser vi att motionen är besvarad.

## Motion till Brf Venus årsstämma 2013.

Ang. det estetiska intrycket av våra entréer och våningsplan.

Vi Grindtorpsbor har all anledning att vara stolta över vårt fina bostadsområde, vilket lyftes fram i det TV-program, som styrelsen aviserade om och som visades nyligen.

Skall det goda intrycket bestå även för den, som kommer innanför entrédörren, börjar det nu bli dags för en uppfräschning.

Det är några år sedan vi fick nya hissar t ex. Färgen runt dörrarna har blivit avskavd och det ser trist ut. Naturligtvis blir det slitage när vi flyttar ut och in.

På våningsplanen, åtminstone på mitt, finns två hissdörrar i samma färg (gröna, liksom i vår entré), en dörr till trappan, i annan färg och dessutom en ellucka i ytterligare en tredje färg. Dörren till trappan hos mig har nyligen blivit utbytt. Den målades sedan i en iögonenfallande ljusgrå färg. Alla dessa metallfärger skiljer sig då åt och dessutom finns naturligtvis, våra bruna lägenhetsdörrar.

Den gula väggfärgen är fin, men helhetsintrycket blir plottrigt!

Förslag

- att våra duktiga fastighetsskötare utrustas med lämpliga färger och med jämna mellanrum, kanske en gång/år, bättrar på färgen på de avskavda hissdörrarna.
- att någon inom området kunnig person anlitas för att ge förslag på ett mera enhetligt utseende på våra våningsplan.

Gerd Westman  
Kometvägen 3, 1 tr  
Tel 08-758 78 91

### **Brf Venus stämma 2013 – Svar på motion från Gerd Westman angående färgbättring i entréer**

Våra entréer är i visst behov av uppfräschning och det ligger med i underhållsplanen och när det blir aktuellt kommer vi att diskutera med våra fastighetsskötare hur vi kan ta tillvara på ditt förslag.

Vi anser med detta att motionen är besvarad.

## Brf Venus

---

**Från:** "Sol-Britt R" <solbritt364@gmail.com>  
**Datum:** den 28 februari 2013 13:22  
**Till:** <brfvenus@bredband.net>  
**Ämne:** motion  
Motion

Till bostadsrättsföreningen Venus

När föreningen ska anlita någon utomstående expert är det viktigt att det blir ett seriöst företag, som får uppdraget. Så medlemmarna slipper en massa besvär med tex utebliven ankomst vid övenenskommen tid, dåligt utförda arbeten mm.

Ett enkelt sätt att förvissa sig om detta, är att se till att företaget är certifierat enligt ISO9000 eller ISO14000 beroende på typ av företag.

Därför föreslår jag att styrelsen beslutar att enbart anlita kvalitetsäkrade företag.

Täby 130228

Sol-Britt Riesel

Kometvägen 5

### **(6)Brf Venus stämma 2013 – Svar till Sol-Britt Riesel ang ISO-certifierade entreprenörer**

Att alltid anlita ISO-certifierade företag skulle innebära att vi sällar bort de flesta inom byggbranschen. Vi skulle i sådana fall endast kunna anlita typ Skanska, JM och företag av den storleksklassen. Detta skulle innebära MYCKET HÖGRE KOSTNADER vid mindre projekt samt även en svårighet att få denna typ av entreprenörer att anta arbeten av mindre art.

Vi ämnar därför fortsätta som idag och anlita entreprenörer som utför arbetet på ett fackmannamässigt sätt och lämnar garantier för utfört arbete.

Vi anser med detta att motionen är besvarad.

Motion till stämman 2013

Täby februari 2013

Några synpunkter angående fönsterbyten.

Under året har vi fått ett nytt fönster. Nu kan vi vädra vårt sovrum.

Sedan 2008 har det varit nästan omöjligt att öppna / stänga det gamla. Trotts tjt på styrelsen har inget hänt. - Men det är vi vana med, sedan den "förvaltningstabbe" som upptäcktes 1999, åtgärdades 2008. Golven ska vara torra och sluta knaka 2018. (det krävs tålmod)

Sedan jag till slut fick kontakt med vår vice ordförande Tommy van Ginhoven har livet blivit lättare att leva, - tack vare honom blev fönstret bytt. Tack Tommy.

Snälla stämman ! låt honom bli vår nya ordförande, han är Mäniskan vi behöver.

I vår 3-rummare har vi 14 FÖNSTER TILL, som föreningen nu planerar att byta,

Det känns som LYXSANERING - Vi behöver våra pengar till så mycket annat.

Vår grannförening "Jupiter" valde att snygga till sina med att bättra på färgen. ( även i mellan )

Och att förse dem med proffsigt ditsatta tätninglistor. Våra fönsterventiler måste rensas/bytas ,

INTE TAS BORT - som man gjort hos oss, nu måste vi sätta dit den igen, snarast !

VI MÅSTE TA HÄNSYN TILL VENTILATIONEN. VI HAR JU RADON I VÅRA LÄGENHETER .

Och eftersom gränsvärdet har halverats, måste vi vara dubbelt så noggranna.

RADON är en radioaktiv / cancerframkallande gas, som hos oss finns i viss lättbetong.

Under min tid som vald föreningsrevisor , fick jag tillfälle att se exempel på fönster

som var i mycket dåligt skick p.g.a. bristande underhåll, = ytterligare en "förvaltningstabbe"

Dessa måste naturligtvis bytas .

Tyvärr fick jag sparken av styrelsen, när jag då påpekade detta. = "slå ihjäl budbäraren"

CM

Conny Marnelius Meteorvägen 8 08 768 44 92

Brf Venus stämma 2013 – Svar på Conny Marnelius motion angående fönsterbyten.

Det finns flera anledningar till att vi valt att byta fönster i vår förening. Våra fönster är 50 år gamla och många av fönstren är i stort behov av underhåll. För 2012 hade vi budgeterat 5 miljoner för fönsterunderhåll vilket vi slipper tack vare fönsterbytet.

Den största anledningen är trots allt komfortvinsten genom att det endast blir en utsida och en insida att rengöra, vilket vi förstått är mycket efterlängtat av våra boende. Många låter t.o.m. bli att tvätta annat än utsida och insida för att det är för tungt att hantera dessa kopplade 3-glasfönster.

Sedan har vi energivinsten. Våra nuvarande fönster har ett värmegenomgångsvärde (U-värde) på minst 2,5 medan de nya fönstren har ett U-värde på max 1,1. Detta innebär att den värme som går ut genom våra fönster kommer att minska till mindre än hälften. Fönstren utgör mer än 40% av fasadytan så det ska ge en märkbar energivinst, även om det med dagens energipriser tar många år att räkna hem investeringen. Men vi vet ju att energipriserna stadigt går uppåt.

En ytterligare fördel är att de nya fönstren har en klart bättre ljudisolering än de nuvarande.

Fönstren kommer också att förses med nya springventiler med filter för att säkerställa att ventilationen fungerar som den ska.

Du nämner också att vi har radon i våra fastigheter. 2004-2005 gjordes en radonundersökning och på styrelsemötet i juni 2005 kunde vår förvaltare Jörgen Häfker rapportera att erforderliga åtgärder vidtagits och att en ny radonmätning under 8 veckor visat att värdena "nu var under kontroll", d.v.s. alla värden låg inom tillåtna gränsvärden.

Med detta anser vi motionen besvarad.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.

Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

**RESULTATRÄKNING**

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna.

Med andra ord skall årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma.

Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

**AVSKRIVNING**

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**JÄMFÖRELSESTÖRANDE****POSTER**

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

**BALANSRÄKNING**

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder.

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter och fritt eget kapital, som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

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

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

**KASSA OCH BANK****(LIKVIDA MEDEL)**

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

**KORTFRISTIGA SKULDER**

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörskulder.

**FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL**

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan skall årligen avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Tillgodohavanden i fonden för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

**STÄLLDA PANTER**

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantsättningar/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

**ANSVARSFÖRBINDELSER**

Åtaganden för föreningen som inte redovisats som kort eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser enligt avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**LIKVIDITET**

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

**SOLIDITET**

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina långfristiga skulder. Soliditeten erhålls genom att jämföra summan av eget kapital och yttre fond med summa tillgångar. Riktvärde för soliditeten är minst 15%.