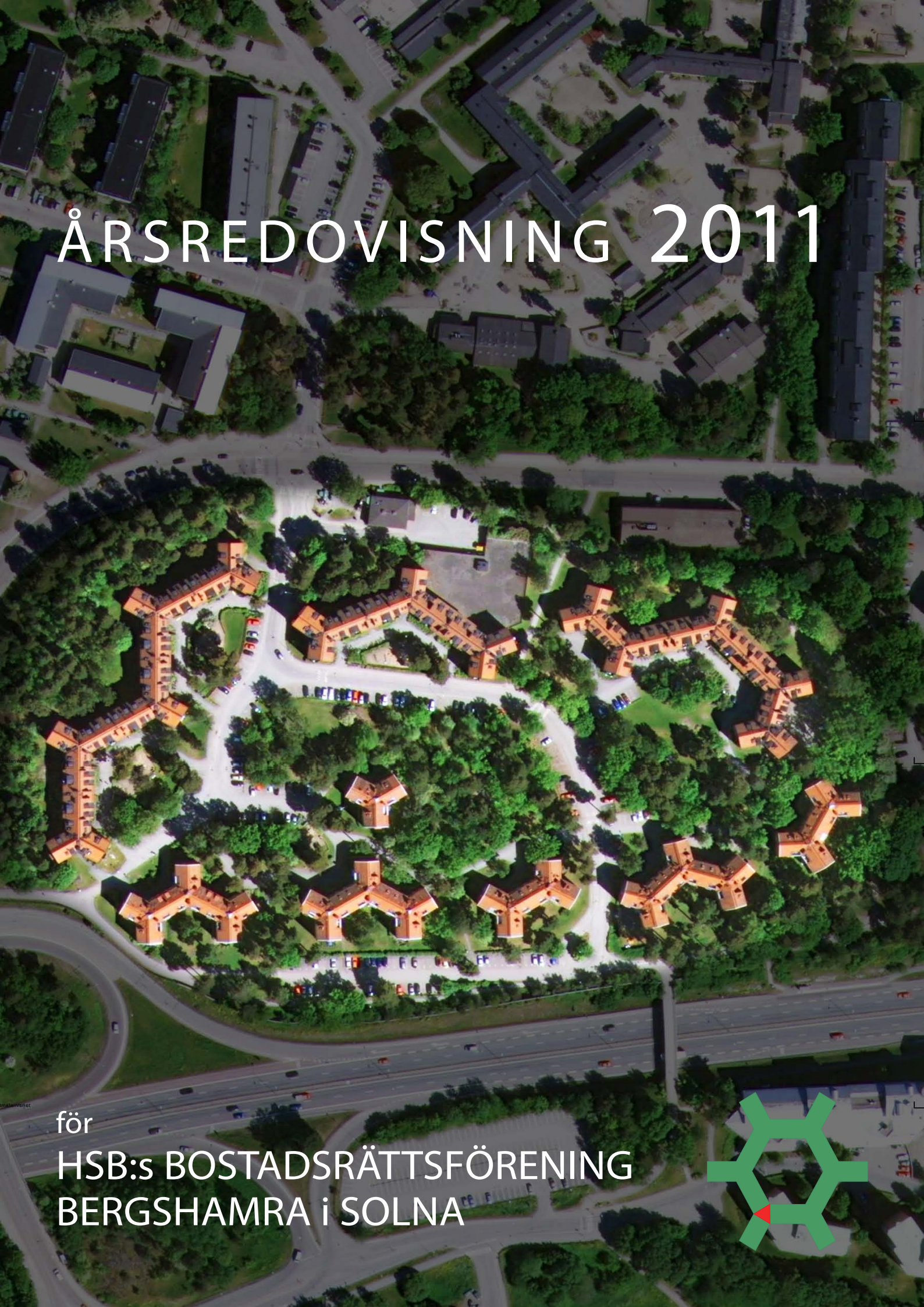


ÅRSREDOVISNING 2011

för

HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BERGSHAMRA i SOLNA

HSB:s Bostadsrättsförening Bergshamra

Solna i maj 2012

Föreningsstämma 2012

Ordinarie föreningsstämma för medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Bergshamra i Solna hålls

- **Onsdagen den 9 maj 2012, klockan 18.00**
- **I Bergshamraskolans aula, Hjortstigen 1, Solna.**

Förslag till dagordning bifogas liksom årsredovisning samt motioner och styrelsens yttrande över dessa.
Ta med bostadsrättsbevis till Föreningsstämman (om sådant finns).

Välkomna

Styrelsen

Förslag till dagordning:

1 Öppnande av stämman

2 Val av ordförande vid stämman

3 Anmälan av ordförandens val av protokollförare

4 Godkännande av röstlängd

5 Fastställande av dagordningen

6 Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet

7 Fråga om kallelse behörigen skett

8 Styrelsens årsredovisning

9 Revisorernas berättelse

10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

11 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställand balansräkningen

12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

13 Val av styrelseledamöter och suppleanter

14 Val av revisor och suppleant

15 Val av valberedning

16 Erforderligt val av representation i HSB

17 Fråga om arvoden

18 Behandling av motioner till stämman

19 Övriga anmälda ärenden (Avgörande beslut kan enligt stadgarna inte fattas i ärenden som väckts under stämman. Sådana ärenden måste hänskjutas till styrelsen för behandling.)

20 Information om pågående och kommande verksamheter

21 Stämmans avslutning

Årsredovisning

För HSB:s Bostadsrättsförening Bergshamra, Solna
(organisationsnummer 715200-0126)

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Bergshamra i Solna lämnar härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under 2011

Verksamhetsberättelse

Sammanfattning

Styrelsen har under 2011 jobbat hårt med att skapa en ny struktur i styrelsearbetet med inriktning på sex olika områden, nämligen administration, ekonomi, teknik, tomträtt, information och yttre miljö. Fokus på verksamheten har legat på upphandling av förvaltare, upphandling av projektledare för reliningprojektet samt tomrättsfrågan. Med den nya strukturen vill styrelsen skapa ett arbetssätt som på bästa möjliga sätt tar tillvara de olika kompetenserna hos styrelsemedlemmarna. Dessutom tror styrelsen att det i förlängningen kommer att bli enklare att tydliggöra vad som händer/har hänt i föreningen och underlätta informationsgivningen.

Styrelsen har haft som ambition att skapa ökad professionalitet i förvaltning genom bl.a. bättre upphandlingar, förbättrad ekonomisk och teknisk uppföljning, bättre kostnadskontroll, översyn av kontrakterade (och icke kontrakterade) uthyrningar, bättre framförhållning vad gäller underhåll samt tätare och förbättrad information till medlemmarna (såväl analogt som digitalt).

Vi har kommit en bit på vägen. Även om vi inte nått ända fram har vi i alla fall skapat en plattform som förhoppningsvis kommer att förbättras ytterligare under 2012.

Styrelsen

Styrelsen hade från årsstämman 2010 och fram till årsstämman 2011 följande ledamöter och fördelning av styrelseuppgifter:

- Lennart Sundquist Ordförande
- Per-Otto Walter Vice ordförande
- Lisa Thorsén Ledamot
- Micael Edlund Ledamot
- Anna Fahlkrans Ledamot
- Daniel Gustafsson Ledamot och sekreterare
- Hans Jansson Ledamot utsedd av HSB Stockholm
- Victor Castro[1] Suppleant
- Maikki Lemne Suppleant
- Bo Retzius Suppleant utsedd av HSB Stockholm

Efter föreningsstämman 2011 har styrelsen haft följande ledamöter och fördelning av styrelseuppgifter:

- Per-Otto Walter Ordförande
- Mikael Gabrielsson Vice ordförande
- Lisa Thorsén Ledamot
- Per Johannesson Ledamot
- Ulrika Olsson Ledamot och sekreterare
- Hans Jansson Ledamot utsedd av HSB Stockholm
- Dennis Kjellin Suppleant
- Christofer Wilsson Suppleant
- Maikki Lemne[2] Suppleant

Under 2011 har 14 styrelsemöten hållits och tre Föreningsstämmor (en ordinarie och två extra). Styrelsen har dessutom genomfört en tvådagars strategikonferens i augusti.

I tur att avgå vid årets föreningsstämma är Per-Otto Walter, Mikael Gabrielsson och Lisa Thorsén.

---

[1] Victor Castro flyttade från föreningen under februari och har därefter inte deltagit i styrelsearbetet.
[2] Vid lämnade Maikki Lemne styrelsen på grund av flytt från föreningen.

Firmatecknare

Per-Otto Walter, Mikael Gabrielsson, Per Johannesson och föreningens vice värd Sam Holmström har haft rätt att två tillsammans teckna föreningens firma.

Vicevärden har av styrelsen getts mandat att besluta om uthyrning av P-platser, garage och lokaler.

Revisorer

Föreningen ska ha två revisorer. En revisor och suppleant utses av föreningsstämman och har varit Gert Anger respektive David Liljequist. Den andra revisorn utses av HSB:s riksförbund och har varit BoRevision AB.

Valberedning

Föreningsstämman 2011 utsåg Maria Hiltunen (sammankallande), Lisa Nyberg och Staffan Löfmark att förbereda val till styrelse m.m. vid nästa ordinarie föreningsstämma.

Administration

- Förvaltning
    - Under hösten 2011 har teknisk och ekonomisk förvaltning samt mark- och fastighetsskötsel upphandlats. Från och med 1 januari 2012 sköter SBC om den tekniska förvaltningen och från och med 1 januari 2013 tar man även över den ekonomiska förvaltningen från HSB. Panthanteringen har SBC redan tagit över från och med den 1 april 2012. SBC tar över markskötsel från HSB medan Lindholms Fastighetsservice fortsätter att ansvara för fastighetsskötseln.

- Uthyrning
    - Alla större hyreslokaler är uthyrda. Styrelsen har gjort en inventering av samtliga uthyrda smålokaler av vilka många saknar hyreskontrakt. För samtliga smålokaler kommer nya hyreskontrakt att tecknas under 2012.

- Personal
    - Då föreningen nu har en modern förvaltningsorganisation med SBC som vald entreprenör, är det inte längre aktuellt att ha anställd personal. Vår tidigare vicevärd Sam Holmström valde att sluta redan den 31 december 2011 och vår fastighetsskötare Miltons Palacios anställning upphör den sista maj 2012. Fastighetsskötseln sköts fortsättningsvis med Lindholms fastighetsservice och deras

fastighetsskötare Mats Ekström, vilken tidigare har vikarierat en längre tid i föreningen.

- Löner och ersättningar
  - Till anställda har utbetalats 428 978 kronor. Till styrelseledamöter och revisorer har utbetalats 148 298 kronor. Till valberedningen utgår en ersättning på 10 000 kr.

- Medlemmar och lägenheter
  - Föreningen hade per 31 december 2011 387 bostadsrätter ägda av fysiska personer. Det är en ökning med en bostadsrätt jämfört med föregående år då föreningen under 2011 sålde en hyreslägenhet som en bostadsrätt. I flera fall är bostadsrätterna samägda av flera personer. Solna stad äger fem bostadsrätter och därutöver har föreningen kvar två hyresrätter.

- Lägenhetsöverlåtelser
  - Under året har 67 bostadsrätter överlåtits.

Teknik

- Framtida underhåll och Renoveringar
  - Våra fastigheter är nästan 60 år gamla och det finns ett stort eftersatt underhåll. De senaste åren har föreningen försökt beta av det mest akuta, dock saknas det fortfarande en långsiktig underhållsplan. Under 2011 har de löpande underhållskostnaderna varit höga bl.a. på grund av skorstensrenoveringar, rensning och isolering av vindar, renovering av tak och skrotning av balkonger. Samtidigt har vattenskadorna ökat i antal.

  - Från och med 1 januari 2012 har föreningen upphandlat en teknisk förvaltning från SBC. Styrelsen har stoppat alla inte absolut akuta åtgärder och istället börjat arbetet med en långsiktig underhållsplan som ska stäcka sig minst 10 år framåt. Detta för att vi ska veta att vi gör åtgärderna i rätt ordning och för att få en kostnadskontroll på projekten. Styrelsen kommer att återkomma till föreningens medlemmar när underhållsplanen är klar.

- Tvättstugor
  - Det sista av arbetena avslutades och vi har därefter genomfört egna besiktningar som medförde krav på åtgärder. Vi har fortfarande några ouppklarade punkter som skall åtgärdas.

- Underhållsplan
  - Ett underlag till underhållsplan har tagits fram. Styrelsens ambition är att få ett bättre grepp på större renoveringar i god tid och kunna budgetera därefter.

- Tak
  - Styrelsen har under året undersökt takens skick och vindarnas isolering. Det konstaterades att det finns ett stort renoveringsbehov. I husen närmast Bergshamraleden har en stor del av vindarna städats ur från skrot och tegel och därefter värmeisolerats. I dessa hus har även taksäkerheten setts över, takstegar som är lösa och trappfönster som är i dåligt skick bör åtgärdas. I en vindslägenhet har ett prov med lösullisolering på lägenhetstak och i kattvindarna utförts. Provet gav goda resultat men kostnaderna blir höga.

- Skorstenar
  - Efter besiktning av skorstenar till de öppna spisarna har renoveringar utförts på flertalet av dessa.

- Balkonger
  - Skroting genomfördes i slutet av året för att förhindra att lös betong faller ner och orsakar skador. Vid en balkong förelåg akut reparationsbehov och denna reparerades då provisoriskt med plywood. Styrelsen anser att en ny besiktning bör utföras av CBI under 2013 för att följa upp och säkerställa att balkongerna är fortsatt säkra.

- Relining
  - Styrelsen håller tillsammans med förvaltaren och en upphandlingskonsult på att färdigställa ett förfrågningsunderlag avseende projektledning för relining. Styrelsens ambition är att anlita en projektledare, som kan ansvara för projektet från start till

mål. Anledningen till dröjsmålet är att vi avvaktat tills upphandlingen av förvaltning var klar.

- Garagetak
    - Styrelsen beslutade att lägga renoveringen på is i avvaktan på att en fullständig plan för hela området tas fram.

Tomträtt

- Kontakter med Solna stad
    - Vid en extra föreningsstämma våren 2011 beslöts att tacka nej till ett erbjudande från Solna stad att köpa loss tomterna. Beslutet innebar i praktiken att när kontrakten går ut 2012 och 2013 gäller en helt ny tomträttsavgäld som kommunen räknar fram.

    - Den nya styrelsen ansåg dock att det skulle vara värt att undersöka om inte det fanns en möjlighet att få till stånd ett nytt politiskt beslut för att få köpa loss tomterna, eftersom den ansåg och fortfarande anser, att det på sikt är det bästa för föreningen.

    - Styrelsen kontaktade därför en advokat, dels för att undersöka om någonting kunde göras rent juridiskt och dels för att ha en beredskap inför eventuella förhandlingar/tvister kring den nya tomträttsavgäldens storlek.

    - Kontakter togs med såväl kommunens advokat, tjänstemän som politiska företrädare. I december fick vi besked från politiskt håll att frågan "nog borde kunna lösas". Vi blev därför ytterst förvånande när vi under februari 2012 fick veta att frågan varit under beredning hos Stadsbyggnadsförvaltningen redan i december 2011. Ingen information kring detta förslag har kommit in till föreningen. (Det fick vi veta först när ärendet togs upp i kommunstyrelsen i mars 2012.) När detta skrivs (april 2012) pågår förhandlingar kring ett friköp av tomterna.

Yttre miljö

- Mark- och trädgårdsskötsel
    - Under 2011 var HSB vår huvudentreprenör för skötsel av den yttre miljön. Det mest synliga jobbet som HSB gjorde var att anlägga en perenn rabatt mittemot styrelselokalen på Mårdstigen. På så sätt har föreningen fått en snygg entré också från det hållet. HSB

skötte även ogräsrensningen under större delen av sommaren. Men under den mest ogräsintensiva perioden jobbade fem av föreningens ungdomar med att vårda rabatterna, rensa sandlådorna och hålla gårdarna och cykelparkeringarna rena från gamla löv. Solna Trädvård AB genomförde slyröjning i området med utgångspunkt från vår trädvårdsplan så att skogsmarken blev välvårdad och tillgänglig. Några av de nyplanterade träden försågs med vattensäckar och vattnades manuellt under växtperioden. Två gamla björkar på Mårdstigen undersöktes för att utesluta röta. Båda träden var friska, men ett av dem försågs med en stabiliserande anordning i trädkronan.

- Lekplatser
    - Renovering av lekparkerna påbörjades för att uppnå EU-standard. Det handlar framförallt om att lekparkerna ska vara säkra. Renoveringen kommer att besiktigas när den är klar för att säkerställa att lekparkerna uppfyller kraven på säkerhet.

Information

- Allmänt
    - Styrelsen har ansett information vara en prioriterad fråga. Information har också efterfrågats av medlemmarna. Ambitionen har varit att under 2011 skapa en bra struktur för information bl.a. genom att förbättra föreningens hemsida och komma med mer kortfattad information oftare, istället för en mer omfattande information färre gånger om året. Därför har också informationen i högre utsträckning bara satts upp i trappuppgångarna. Information som styrelsen bedömt som extra viktig har dock lagts i brevlådan. Under året har fyra mer omfattande informationer gått ut och fyra kortare informationer satts upp i trappuppgångarna. Vid två tillfällen har dessutom extrainformation utgått (skrotning och ny förvaltare). Fortfarande finns mycket att göra och ambitonen är att under 2012 fortsätta att jobba med att förbättra vår information.

- Hemsidan
    - Hemsidan har uppdaterats sex gånger i år. Tre av gångerna var samma information som satts upp i trapphusen. De övriga tre gångerna rörde information om gruppanslutning bredband, årsredovisningen i digital form och blanketter för ansökan ombyggnation/renovering.

- HSB:s system för hemsidorna är krånglig att arbeta med och har inte den flexibilitet vi anser behövs. Därför förbereder styrelsen att sätta upp en egen webb med ett enklare system, där fler av styrelsemedlemmarna kan lägga upp aktuell information. Vi har fått ett par tips om andra föreningars hemsidor som vi ska titta på. Önskemål om vilken information medlemmarna vill ha på hemsidan tas tacksamt emot.

- Bredband
  - Gruppanslutningen till Bredbandsbolaget satte igång i den 1 juli 2011 och övergången för de som redan hade Bredbandsbolaget gick automatiskt.

- Mejladressen
  - Till vår mejladress brf.bergshamra@bredband.net inkom nästan 450 mejl (inklusive reklam från företag) under 2011. Vi vill uppmana alla att i ännu högre utsträckning använda vår mejladress om ni har frågor till styrelsen. När det gäller felanmälningar, renovering av badrum, panter och liknande ska det anmälas till SBC kundtjanst@sbc.se i enlighet med den information som finns uppsatt i trappuppgångarna.

Ekonomi

- Årsavgifter
  - Årsavgifterna höjdes 2011 med 5 % och från den 1 januari 2012 med 15 %. Styrelsens bedömning är att avgifterna kommer att behöva höjas ytterligare, dels för att klara av det eftersatta underhållsbehovet och dels för att klara av den höjda tomträttsavgälden - alternativt köp av marken.

- Bränsleavgifter
  - Bränsleavgiften höjs från och med 1 januari 2012 på grund av beräknade höjningar av fjärrvärmepriset. Hösten och förvintern 2011 var relativt varm vilket gjorde att fjärrvärmekostnaden för 2011 blev lägre än för 2010.

- Föreningens lån

- Föreningen hade per 31 december 2011 lån på 9 498 170 kr, under 2011 amorterades 14 628 kronor. Under hösten 2011 togs det upp lån på 3 000 000 kronor på grund av fördyrning av tvättstugeprojektet.

- Fastigheter och byggnader – ägarförhållanden och taxeringsvärden
  - Föreningen har tomträttsavtal med Solna stad sedan 1952/53. Marken är taxerad till 130 780 000 kronor. Byggnaderna ägs av föreningen och har ett taxeringsvärde på 199 054 000 kronor. De är försäkrade till sitt fulla värde.

- Ekonomisk ställning, driftsresultat och förslag till resultatdisposition
  - Årets driftresultat och föreningens ekonomiska ställning vid årets utgång framgår av resultat– och balansräkningen. Även en kassflödesanalys redovisas.
-

Övrigt

- Uppdrag från stämman 2011
  - Styrelsen fick uppdraget att tillsammans med flera motionsskrivare undersöka om några lokaler/lägenheter kan förädlas till festlokal och övernattningslägenhet(er). På grund av mer akuta projekt som upphandling av förvaltning, upphandling av underlag för långsiktig underhållsplan, förberedelse för relining och arbetet med tomträttsfrågan har styrelsen inte hunnit med stämmans uppdrag. Styrelsen beklagar detta och kommer att ta tag i detta när övriga mer akuta projekt är under kontroll.

Resultat:

Balanserat resultat	16 472
Årets resultat	- 1 992 299
	- 1 975 827

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur underhållsfond	- 472 430
Överföring till underhållsfond	550 000
Balanserat resultat	-2 053 397
	- 1 975 827

HSB brf Bergshamra i Solna

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	**14 230 819**	**13 737 983**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-14 252 558	-11 689 549
Planerat underhåll		-472 430	-469 226
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-572 630	-562 755
Avskrivningar	Not 3	-599 238	-368 462
Summa fastighetskostnader		-15 896 856	-13 089 992
Bruttoresultat		**-1 666 038**	**647 991**
Jämförelsestörande poster	Not 4	-26 025	0
Rörelseresultat		**-1 692 063**	**647 991**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 847	22 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-326 965	-123 178
Summa finansiella poster		-320 118	-100 732
Resultat efter finansiella poster		**-2 012 181**	**547 259**
Inkomstskatt 2008-2010		19 882	152
Årets resultat		**-1 992 299**	**547 411**

HSB brf Bergshamra i Solna

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	11 847 776	2 895 235
Inventarier	Not 8	957 639	51 638
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	7 902 108
		12 805 415	10 848 981
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 805 915	10 849 481
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12 042	21 424
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 566 214	4 220 666
Övriga fordringar	Not 11	182 126	202 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	587 672	325 863
		4 348 054	4 770 696
Kassa och bank	Not 13	125 092	124 905
Summa omsättningstillgångar		4 473 146	4 895 601
Summa tillgångar		**17 279 061**	**15 745 083**

HSB brf Bergshamra i Solna

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		925 455	720 455
Upplåtelseavgifter		1 595 000	0
Reservfond		0	97 092
Underhållsfond		2 252 677	1 702 677
		4 773 132	2 520 224
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 472	19 061
Årets resultat		-1 992 299	547 411
		-1 975 827	566 472
Summa eget kapital		2 797 305	3 086 696
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 448 170	6 462 798
Leverantörsskulder		1 731 389	1 855 472
Skatteskulder		0	7 912
Fond för inre underhåll		730 164	740 669
Övriga skulder	Not 16	5 844	4 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 566 189	3 587 256
Summa skulder		14 481 756	12 658 387
Summa eget kapital och skulder		**17 279 061**	**15 745 083**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		11 430 600	11 430 600
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		17 109 400	17 109 400
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

HSB brf Bergshamra i Solna

Kassaflödesanalys	**2011-01-01 2011-12-31**	**2010-01-01 2010-12-31**
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 012 181	547 259
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	625 263	368 462
Inkomstskatt	19 882	152
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 367 036	915 873
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-231 810	66 478
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 259 095	2 094 911
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 857 941	3 077 262
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 589 197	-7 592 578
Investeringar i maskiner/inventarier	-992 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 581 697	-7 592 578
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 985 372	-14 776
Inbetalda insatser	1 800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 785 372	-14 776
Årets kassaflöde	**-654 266**	**-4 530 092**
Likvida medel vid årets början	**4 345 571**	**8 875 663**
Likvida medel vid årets slut	**3 691 305**	**4 345 571**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

HSB brf Bergshamra i Solna

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 med 2% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 20-50 år.

Avskrivning på inventarier
Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5-10 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

Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	1	1
	1	1
	2011-01-01	2010-01-01
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2011-12-31	2010-12-31
Arvoden styrelse	141 298	143 600
Sociala kostnader	37 678	28 934
Övrigt	0	805
	178 976	173 339
Revisorer		
Föreningsvald	7 000	7 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	428 978	294 091
Sociala kostnader	64 642	95 344
Pensionskostnader och förpliktelser	48 690	14 943
Semesterlöneskuld		7 000
	542 310	411 379
Totalt	**728 286**	**591 717**

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB brf Bergshamra i Solna

Noter		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	8 667 796	8 252 404
	Hyror	1 469 268	1 488 191
	Bränsleavgifter	4 052 536	4 052 536
	Återbet arbetsgivaravgifter 2004-2007	3 202	0
	Ersättning försäkring för skada	40 514	0
	Övriga intäkter	166 239	56 558
	Bruttoomsättning	14 399 555	13 849 689
	Avgifts- och hyresbortfall	-124 662	-67 607
	Hyresförluster	0	-24
	Avsatt till inre fond	-44 075	-44 075
		14 230 819	**13 737 983**
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	728 286	591 717
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 106 649	1 604 578
	Reparationer	4 347 758	1 814 204
	El	699 216	778 134
	Uppvärmning	3 893 761	4 207 256
	Vatten	575 261	655 205
	Sophämtning	553 697	581 088
	Fastighetsförsäkring	175 611	175 611
	Kabel-TV	611 869	305 729
	Övriga avgifter	6 015	3 540
	Förvaltningsarvoden	246 154	194 494
	Tomträttsavgäld	192 000	64 000
	Övriga driftskostnader	1 116 281	713 994
		14 252 558	**11 689 549**
Not 3	**Avskrivningar**		
	Byggnader	332 000	332 000
	Om- och tillbyggnad	206 764	16 938
	Inventarier	60 474	19 524
		599 238	**368 462**
Not 4	**Jämförelsestörande poster**		
	Utrangering värmekamera	26 025	0
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 331	21 284
	Ränteintäkter skattekonto	2 157	136
	Övriga ränteintäkter	1 359	1 026
		6 847	**22 446**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	263 035	123 178
	Övriga räntekostnader	63 930	0
		326 965	**123 178**

HSB brf Bergshamra i Solna

Noter		2011-12-31	2010-12-31
Not 7	**Byggnader och ombyggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	21 735 002	21 735 002
	Årets investeringar	1 589 197	0
	Omklassificering	7 902 108	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 226 307	21 735 002
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 839 767	-18 490 829
	Årets avskrivningar	-538 764	-348 938
	Utgående avskrivningar	-19 378 531	-18 839 767
	Bokfört värde	**11 847 776**	**2 895 235**
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	199 054 000	199 054 000
	Mark	130 780 000	130 780 000
		329 834 000	329 834 000
Not 8	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	222 619	222 619
	Årets investeringar	992 500	0
	Utrangering värmekamera	-43 375	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 171 744	222 619
	Ingående avskrivningar	-170 981	-151 457
	Återförd avskrivning värmekamera	17 350	0
	Årets avskrivningar	-60 474	-19 524
	Utgående avskrivningar	-214 105	-170 981
	Bokfört värde	**957 639**	**51 638**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	7 902 108	309 530
	Omklassificering	-7 902 108	7 592 578
	Årets investeringar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**7 902 108**
Not 10	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattefordringar	58 572	0
	Skattekonto	119 179	193 381
	Övriga fordringar	4 375	9 362
		182 126	**202 743**
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Övriga förutbetalda kostnader	2 445	3 210
	HSB Försäkring	183 863	175 611
	Com Hem	80 386	77 573
	Solna Stad	99 281	18 683
	Bredbandsbolaget	149 010	0
	HSB Stockholm	52 982	50 786
	Upplupna intäkter	19 705	0
		587 672	**325 863**

HSB brf Bergshamra i Solna

Noter | **2011-12-31** | **2010-12-31**

Not 13 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Handelsbanken	125 092	124 905
	125 092	**124 905**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	720 455	0	1 702 677	19 061	547 411
Vinstdisp enl. stämmobeslut			550 000	-2 589	-547 411
Årets resultat					-1 992 299
Belopp vid årets slut	**925 455**	**1 595 000**	**2 252 677**	**16 472**	**-1 992 299**

Reservfond 97 092 kr upplöst under 2011.

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20459670	4,50%	2012-03-29	5 000 000	0
Stadshypotek	453378	3,54%	2012-03-30	1 448 170	14 664
Stadshypotek	473925	3,88%	2012-03-01	2 000 000	0
Stadshypotek	473942	3,88%	2012-03-01	1 000 000	0
				9 448 170	**14 664**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 433 506
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	9 374 850

Not 16 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Personalen källskatt	3 757	2 100
Moms p-pl avgifter	2 087	2 180
	5 844	**4 280**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 453	3 073
Förutbetalda hyror och avgifter	1 420 836	1 259 302
BoRevision	24 000	24 000
Norr Energi	519 891	706 705
Solna Vatten	49 436	0
Vattenfall	61 365	77 252
Rentix städ	42 339	31 648
TSH Byggcentrum AB	149 119	246 375
Upplupen semesterlöneskuld	0	35 767
HSB Stockholm	0	104 450
Fasticon	52 757	0
Södertälje Bilvård	0	72 900
V V Tak & Fastighet	38 650	0
CBI Betonginstitutet	44 768	0
Dannes rör	0	30 325
Lindholms Fastighetsservice	25 765	26 877
Rivpartner	0	871 952
Fora	36 507	0
Sita	0	17 790
Söderkyl	21 600	32 450
Övriga upplupna kostnader	65 703	46 390
	2 566 189	**3 587 256**

HSB brf Bergshamra i Solna

Noter	2011-12-31	2010-12-31

Stockholm, den 18/4-12

Christofer Wilsson

Elisabet Thorsén

Hans Jansson

Mikael Gabrielsson

Per Johannesson

Per-Otto Walter

Ulrika Olsson

Vår revisionsberättelse har 3/5 2012 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Bergshamra i Solna

Organisationsnummer 715200-0126

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB brf Bergshamra i Solna för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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 i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om årsredovisningen

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 brf Bergshamra i Solna för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 3/5-2012

Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rapport om årsredovisningen

Till BoRevision i Sverige AB

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB brf Bergshamra i Solna för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31. Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort

Årsredovisningen har upprättats enlig årsredovisningslagen och kompletterande normgivning. Därmed ger den en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per bokslutsdagen samt resultatet av verksamheten för räkenskapsåret och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Samtidigt bekräftar vi att det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

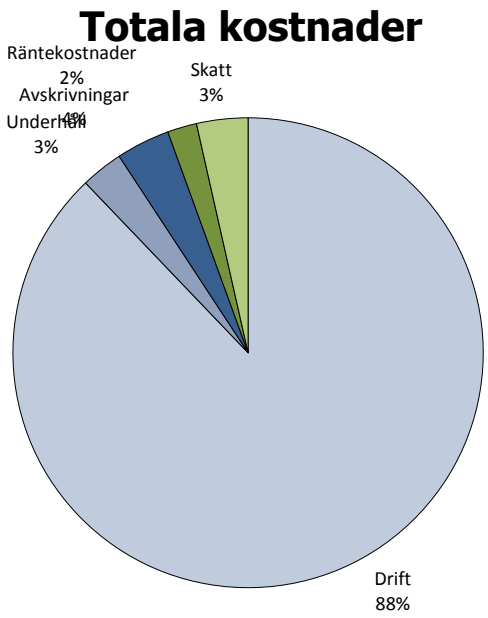
Styrelsen bekräftar dessutom, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

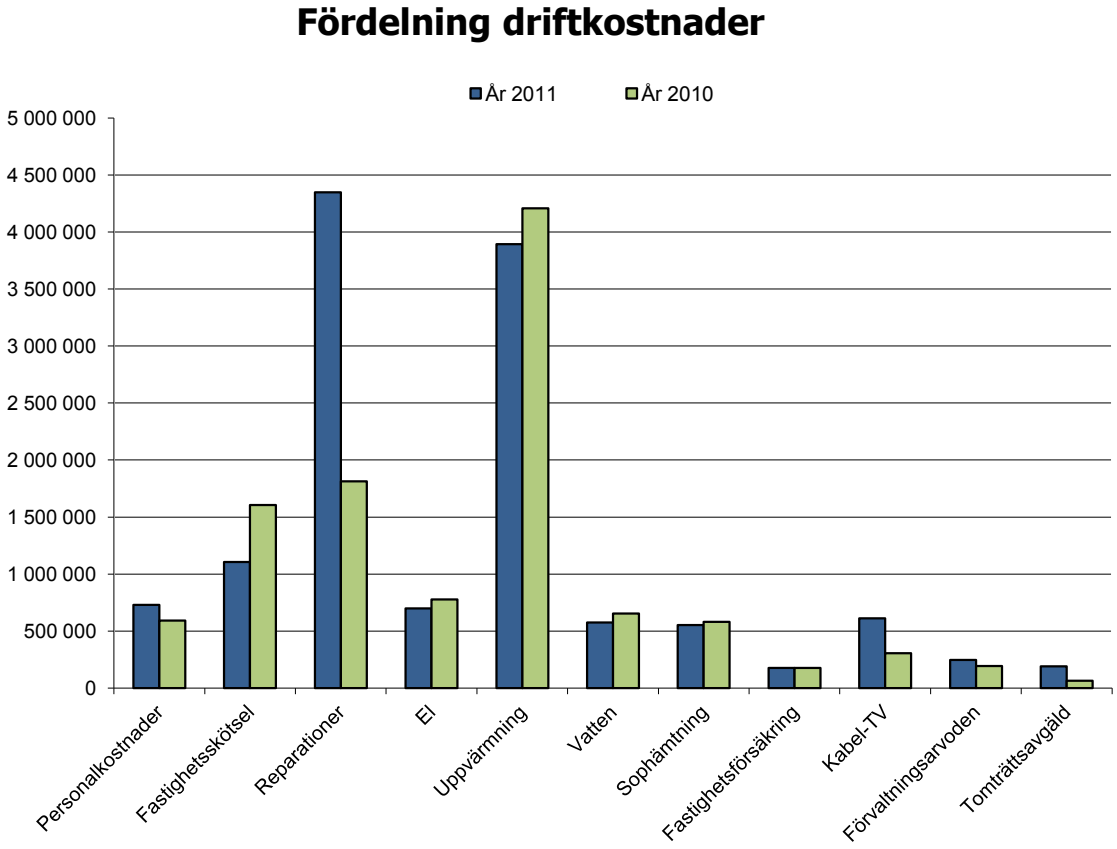
- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller ev. anställda är inblandade och som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Styrelsen har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial inklusive underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och inget byte av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret utöver vad som angivits i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelser av sådana föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade överträtts.
- Styrelsen intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av lämnade uppgifter i årsredovisningen.
- Föreningen har på ett lämpligt sätt bokfört eller i årsredovisningen lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser.
- Styrelsen har informerat revisorerna om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter. Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Inga skadeståndskrav eller andra rättsliga krav har tagits emot eller förväntas avseende händelser före årsredovisningen avgivande utöver vad som framgår av årsredovisningen

Stockholm den

Styrelsens ordförande

HSB brf Bergshamra i Solna





Motion 1

Motion till årsstämman 9 maj 2012

1. Flaggning. Kan styrelsen utse någon, som sköter flaggningen, åtminstone på allmänna flaggdagar.

2. Målning av muren på garaget utmed gångvägen Lostigen – Björnstigen. Den är inte vidare vacker.

3. Målning av dörren vid damfriseringen – klottrad.

4. Efterlyser info, som den tidigare styrelsen skickade ut med jämna mellanrum.

5. En förteckning över vad som ingår i föreningens åtaganden och vad vi själva får betala – ex. byte av packningar i kranar, stopp i köksavlopp och badrum.

Med vänlig hälsning

Olle Sjöstedt
Lostigen 32

16.3.2012

Styrelsens svar:

1. Angående flaggning
Styrelsen bifaller motionen under förutsättning att några personer i föreningen kan ta på sig ansvaret att sköta detta.

Styrelsen föreslår därför:
Att stämman beslutar att styrelsen vid nästa informationstillfälle skickar ut en förfrågan om detta.

2. Målning av muren på garaget
Styrelsen avslår motionen med motiveringen att utredning fortfarande pågår om vad som skall göras med garaget.

Styrelsen föreslår därför:
Att motionen avslås.

3. Målning av dörren till damfriseringen
Den här typen av uppfräschning ingår i den löpande driften och styrelsen tar också löpande ställning till när saker måste underhållas/målas.

Styrelsen anser därmed:
Att stämman skall anses motionen besvarad.

4. Information
Styrelsen har under 2011 kommit ut med 8 informationsblad. Under föregående verksamhetsår, dvs 2010, gick information ut 3 gånger enligt verksamhetsberättelsen. Vad styrelsen ytterligare gjort är att prioritera kort och snabb information, före en omfattande som endast utges några gånger om året. Vi har också gjort avsevärda förbättringar av vår hemsida eftersom fler och fler frågar efter möjligheter till information på nätet. Därmed inte sagt att vi inte kan bli bättre. Vi ser information som en prioriterad del i vårt arbete och fortsätter att arbeta för att ytterliga förbättra informationen under 2012.

Styrelsen anser därmed:
Att stämman skall anse motionen besvarad

5. Förteckning över vad som ingår i föreningens åtaganden
I samband med att föreningen upphandlat extern teknisk förvaltning så har styrelsen gått igenom vad föreningen resp. medlemmen skall stå för vad gäller reparationer i lägenheter. Generellt så står medlemmen för allt som inte är inbyggt i väggar, dvs kranpackningar och stopp i avlopp debiteras medlemmen. Men däremot står föreningen för reparation och underhåll av kranar och ventiler till element.

Styrelsen anser därmed:
Att stämman skall anses motionen besvarad.

Motion 2

Motion 30 mars 2012

Det är ett antal år sedan vi fick sop och tidningscontainrar på våra gårdar och en rengöring av dem borde prioriteras.

Samtliga containrar behöver både utsida och insida rengjorda. Även när den container avsedd för hushållsavfall är nytömd stinker det obehagligt från den. (Det finns ju dessutom hyresgäster som har dessa containrar strax utanför sitt sovrum).

När det gäller utsidan på samtliga containrar så ser de all ut som om de behöver få en uppfräschning inför vår och sommaren.

Renhållningsbolaget kan säkert erbjuda denna tjänst!

Birgitta Westin
Mårdstigen 3

Styrelsens svar:

Styrelsen har redan bestämt att sopkärlen skall rengöras, vilket skall ske snarast möjligt.

Styrelsen föreslår därför:
Att stämman bifaller motionen

Motion 3

MOTION: Angående relining

Vid en tidigare extrastämma bestämde sig en majoritet av föreningens medlemmar för relining av vattenledningar istället för byte. Stämman röstade för att inte bara avloppsledningar utan även dricksvattenledningar skulle relinas. Vid en frågestund på bostadsrättsmässan i höstas avrådde representanter för olika bostadsrättsföreningar, bl. a från HSB och Riksbyggen, från en relining av dricksvattenledningar med epoxiplast, den hittills vanliga metoden. Plasten innehåller det hormonstörande ämnet bisfenol A och man vet inte säkert om ämnet kan lakas ut i vattnet. Även Svenskt Vatten och Sveriges Byggindustrier har varnat för relining med epoxiplasten. I Ny Teknik från 18 januari 2012 presenteras ett företag som har tagit fram en ny produkt för relining som inte använder epoxiplast utan en blandning av olika kiselföreningar. Enligt uppgifter från företaget skall produkten inte orsaka hälso- eller miljöproblem. Det är dock inte klart om en oberoende bedömning av produkten gjorts hittills.

Vilka uppgifter har styrelsen om olika reliningprodukter?
Hur ställer sig styrelsen till stämmans beslut om relining av tappvattenledningar?
Jag föreslår att styrelsen tar in ytterligare information om olika reliningprodukter och informerar föreningens medlemmar om detta.

Gert Anger
Lostigen 24

Mars 2012

Styrelsens svar:

Styrelsen följer det beslut som den extra föreningsstämman tog. Styrelsen håller som bäst på att upphandla projektledning för reliningsprojektet. Styrelsen är medveten om att Bisfenol-A kan finnas i relinade ledningar och att de risker som eventuellt finns inte är helt kartlagda. Projektledaren, när denne är upphandlad, får tillsammans med styrelsen ställa krav på att de företag som vi ber komma in med offerter redogör för vilken sorts plast som kommer användas i rören och att produkterna är säkra..

Styrelsen anser därmed:
Att stämman skall anse motionen är besvarad

Motion 4

Motion angående övernattningslägenhet

Genom ombyggnaden av tvättstugorna har en del tork- och strykrum blivit lediga. I huset Lostigen 24/26 finns det till exempel två gamla mangelrum med handfat samt fönster över marknivå. Jag föreslår att styrelsen undersöker om åtminstone ett av dessa rum skulle kunna byggas om till en övernattningslägenhet för tillfälliga besökare.

Gert Anger
Lostigen 24

Mars 2012

Styrelsens svar:

Styrelsen ställer sig positiv till motionen och tidigare finns beslut på att undersöka om det är möjligt att inrätta övernattningsrum. Under 2011 har dock styrelsen tvingats prioritera arbetet med skrotning, relining, tomträtter, upphandling av förvaltare och skapa en ny och bättre struktur i styrelsearbetet. Vi kommer dock, så snart möjligheter ges, att titta närmare på frågan och då inte bara på lokaler i anslutning till tvättstugorna utan alla tillgängliga lokaler. Just nu genomför också styrelsen en genomgång av lokalkontrakt och ekonomiska administrativa rutiner.

Styrelsen anser därmed:
Att stämman skall anse motionen är besvarad

Motion 5

Motion angående garagetaket

Det läckande garagetaket har under en längre tid diskuterats fram och tillbaka. Kostnaderna för reparation av garagetaket är antagligen inte så små. Jag undrar om alternativet att riva garaget helt och hållet har tagits upp av styrelsen. Går det att riva garaget? För värmecentralen under garaget kunde ett extra litet hus byggas, resten kunde bli grönområde och vanliga parkeringsplatser. Eventuellt kunde en del av marken användas för att bygga ett bostadshus längs Björnstigen.

Gert Anger
Lostigen 24

Mars 2012

Styrelsens svar:

Styrelsen har omprioriterat garagefrågan och vill vänta med beslut om slutlig lösning för att föreningen ska kunna ta ett helhetsgrepp på långsiktig och ekonomiskt hållbar utvecklingen av området. Förtätning av området är ett exempel på möjlig utvecklingsväg som vi tittar på.

Styrelsen föreslår därmed:
Att stämman skall anse motionen besvarad

Motion 6

2012-02-22

Motion till föreningsstämman angående sopsortering av matavfall

I dag slänger vår förening stora mängder sopor i onödan. Enligt kommunen består hela 40 % av en soppåse vanligtvis av mat. Idag kostar inte det något för oss men eftersom vi betalar för sophämtningen utifrån den volym vi slänger är det en fråga om stora kostnader på lång sikt. Genom att börja sortera matavfall skulle vi kunna göra en besparing som har betydelse för föreningens ekonomi. Vi skulle också göra en påtaglig insats för miljön då vi är en mycket stor förening och maten skulle kunna tas tillvara och bli till biogas.

Kommunen erbjuder sig att helt gratis komma till oss och informera, se över vår sopsortering och stå för speciella kärl, soppåsar i papper och hämtningen av matavfallet. Kommunens representant i dessa frågor; Elin Särnholm kommer gärna ut och informerar föreningen och tar ansvar för en planering av sophanteringen åt oss. Rent praktiskt skulle det röra sig om att få en särskild papperspåse och en behållare till den, där man slänger mat. Vi varje vanlig soptunna skulle det behöva stå en till två behållare för mat. Dessa är mycket mindre än vanliga soptunnor och skulle därför inte behöva ta så mycket plats (en vanlig soptunna är 660 liter och matavfall ca 150 liter). Kärlen sägs vara hygieniska och det ska inte behöva bli ett problem med skadedjur som råttor. Runtomkring oss har många föreningar börjat sortera så det finns många att fråga om man vill ha råd.

Att påbörja sortering av matavfall innebär på så sätt en minimal insats för oss; och det finns bara saker att vinna i fråga om ekonomi. Vi gör dessutom en viktig insats för vår egen kommun och miljön. Att sortera mat är självklart frivilligt och tar utifrån min erfarenhet mycket lite extra tid.

Jag föreslår därmed:

-att Brf Bergshamra tar initiativ till att påbörja sortering av matavfall.
-att styrelsen får i uppdrag att bjuda in en representant för kommunen för att planera och starta sortering av matavfall.

Stina Ingesson Pennström, Lo 30.

Styrelsens svar:

Styrelsen bifaller motionen.

Styrelsen föreslår därmed:
Att stämman ger styrelsen i uppdrag att kontakta kommunen för att utreda frågan för att sedan återkomma till medlemmarna med information innan slutligt beslut tas.

Motion 7

Utredning av tidigare styrelses ansvar ang tomträttsavtal

Såvitt jag förstår har tidigare styrelser vid två tillfällen under början av 2000-talet mottagit erbjudanden från Solna stad, med möjlighet för föreningen att köpa loss vår tomtmark till förmånliga priser. Såvitt jag förstår har dåvarande styrelse helt ignorerat dessa erbjudanden, och varken fört upp dem på en föreningsstämma/extrastämma eller ens bemödat sig svara Solna stad.

Då det trots allt gäller affärer på tiotals miljoner kronor finner jag det mycket svårt att tro att styrelsen verkligen har rätt att fatta detta beslut på egen hand, utan att lyfta fråga på en stämma. Att inte göra något är så klart också att fatta ett beslut.

Jag anser att en utredning bör göras angående dåvarande styrelses skyldigheter och handlande. Givet att fel begåtts anser jag även att man bör utreda möjligheterna att via rättsliga eller andra åtgärder få ekonomisk kompensation. Jag räknar med knappast med att kunna få hundra miljoner i skadestånd från den dåvarande styrelsen, men ett sätt skulle t ex vara att lösa ut styrelsens ansvarsförsäkring för att helt eller delvis täcka mellanskillnaden i tomtpris. Beslut om ansvarsfrihet lär knappast gälla om lagöverträdelser begåtts eller om styrelsen medvetet undanhållit information från stämman, vilket onekligen verkar vara fallet.

Såvitt jag förstått sitter det även en representant från HSB i styrelsen, och gjorde så redan då. Vilket ansvar har i så fall HSB om fel begåtts? Vilka möjligheter till ersättning finns därifrån? Kan HSB var till hjälp i den här frågan rent generellt?

Jag föreslår:

- Att föreningen utreder dåvarande styrelses agerande och ansvar
- Att föreningen utreder vilka möjligheter, rättsliga eller andra, som finns till ekonomisk kompensation för den (enorma) merkostnad som drabbat föreningen p g a eventuella begångna fel
- Att föreningen utreder vilket ansvar HSB har i o m en representant i styrelsen
- Att föreningen utreder vika möjligheter till stöd (ekonomisk, rättslig m m) som finns från HSB, oavsett själva ansvarsfrågan

Patrik Rydberg

Styrelsens svar:

För att genomföra den typ av utredning som motionären föreslås krävs utomstående hjälp från bl.a. länsstyrelse och jurister eftersom vi anser att underökningen måste göras av någon oberoende. Detta är förenat med rätt höga kostnader.

Styrelsen föreslår därför:

Att stämman ger styrelsen i uppdrag att undersöka förutsättningar, möjligheter och kostnader för detta och därefter informera medlemmarna i frågan inför ett slutligt beslut.