

# KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Datum:** Torsdag 24 maj 2012  
**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
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. Erforderliga val av representation i HSB
18. Stadgeenligt inkomna motioner
19. Övriga ärenden
20. Avslutning

**Välkomna!**

Täby den 7 maj 2012

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

2011-01-01 - 2011-12-31



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

### 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 2011

### 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 2011*

<b>Ordinarie ledamöter</b>	Nils Henström	Ordförande
	Tommy van Ginhoven	Vice Ordförande
	Camilla Lindström	Sekreterare
	Ursula Starby	Ledamot
	Jan Lundin	Ledamot
	Göte Nilsson	Ledamot
	Karim Altishe	Ledamot
	Emilia Björnbom	Ledamot
	Magnus Tångring	Ledamot
	Heimo Auer	HSB-ledamot
<b>Suppleanter</b>	Malin Koch	Suppleant
	Ragnar Bergsten	HSB-suppleant

4 2

## **Styrelsen samt suppleanter 24/5 -31/12 2011**

<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
	Heimo Auer	HSB-ledamot
<b>Suppleanter</b>	Malin Koch	Suppleant
	Vakant	HSB-suppleant

I samband med ordinarie stämma 2011 minskades antalet ledmöter från 10 till 9. Ny styrelse skall väljas på ordinarie årsstämma.

Föreningens firma har tecknats av:

1/1-24/15-2011: Nils Henström, Jan Lundin, Tommy van Ginhoven, och Camilla Lindström, två i förening.

24/5-31/12-2011: 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 2011 har valberedningen bestått av Magnus Wiklund, Anne Lindholm, Jessica Svensvik och Pehr Björnbom som sammankallande.

### **Informationsmöte**

Ett informationsmöte har genomförts den 1a december 2011 då styrelsen informerade om föreningens ekonomi för innevarande år, budget 2012 samt planerat underhåll.

### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under 2011 hållit 12 protokollförda sammanträden.

### **Förvaltningskontor**

Under 2011 har distriktskontoret funnits i Täby Centrum med Conny Jonsson HSB Stockholm som föreningens förvaltare.

h  
2



### ***Lägenhetsöverlåtelse***

Av föreningens 704 bostadsrätter har under året 59 (73) överlåtits vilket är en minskning från året innan (siffran inom parentes avser föregående år).

### ***Löner och arvoden***

Föreningen har under året till styrelse, föreningsvald revisor och revisorssuppleant utbetalat arvoden med 557 157 kr exklusive sociala avgifter. Utöver detta har timarvode utgått till Ursula Starby avseende nyckelhanteringen inom ramen för Reliningprojektet vilket inneburit en avsevärde besparing på entreprenadkostnaden. Sociala avgifter uppgår totalt till 47 074 kr.

### ***Administration***

Under 2011 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 som disponeras av våra entreprenörer under pågående byggnadsarbeten. Den inventering av föreningens samtliga lokaler som startades under 2010 med syfte att bättre utnyttja dessa genom uthyrning eller annan verksamhet inom föreningen fortsatte under 2011. 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 kommer att genomföras 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. Under 2011 har vi också startat två tillfälliga arbetsgrupper: Venus 2.0 samt Lokalgruppen. Dessa kommer att avvecklas under 2012 då vi räknar med att uppdraget är slutfört.

Fritidsverksamhetsamheten avvecklades under 2010 men Grindtorpssalen kan dock fortfarande hyras via Brf Jupiters förvaltningskontor.

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

består av Jan Lundin, Camilla Lindström och Nils Henström (sammankallande).

Föreningen har en god och stabil ekonomi men styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna med 6% från 1 Januari 2011 för att säkra den långsiktiga finansieringen av planerade underhållsåtgärder samt utveckling och modernisering av våra fastigheter.

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. Finanspolicyen 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.

3  
2

### ***Byggruppen***

Arbetsgruppen består av Magnus Tångring, Göte Nilsson, föreningens förvaltare och Tommy van Ginhoven (sammankallande).

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

Under 2011 har samtliga undercentraler renoverats med nya tryckstyrda cirkulationspumpar och nya styrventiler samt har de öppna expansionskärlen på vinden på Kometvägen bytts ut till slutna expansionskärl som sitter i respektive undercentral. Det har även installerats avgasningsutrustning i undercentralerna för att motverka syresättning av vattnet i värmesystemet och för att förhindra korrosion. Undercentralerna blev helt klara och injusterade i början på 2012. Nästa steg är byte av samtliga termostatventiler för att ytterligare få ner energiförbrukningen.

Uppdateringen av undercentralerna, den tidigare utförda extra isoleringen av vinden på Meteorvägens samt byte till nya tryckstyrda frånluftfläktar har gjort att vi fått märkbart lägre energiförbrukning de senaste månaderna.

Galaxen har under året byggts om till fritidscenter med gym, boule, dart, pingis och bastu för medlemmarna. Det har visat sig vara mycket uppskattat och boulerummet har även hyrts ut till externa bouleföreningar vissa dagar i veckan.

Vi håller också på och projekterar byte av fönster i hela föreningen till 3-glas isolerglasfönster för att förbättra värmevärdena och där endast in- och utsida behöver rengöras. Projekteringen är klar och arbetet beräknas starta efter sommaren.

I tunnarna under Meteorvägen har nu väggarna klätts med ljust trä samt kommer ny belysning att monteras för att öka ljuset och därmed ge större känsla av säkerhet speciellt under den mörka årstiden.

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

består av Göte Nilsson och Jan Lundin (sammankallande)

Uppgiften är att bevaka föreningens trygghets- säkerhets- och brandsäkerhetsfrågor.

Under 2011 har ett inbrott i lägenhet på Meteorvägen rapporterats till styrelsen.

Två yngre pojkar eldade upp papper på anslagstavlor i entréerna på Kometvägen.

Trygghetsgruppen har genomfört intern brandskyddskontroll av garagen.

Kidde Sweden AB har utfört kontroll och åtgärder på rökluckorna i trapphusen och besiktigat brandsläckningsutrustning i allmänna utrymmen. Samtliga entrédörrar på Meteorvägen och Kometvägen har besiktigats och åtgärdats av låssmed.

Fastighetsdriften har rensat samtliga källargångar, entréer samt vinden på Kometvägen från utrymningshinder och brandfarligt gods. Brandlarmcentralen som bevakar vinden på Kometvägen provas varje kvartal. I gruppens uppgift ingår även Gransamverkan och samarbete med polisen för att skapa en trygg boendemiljö genom bl.a. trappvärdar. Gruppen bevakar rapporter från Securitas bevakning och ser till att anmärkningar åtgärdas.

h  
2



### ***Informationsgruppen***

består av Ursula Starby, Malin Kock och Jan Lundin (sammankallande) samt Kerstin Lundin adjungerad för Venusbladet mm.

Uppgiften är att skriva, kopiera och svara 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 informations- och datautrustning.

### ***Trädgård/Miljö/Lokalvårdsgruppen***

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

#### ***Trädgård***

Trädgårdsskötseln under 2011 utfördes enligt befintligt avtal med HSB Mark, som förbättrades och idag har vi ett nytt förhoppningsvis bättre avtal.

Som vanligt gjorde vi marsyn i trädgården två ggr under 2011 i närvaro av den ansvarige från leverantören och medlemmarna i vår arbetsgrupp. Vi inspekterade gården och planerade de nödvändiga åtgärderna. Utrustningen för och säkerheten på lekplatserna och leveransen av julgranarna sköttes också av företaget.

Under våren organiserade vi en städdag i vår trädgård med inbjudan till alla boende. Som vanligt var den mycket trevligt. Vi hoppas att många fler kommer att ta sig tid till att träffa sina grannar och njuta av att vara ute en stund i vår trädgård vid nästa städdag.

På vår beställning har HSB Mark AB upprättat en ny kostnadseffektiv och långsiktig skötselplan för trädgården för att vi ska ha en vacker och attraktiv trädgård från tidig vår till sen höst. Skötselbehoven är i fokus i planen. Även om ingen trädgård är sköselfri är det viktigt att minimera ytor som kräver mycket skötsel som medför stora kostnader. Inte fungerande växter kommer att bytas ut mot växter som är bättre lämpade för respektive plats, medan vackra, lättskötta växter som är lämpliga för en långsiktigt hållbar skötselplan kommer att sparas. Skötselplanen kommer att vara ett levande dokument som årligen kan justeras och korrigeras för att säkerhetsställa att man är på rätt väg

#### ***Vinterunderhåll***

För vinterunderhållet 2010/2011 anlät vi HSB Mark, Stockholm. Företaget klarade uppgiften utan stora problem.

#### ***Miljö***

Angående miljöfrågorna samarbetar vi med de andra aktörerna som sköter fastigheterna.

Vi fortsätter med de extra containrarna för grovsopor som vi beställer ett par gånger om året samt våra miljö- och elektronikrum. Det är en utmaning att hålla ordning i dessa rum och vi provar olika modeller och hämtningsfrekvenser för att lösa detta.

h  
2

Vi i vår arbetsgrupp, med stöd från hela styrelsen, 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.

Tyvär måste vi återigen påminna att reglerna för vad och hur mycket man får slänga inte följs av alla. Detta leder till helt onödiga kostnader för extra tömningar och uppstädning av oredan.

Vi behöver 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. Om föreningen beställer hämtning av sådana byggsopor så får vi medlemmar i Venus betala för det. Arbetsgruppen lägger mycket tid och ansträngningar för att hitta de ansvariga för att inte öka föreningens kostnader.

### ***Lokalvård***

För lokalvården anlidade vi HSB Städ AB. Kvalitén på städningen var något bättre i början av 2011, men försämrades successivt trots våra ansträngningar varför en upphandling av ett nytt avtal inletts.

### ***Utbildningsgruppen***

består av Nils Henström, Tommy van Ginhoven, Camilla Lindström, och Emilia Björnbom (studieorganisatör och sammankallande)

För utbildning av styrelseledamöterna deltar vi individuellt i lämpliga kurser och studiecirkel samt studerar litteratur relaterad till arbetsuppgifterna i styrelsen. För att öka våra kunskaper samarbetar vi också med andra föreningar och besöker möten med dem, mässor och utställningar relevanta för styrelsearbetet.

Vi planerar att tillämpa skraddarsydd kurs också i framtiden. Sådana visades sig vara bra och kostnadseffektiva som utbildning för styrelsemedlemmarna.

Under 2011 deltog våra två lekmannarevisorer i revisorskurser, grundläggande resp. fördjupningskurs, organiserade av HSB Stockholm.

Den sammankallande för arbetsgruppen för trädgårdsskötsel, miljö och lokalvård deltog i en kurs för trädgårdsskötsel organiserad av Studieförbundet Stockholm och i Trädgårdsgruppen i Täby Seniorcenter.

Hela styrelsen deltog i en skraddarsydd kurs i ekonomi.

### ***PC City Samfällighetsföreningen***

Panncentralen på Grindtorpsvägen producerar värme till de tre bostadsrättsföreningarna City, Venus och Jupiter, totalt ca 2 500 lägenheter. Dessutom är Näsbydalsskolan, OKQ8, Sågtorp och förskolan anslutna och köper värme från PC City.

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

h  
2



Samfällighetsföreningen har slutit ett driftsavtal med Skandinavisk Termoekonomi Värme AB som på samfällighetens uppdrag sköter drift och underhåll av panncentralen med tillhörande kulvertsystem och undercentraler. Avtalet löper till och med 2015.

Anläggningen innehåller en bibränsleled som byggts, bekostats och ägs av Termoekonomi. Vid driftsavtalets utgång övergår äganderätten till denna anläggningsdel till samfälligheten.

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

Under året har ett nytt avtal med förändring av den fasta avgiften och förändrad modell för beräkning av den rörliga förbrukningsavgiften slutits med OKQ8.

Under året har avtalen med Täby kommun omförhandlats. Leveransavtalet med Fortum avseende Sågtorp/Scandic Hotell omförhandlats och förlängts ett år

Avtalet med Lafina AB har upphört.

Under 2011 har levererats 28 900 (36 600) MWh, varav värmepumparna svarat för 52% och bibränslepannan för 45%. Resterande 3% har producerats med olja.

Eftersom drygt hälften av energiproduktionen kommer från värmepumparna är elpriserna av avgörande betydelse. Vi har under 2011 gemensamt (Termoekonomi/PC City) valt Telge Energi som elleverantör.

Inga kulvertläckor av betydelse har inträffat under 2011.

### **Lokalgruppen**

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

Under 2011 har den tillfälliga gruppen tagit fram en avtalspolicy där vi uppdaterat de avtalsunderlag vi använder för våra kommersiella lokaler.

Vi har med ändringen tydliggjort ansvar mellan hyresgäst och hyresvärd, vi har också flyttat över de rörliga kostnaderna på hyresgästen som förut var inskrivna i avtalen, såsom el, värme och fastighetsskatt.

Hyrorna för alla våra lokaler kommer att höjas för att anpassas till dagens nivå samt för att ta bort gamla och orimligt låga hyror.

Gruppen har dessutom inventerat hela förrådsbeståndet och kommit fram till att många förråd saknar avtal. Vi har dessutom många outnyttjade ytor som kan göras om till förråd. Dessa ytor kommer nu att göras om till nya förråd. Vi har börjat på Kometvägen som under första halvan av 2012 får ca 20 st nya förråd.

Målet var att bli klara under 2011 men då det tagit längre tid än vi trott så kommer det att fortsätta en bra bit in på 2012.

h 2



## **Venus 2.0**

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

Venus 2.0 är en ny tillfällig grupp som fått i uppdrag av styrelsen att starta upp, anpassa och utvärdera det passer- och bokningssystem vi installerat i Galaxen.

Fas ett med Galaxen är nu klar installationsmässigt. Nu följer en tid av intrimning och feedback från boende för att få systemet så smidigt och flexibelt som möjligt.

Fas två, bokning av tvättstugor.

Systemet kommer att testas och utvärderas i tvättstugorna på kometvägen 1-5 under 2012, resultatet kommer att ligga till grund för hur och i vilken ordning vi kommer att implementera detta system.

Målet är att ha ett passersystem som tillslut löser problemet med 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.

## **Signifikanta händelser under 2012**

Vår nya fritidsanläggning Galaxen har öppnas under våren 2012 vi kan erbjuda våra medlemmar en möjlighet att spela Boule året om, tillgång till ett fullt utrustat gym samt även tillgång till bastu och relaxavdelning.

Föreningen har tecknat ett nytt städavtal med Samhall under våren 2012.

Under 2012 har styrelsen inlett en översyn av samtliga förrådsavtal för förråd och marknadsanpassa hyresnivåer och övriga villkor.

Vår grannförening Jupiter har riktat ett krav gällande ersättning för underhåll av parkeringsplatser med hänvisning till ett servitutsavtal mellan föreningarna från början av 70-talet. Ersättningskravet uppgår till ca 6 MSEK. Brf Venus styrelse anser att kravet är felaktigt då det grundar sig på felaktiga antaganden och har därför bestridit det samma. Styrelsen anser att den ekonomiska risken för föreningen är begränsad.

## **Förslag till resultatdisposition**

Förslaget till avsättning till underhållsfond enligt nedan följer underhållsplanen.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	5 406 818 kr
Årets resultat	<u>553 413 kr</u>
	5 960 231 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	4 500 000 kr
Uttag ur fond motsvarande årets kostnad	-2 907 199 kr
Balanserat resultat	<u>4 367 430 kr</u>
	5 960 231 kr

h 2



Org Nr: 716000-1009

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2011-01-01</b>	<b>2010-01-01</b>
		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>34 063 900</b>	<b>31 511 399</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-24 861 126	-26 082 289
Planerat underhåll		-2 907 199	-1 009 345
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-1 025 188	-1 007 588
Avskrivningar	Not 3	-3 782 987	-3 093 915
Summa fastighetskostnader		<u>-32 576 500</u>	<u>-31 193 137</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 487 400</b>	<b>318 263</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	19 808	2 348 602
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-953 795</u>	<u>-607 578</u>
Summa finansiella poster		<u>-933 987</u>	<u>1 741 024</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>553 413</b>	<b>2 059 287</b>

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

<b>Balansräkning</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	66 013 060	20 970 385
Mark och markanläggningar	Not 7	6 698 600	6 698 600
Inventarier	Not 8	469 846	42 084
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	968 064	45 724 903
		<u>74 149 570</u>	<u>73 435 972</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>74 150 070</u>	<u>73 436 472</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 044 542	107 557
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 803 734	3 123 175
Övriga fordringar	Not 11	49 328	52 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 162 201	699 724
		<u>6 059 805</u>	<u>3 982 776</u>
Kassa och bank	Not 13	2 256 537	4 456 982
Summa omsättningstillgångar		<u>8 316 342</u>	<u>8 439 759</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>82 466 412</u></b>	<b><u>81 876 231</u></b>

42

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

<b>Balansräkning</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</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		34 947 148	30 956 493
		<u>40 389 643</u>	<u>36 398 988</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 406 818	7 338 186
Årets resultat		553 413	2 059 287
		<u>5 960 231</u>	<u>9 397 473</u>
Summa eget kapital		<u>46 349 874</u>	<u>45 796 461</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	28 167 300	18 767 300
Checkräkningskredit	Not 16	0	10 000 000
Leverantörsskulder		4 171 757	3 569 916
Skatteskulder		57 012	0
Fond för inre underhåll		817 982	850 130
Övriga skulder	Not 17	30 451	37 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>2 872 037</u>	<u>2 855 391</u>
Summa skulder		<u>36 116 538</u>	<u>36 079 770</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>82 466 412</u></b>	<b><u>81 876 231</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>2011-01-01 2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	553 413	2 059 287
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 782 987	3 093 915
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 336 400	5 153 202
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 396 470	22 301 224
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-9 363 232	6 596 098
Kassaflöde från löpande verksamhet	-6 423 302	34 050 524
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 933 763	-27 720 460
Investeringar i maskiner/inventarier	-562 822	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 496 585	-27 720 460
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	9 400 000	-525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 400 000	-525 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 519 887</b>	<b>5 805 064</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 580 158</b>	<b>1 775 093</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 060 271</b>	<b>7 580 158</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm 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 planenligt 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 %.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden förtroendevalda	557 157	612 128
Sociala kostnader	47 074	123 348
Övrigt	13 257	19 832
	<u>617 488</u>	<u>755 308</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	10 020	9 295
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	4 000	52 101
Sociala kostnader	1 297	16 891
	<u>5 297</u>	<u>68 991</u>
<b>Totalt</b>	<u>632 804</u>	<u>833 595</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

12

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	30 350 388	28 637 645
Hyror	2 678 940	2 764 287
Övriga intäkter	1 162 984	365 926
Bruttoomsättning	<u>34 192 312</u>	<u>31 767 858</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-128 293	-251 027
Hyresförluster	-119	-5 432
	<b>34 063 900</b>	<b>31 511 399</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>	
Personalkostnader	632 804	833 595
Fastighetskötsel och lokalvård	2 365 483	2 706 109
Reparationer	3 993 325	3 516 449
El	1 679 781	1 940 483
Uppvärmning	9 639 629	10 274 640
Vatten	1 158 270	1 436 959
Sophämtning	1 044 813	1 067 116
Fastighetsförsäkring	355 865	401 053
Kabel-TV	470 358	462 369
Övriga avgifter	1 186 837	1 211 233
Förvaltningsarvoden	1 379 413	1 333 586
Övriga driftskostnader	954 548	898 696
	<b>24 861 126</b>	<b>26 082 289</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>	
Byggnader	1 524 687	1 524 687
Om- och tillbyggnad	2 123 240	1 563 545
Inventarier	135 060	5 683
	<b>3 782 987</b>	<b>3 093 915</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 112	3 222
Kapitalvinst Nordea	0	2 341 587
Övriga ränteintäkter	13 696	3 793
	<b>19 808</b>	<b>2 348 602</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	739 794	541 024
Övriga räntekostnader	214 001	66 554
	<b>953 795</b>	<b>607 578</b>

**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

<b>Noter</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	79 869 204	75 485 769
Årets investeringar	48 690 602	4 383 435
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>128 559 806</u>	<u>79 869 204</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-58 898 819	-55 810 587
Årets avskrivningar	-3 647 927	-3 088 232
Utgående avskrivningar	<u>-62 546 746</u>	<u>-58 898 819</u>
Bokfört värde	<b>66 013 060</b>	<b>20 970 385</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	1 005 512	1 005 512
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>
<b>Bokfört värde</b>	<b>6 698 600</b>	<b>6 698 600</b>
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	77 394	77 394
Årets investeringar	562 822	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>640 216</u>	<u>77 394</u>
Ingående avskrivningar	-35 310	-29 627
Årets avskrivningar	-135 060	-5 683
Utgående avskrivningar	<u>-170 370</u>	<u>-35 310</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>469 846</b>	<b>42 084</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	45 724 903	22 387 878
Årets investeringar	0	23 337 025
Omklassificering	-44 756 839	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>968 064</u>	<u>45 724 903</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>		
Skattefordringar	0	14 177
Skattekonto	49 328	38 143
	<b>49 328</b>	<b>52 320</b>

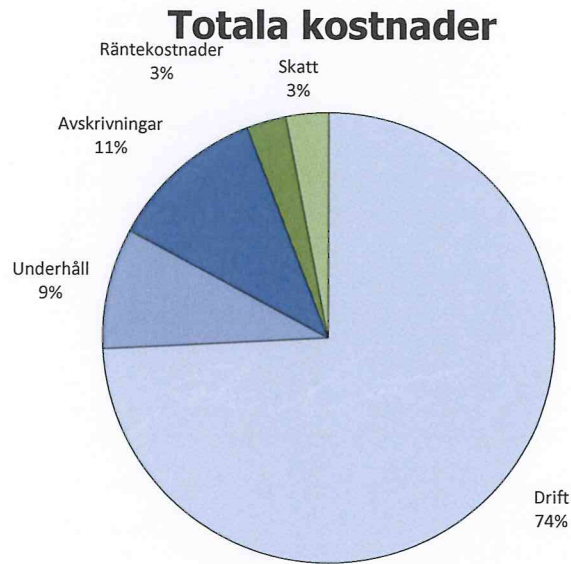
**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

<b>Noter</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
ComHem	119 774	115 210			
Securitas	27 431	25 759			
Barcken	4 457	4 280			
Bredbandsbolaget	177 959	177 950			
HSB Stockholm	457 730	317 411			
Copy Consult	3 150	3 150			
Jämtkraft	0	55 964			
Trygg-Hansa	365 896	0			
Siemens	5 805	0			
	<b>1 162 202</b>	<b>699 724</b>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Handkassa	3 000	3 000			
Nordea	2 253 537	4 453 982			
	<b>2 256 537</b>	<b>4 456 982</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	30 956 493	7 338 186	2 059 287
Vinstdisp enl. stämmobeslut			3 990 655	-1 931 368	-2 059 287
Årets resultat					553 413
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>5 442 495</b>	<b>0</b>	<b>34 947 148</b>	<b>5 406 818</b>	<b>553 413</b>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788486010	4,02%	Rörligt	9 046 150	300 000
Nordea Hypotek	39788560768	2,80%	2012-07-18	4 560 575	150 000
Nordea Hypotek	39788560776	3,75%	2015-07-15	4 560 575	150 000
Nordea Hypotek	39788584373	3,21%	2014-08-20	10 000 000	0
				<b>28 167 300</b>	<b>600 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					27 567 300
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 167 300
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld, checkräkningskredit omlagt till lån 2011				<b>0</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				15 451	22 033
Depositioner				15 000	15 000
				<b>30 451</b>	<b>37 033</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				148 432	112 313
Förutbetalda hyror och avgifter				2 713 288	2 720 343
Upplupna sociala avgifter				10 317	13 440
Upplupet arvode förtroendevald revisor				0	9 295
				<b>2 872 037</b>	<b>2 855 391</b>

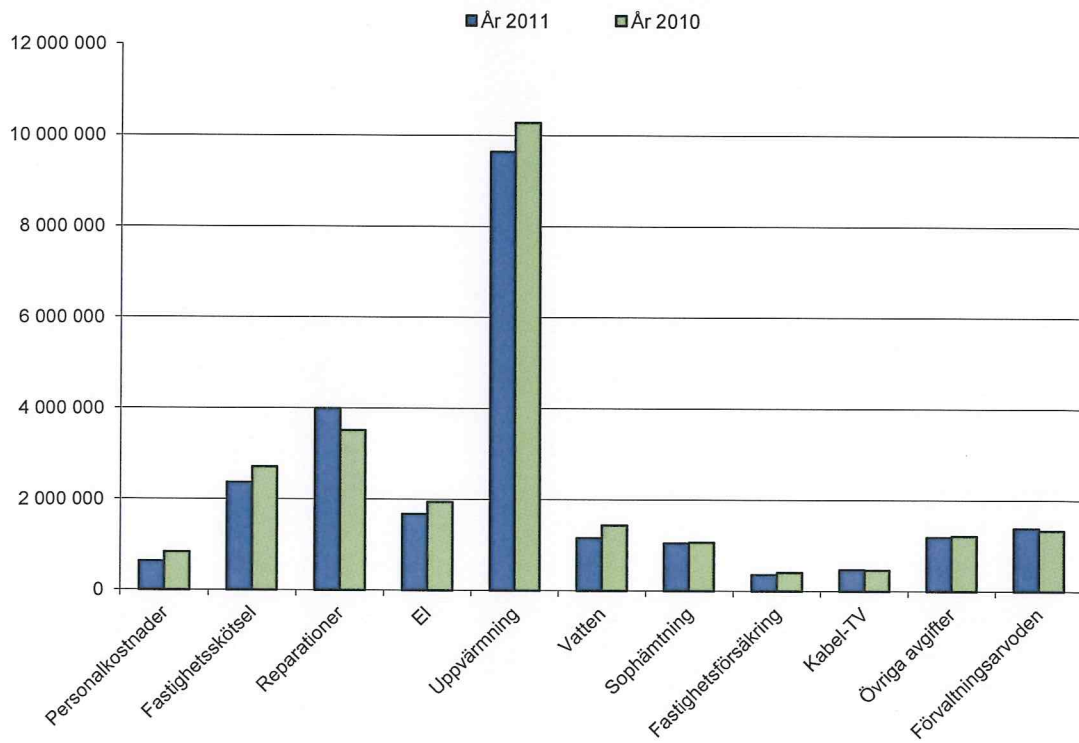




### HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby



### Fördelning driftkostnader







**HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby**

**Noter**

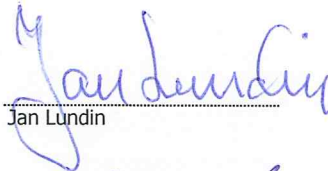
**2011-12-31**

**2010-12-31**

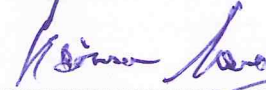
Täby, den

2012-05-01

  
.....  
Nils Henström

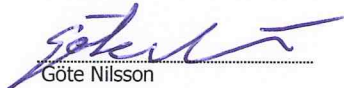
  
.....  
Jan Lundin

  
.....  
Camilla Lindström


  
.....  
Heimo Auer

  
.....  
Emilia Panayotova-Björnbom

  
.....  
Magnus Tångring

  
.....  
Göte Nilsson

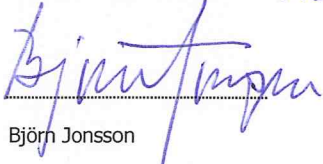
  
.....  
Tommy van Ginhoven

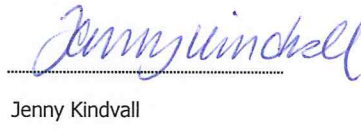
  
.....  
Ursula Starby

Vår revisionsberättelse har

2012-05-01

lämnats beträffande denna årsredovisning

  
.....  
Björn Jonsson

  
.....  
Jenny Kindvall

Av föreningen vald revisor

J A Revision KB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Org.nr 716000-1009

## Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby år 2011.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Detta innebär att vi planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 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.

h 2

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby för år 2011.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

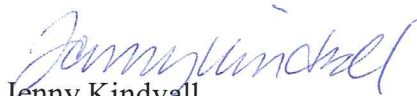
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

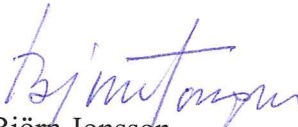
### *Uttalanden*

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

Stockholm 2012-05-07



Jenny Kindvall  
Auktoriserad revisor



Björn Jonsson  
Föreningsvald revisor

2012-03-27

## **Valberedningens nomineringsförslag till 2012 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 Heimo Auer och suppleant Ragnar Bergsten.

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

#### **Ordinarie ledamöter**

I tur att avgå är

*Tommy van Ginhoven*

*Göte Nilsson*

*Camilla Lindström*

*Magnus Tångring*

Valberedningen föreslår:

*Tommy van Ginhoven, Meteorvägen 42, omval, två år (omval nr 3)*

*Göte Nilsson, Meteorvägen 58, omval, två år (omval nr 2)*

*Camilla Lindström, Kometvägen 13, omval, två år (omval nr 1)*

*Magnus Tångring, Kometvägen 9, omval, två år (omval nr 1)*

#### **Suppleanter**

I tur att avgå är

*Malin Koch*

Valberedningen föreslår:

*Malin Koch, Kometvägen 7, omval, två år (omval nr 1)*



### 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 omval av *Albert Shamoun, Meteorvägen 4*

### Val av ombud i HSBs distrikt

Valberedningen föreslår att stämman uppdrar åt styrelsen att utse distriktsombud.

### Valberedning

Valberedningen står till förfogande för omval. Pehr Björnbom och Anne Lindblom ser eventuellt omval som det sista. En ny sammankallande bör utses redan nu som kan ta över efter Pehr Björnbom under den kommande perioden. Valberedningen föreslår att Magnus Viklund utses till sammankallande.

Valberedningens förslag är enhälligt.

Pehr Björnbom  
Kometvägen 1  
758 29 35  
(sammankallande)

Anne Lindblom  
Meteorvägen 16  
758 73 44

Magnus Viklund  
Kometvägen 3  
768 50 66

Jessica Svenvik,  
Kometvägen 21  
758 30 01

## Bilaga

### Sammanställning över brf Venus styrelse

	Född	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Ordinarie ledamöter</b>											
<i>Nils Henström</i>	1965		1		2		3		4		5
<i>Jan Lundin</i>	1937			N	1		2		3		4
<i>Ursula Starby</i>	1952						N		1		2
<i>Tommy van Ginhoven</i>	1941					N		1		2	
<i>Göte Nilsson</i>	1959							N		1	
<i>Emilia Björnbom</i>	1939								N		1
<i>Camilla Lindström</i>	1963									N	
<i>Magnus Tångring</i>	1971									N	
<b>Suppleanter</b>											
<i>Malin Koch</i>	1975									N	

Beteckningar

Siffror = omvalets nummer; N = nyval;



2012-03-27

## Valberedningens förslag till arvoden till 2012 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.

### **Arets speciella förutsättningar**

Medlemmarna i brf Venus har all anledning att vara nöjda med styrelsens arbete under det gångna året. Men detta påverkar inte omräkningen av arvodena som måste följa de beslutade reglerna och avser att kompensera för ändringar i penningvärdet. Prisbasbeloppet för år 2012 är 44000 kr, vilket är en höjning med knappt 3 % jämfört med 2011 då det var 42800 kr.

### **Olika typer av arvoden**

Arvoden består dels av *fasta arvoden* som styrelsemedlemmar och lekmannarevisorerna 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 lekmannarevisorernas suppleant.

### **Totalramar för arvodena**

Valberedning föreslår följande totalramar för arvodena:

Styrelsearvoden (8 ledamöter, en suppleant) inkl. mötesarvoden samt mötesarvoden för styrelsens arbetsgrupper:	<b>495700 kr</b>
Lekmannarevisor med suppleant:	<b>11600 kr</b>
Valberedning (4 ledamöter):	<b>24900 kr</b>

Totalsumma	<b>532200 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>76584 kr</b>
Vice ordförande	<b>48212 kr</b>
Sekreterare	<b>33804 kr</b>
Andra styrelseledamöter	<b>24494 kr</b>
Styrelsesuppleant	<b>6650 kr</b>
Lekmannarevisor	<b>9975 kr</b>

### **Mötesarvoden**

Styrelseledamot och - suppleant, styrelsemöte	<b>776 kr/möte</b>
Styrelseledamot och - suppleant, arbetsgruppsmöte	<b>554 kr/möte</b>
Revisorssuppleant	<b>776 kr/möte</b>
Valberedningsledamot	<b>776 kr/möte</b>
Medlem i Venus, arbetsgruppsmöte	<b>776 kr/möte</b>

Arvodesförslaget avser tiden mellan årsstämmorna 2012 och 2013.

Valberedningens arvodesförslag är enhälligt

Pehr Björnbom  
Kometvägen 1  
758 29 35  
(sammankallande)

Anne Lindblom  
Meteorvägen 16  
758 73 44

Magnus Viklund  
Kometvägen 3  
768 50 66

Jessica Svenvik,  
Kometvägen 21  
758 30 01



## Motion till Brf Venus stämma 2012

1999-2007 gjorde vi c:a 20 FELANMÄLNINGAR angående stopp i vårt köksavlopp, akuta högtrycksrensningar av köksstammen, gjordes varje gång av föreningen. Förvaltaren Jörgen Häfker beklagade flera gånger att han inte fick pengar från styrelsen att göra något mer bestående. Med åren blev det allt värre och vattenskadan spred sig i golvet, från rum till rum.... Tack och lov fanns förvaltaren Hans Jansson 2008, som förstod att röret var mycket trasigt. Vår mycket fuktiga lägenhet återställdes till beboeligt skick. - Ett äventyr som gjorde den obeboelig i 6 månader.

I utskicket inför årsstämmen 2009 spred styrelsen den "ärekränkande lögnen" att det var vårt fel, eftersom vi aldrig hade felanmält det hela ! ? Min familj och jag har därför tvingats betala ett högt pris, både ekonomiskt och psykiskt. Vår nuvarande ordförande kallar det "en olycklig formulering". Men lovade ändå att skriva "någon form av dementi", så att alla medlemmar skulle få reda på sanningen. Vi har nu väntat i 3 år. - men, men , - därför denna skrivelse. Nu väntar vi oss ett ärligt svar och att falska lögner mot medlemmar inte upprepas. En rejäl ursäkt skulle också sitta bra. 4 lägenheter drabbades av alla avloppsstoppen och många fler var intresserade.

Fuktproblemen i lägenheten ska fortsätta t.o.m. 2018, enl. den av "Venus" anlitate torkfirman "Munters" (numera Polygon). Styrelsen har "enhälligt" beslutat att inte bry sig om "Munters", och istället belasta oss med arbeten och kostnader som de föreslog. Vi har t.ex. tvingats bekosta ventilation och en elektrisk fläkt ned till betongvalvet ( 15 cm under vårt köksgolv ), enl. torkfirmans instruktioner. Detta har stoppat nya angrepp av mögel, som återigen varit akut. Bryter styrelsen mot vår stadga? Där står det bl.a. att föreningen ansvarar för husets stomme. Vad säger våra revisorer ?.

Conny Marnelius  
Meteorvägen 8  
08-768 44 92



## **Brf Venus Stämma 2012**

### **Svar på motion från Conny Marnelius angående felanmälningar**

Styrelsen har redan besvarat en mycket snarlik fråga under föregående stämma då även en ursäkt framfördes för de problem som Conny Marnelius och hans familj haft på grund av vattenskadan.

Conny har också informerats om att föreningen kommer att behandla ett ersättningsanspråk för egna åtgärder som genomförts för att rätta till skadan, dvs den del som inte redan ersatts av försäkringsbolag. Detta eventuella ersättningsanspråk måste styrkas med kvitton. Inget sådant anspråk har inkommit till styrelsen.

Med detta anser vi att motionen är besvarad

## Ordlista

### 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. leverantörs-skulder.

### 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%.