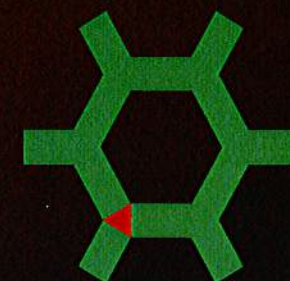


ÅRSREDOVISNING 2010

för
HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BERGSHAMRA i SOLNA



HSB:s Bostadsrättsförening Bergshamra

Solna 2 maj 2011

Föreningsstämma 2011

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

- **onsdagen den 18 maj 2011, klockan 18.00**
- **i Bergshamraskolans aula, Hjortstigen 1, Solna.**

Förslag till dagordning bifogas. Årsredovisning samt motioner och styrelsens yttranden över motionerna kommer att delas ut i brevlådorna.

Tag med bostadsrättsbevis till föreningsstämman.

Välkommen

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 resultaträkningen och balansräkningen
- 11 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda 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 kommande verksamheter
- 21 Avslutning av stämman

Årsredovisning

för HSB:S Bostadsrättsförening Bergshamra i Solna

(organisationsnummer 715200-0126)

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Bergshamra i Solna lämnar härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under 2010.

Verksamhetsberättelse

Styrelse

Styrelsen hade från årsstämman 2009 och fram till årsstämman 2010 följande ledamöter och fördelning av styrelseuppgifter:

Lennart Sundquist	Ordförande
Maria Hiltonen	Vice ordförande
Per-Otto Walter	Ledamot
Lisa Thorsén	Ledamot
Micael Edlund	Ledamot
Claes-Göran Olsson	Ledamot
Hans Jansson	Ledamot utsedd av HSB Stockholm
Johan Magnusson ¹	Suppleant
Victor Castro	Suppleant
Bo Retzius	Suppleant utsedd av HSB Stockholm

Efter föreningsstämman 2010 har styrelsen haft 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 ²	Suppleant
Maikki Lemne	Suppleant
Bo Retzius	Suppleant utsedd av HSB Stockholm

¹ Johan Magnusson flyttade från föreningen under september och deltog därefter inte i styrelsearbetet.

² Victor Castro flyttade från föreningen under februari och har därefter inte deltagit i styrelsearbetet.

I tur att avgå vid årets föreningsstämma är Lennart Sundquist, Micael Edlund och Maikki Lemne.

Firmatecknare

Lennart Sundquist, Per-Otto Walter, Lisa Thorsén 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 Willy Eng. Den andra revisorn utses av HSB:s riksförbund och har varit Bo Revision AB.

Distriktsombud

Enligt HSB Stockholms nuvarande organisation får föreningen utse fem ombud till årsstämman i distrikt 11 (Solna - Sundbyberg).

Stämman beslöt att styrelsen inom sig väljer distriktsombud och suppleanter.

Våra ombud har varit Lennart Sundquist, Micael Edlund, Victor Castro, Per-Otto Walter och Lisa Thorsén. Övriga ledamöter och suppleanter i styrelsen har varit suppleanter.

Valberedning

Föreningsstämman 2010 utsåg Maria Hiltunen (sammankallande), Lisa Nyberg och Staffan Löfmark att förbereda val till styrelse m.m. vid nästa ordinarie föreningsstämma.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2010. Vid stämman deltog 65 röstberättigade föreningsmedlemmar. Genom att bostadsrätterna i vissa fall samägs av flera personer var totala antalet deltagare vid stämman högre.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden och en tvådagars planeringskonferens i internatform. Den 15 november hölls en extra föreningsstämma.

Anställda m.fl.

Sam Holmström har varit vår vicevärd.

Föreningens fastighetsskötare har varit Milton Palacios.

Jan Karlsson som är fastighetsskötare i bostadsrättsföreningen Västan inlänas vid behov till vår förening. På samma sätt hjälper Milton Västan vid behov.

L.S. JS.

Milton Palacios drabbades av hastigt påkommen sjukdom i början av 2010 och har varit sjukskriven hela året. Tack vare snabba och värdefulla insatser från Jan Karlsson kunde fastighetsskötseln fullföljas utan avbrott. Även Lindholms fastighetsservice kunde med kort varsel rycka in och hjälpa oss, inledningsvis genom en muntlig överenskommelse och på löpande räkning, från och med 1 maj genom ett formellt avtal med fast månadsersättning. Lindholms fastighetsservice anlitas sedan tidigare av en av våra grannföreningar - HSB:s Brf Gravyren i Bergshamra.

Löner och ersättningar

Till anställda har utbetalats 294 091 kronor. Till styrelseledamöter och revisorer har utbetalats 143 600 kronor.

Medlemmar och lägenheter

Föreningen har 386 bostadsrätter ägda av fysiska personer. I flera fall är bostadsrätten numera samägd av flera personer. Solna stad äger fem bostadsrätter. Därutöver är tre lägenheter undantagna från bostadsrätt. Dessa tre lägenheter är uthyrda på marknadsmässiga villkor.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 45 bostadsrätter överlåtit.

Byggnader

Uppskattad upprustning av tvättstugorna

Styrelsen fick i uppdrag av årsstämman 2007 att fräscha upp och effektivisera tvättstugorna. Inom styrelsen har en särskild grupp arbetat med frågan. En tvättstugeexpert inom HSB och en brandingenjör anlätades också. De lämnade förslag om hur vara tvättstugor skulle kunna byggas om och moderniseras med ny utrustning. Inriktningen var att det manuella arbetet i tvättstugorna skulle underlättas samtidigt som energiförbrukning och miljöbelastning skulle minskas. Experterna pekade även på ett antal brister i brandsäkerheten.

Styrelsen har anlitat expertis från HSB Konsult för ledningen av projektet. Under 2009 utarbetades ett förfrågningsunderlag och i början av 2010 inbjöds ett antal byggföretag som hade erfarenhet av att bygga tvättstugor att lämna offert på arbetena. Offerter kom in från tre företag. Styrelsen beslöt att anta anbudet från företaget Rivpartner.

Arbetena med renoveringen kom i gång i mitten av juni. För att inte ställa medlemmarna utan tvättmöjlighet inhyrdes en mobil tvättstuga som ställdes upp på Fikorrstigen utanför garaget.

Successivt har tvättstuga för tvättstuga stängts, renoverats och öppnats igen. Sammanlagt rör det sig om tolv tvättstugor, inklusive en helt ny. L.S.J.S.

Väggarna har i allmänhet byggts på och jämnats av för att möjliggöra kakelsättningen. I flera fall har golven förstärkts. I två fall visade det sig att man tidigare (troligen någon gång i slutet av 1960-talet) hade grävt ut under tvättstugegolvet, antagligen för dränering. Golven hade dock stöttats så bristfälligt efter utgrävningen att de under åren hade sjunkit. Det kunde inte uteslutas att de sa smaningom skulle kunna kollapsa om inget gjordes. Golven fick därför rivas. Nya gjöts med modern konstruktion innan arbetena med tvättstugorna kunde påbörjas. Detta innebar kostnader som vi inte hade räknat med och att de planerade renoveringstiderna inte kunde hallas.

Vid årsskiftet 2010-2011 pågick arbeten i tre tvättstugor. Den sista tvättstugan slutfördes under februari. Komplettering med brandvarnare och information om utrymningsvägar kommer att ske under varen.

Flera medlemmar har spontant uttalat sin uppskattning över de nya tvättstugorna.

Före renoveringen har en fotodokumentation gjorts av alla de äldre tvättstugorna.

Tätning m.m. av garagetak

Under flera år har det varit problem med läckage genom garagetaket. Förslag till olika typer av åtgärder har inte saknats. Dessa har dock bedömts som antingen otillräckliga eller alltför dyra. CBI Betonginstitutet har gjort en provtagning av tak, pelare och ytterväggar. En analys som gjorts av HSB Konsult av provningsresultaten ger vid handen att taket behöver nytt ytskikt och att betong och armering i vissa pelare som bär upp taket behöver bytas ut för att återställa ursprunglig hållfasthet. HSB Konsult har levererat två förslag till åtgärder och har getts uppdrag att arbeta vidare med ett av dem. Inför arbetena med garaget kommer de som har p-platser där att sägas upp. Meningen är dock att de ska ges företräde till p-plats i garaget när renoveringen är klar.

Ingen risk att balkongerna kollapsar men estetiska skador ska åtgärdas

Vi har tidigare konstaterat att vissa balkonger behöver renoveras om de på sikt inte ska få bestående allvarliga skador. På försök totalrenoverades därför under 2006 tre balkonger. Med hjälp av en professionell besiktningsman besiktigades arbetena. Tekniskt fanns inget att anmärka på arbetena men kostnaderna blev mycket höga. Innan vi gick vidare med renovering av ytterligare balkonger lät vi därför experter undersöka hur omfattande renoveringsarbeten som måste göras på övriga balkonger.

Under 2009 undersökte HSB Konsult ett antal balkonger. Resultatet gav inget entydigt svar om vilka åtgärder som var nödvändiga. I syfte att fördjupa analysen lät vi 2010 CBI Betonginstitutet göra en fördjupad analys av samtliga balkonger. Sammanfattningsvis bedömde CBI Betonginstitutet att det för närvarande inte finns någon risk att balkongerna ska kollapsa. Samtliga betongskador klassificeras som estetiska. Däremot kan lösa bitar från balkongernas kanter och undersidor lossna och falla ner.

Under 2011 kommer löst sittande betong i kanter och undersidor av balkongerna att avlägsnas i syfte att förhindra att betongbitar faller ner och skadar någon. Styrelsen kommer därefter att överväga vilka ytterligare åtgärder som behöver göras för att balkongerna på sikt inte ska bli förstörda och ev. oanvändbara. L.S. J.S.

Vattenskador blir allt vanligare

I takt med att våra fastigheter blir allt äldre har vattenskador blivit allt vanligare. Bristande tätskikt i badrum är ofta en förklaring men även andra orsaker har förekommit. Både för föreningen och den enskilde medlemmen innebär vattenskadorna kostnader och olägenheter. Försäkringar ersätter inte allt, självriskerna är höga. I vissa fall kan det vara svart att bo kvar under reparationstiden. Det är därför angeläget att varje enskild medlem fortlöpande är observant på våtutrymmen och på utrustning med vatten, t.ex. vattenledningselement, som kan ge upphov till vattenskador. Ju tidigare man upptäcker en vattenskada desto enklare och billigare blir det att åtgärda den.

Styrelsen vill med följande exempel visa på tre olika typer av vattenskador under de senaste åren:

Fukt tränger in genom taket i ett badrum från badrummet ovanför. Orsaken är vanligen brister i tätningen kring golvbrunnen.

Läckage genom bristfälligt tätskikt i badrum. I lägenheten under tränger fukten ner till taken i flera rum.

En otät radiatorventil har under en längre tid droppat vatten som medfört att röret till radiatoren fått grava rostangrepp, att golvbeläggningen skadats och att fukt trängt ner till golvfyllningen.

Föreningens fastighetsförsäkring ersätter inte alla kostnader vid vattenskador. Försäkringen ersätter med avdrag för självrisk bl.a. fuktkontroll, demontering av sanitetsgods och beslag, utrivning av kakel, golv, blöt fyllning, borttagande av skadat och fuktigt material och återställande fram till tät- och yttskikt.

Fastighetsförsäkringen ersätter inte återställande av tätskikt, yttskikt, återmontering av sanitetsgods, beslag och snickerier eller eventuell evakuering av boende och lösöre under reparationstiden. Kostnaderna för dessa åtgärder får innehavaren av bostadsrätten svara för, vanligen via sin hemförsäkring.

I syfte att minska risken för framtida vattenskador kommer styrelsen att låta göra en inventering av alla badrum. I de fall ett tätskikt är bristfälligt kommer bostadsrättsinnehavaren att åläggas att åtgärda detta, se nästa punkt om föreningsstämmans beslut om detta.

Extra föreningsstämma beslöt om renovering av vatten- och avloppsstammar

Styrelsen har under flera år utrett frågan om avlopps- och vattenledningarna ska bytas på traditionellt sätt eller renoveras (relining). I arbetet har styrelsen bl.a. anlitat HSB Konsult. Utredningsresultatet redovisades vid en extra föreningsstämma den 15 november. Sammanlagt upptog röstlängden vid stämman 142 närvarande medlemmar samt 7 fullmakter.

Stämman beslöt:

- att stammarna skall renoveras genom relining. Endast undantagsvis om en enstaka rördel inte går att renovera ska byte av rör göras. L.S. JS.

- att föreningen med hjälp av sakkunnig expertis ska inspektera alla badrum. Där tätskiktet inte är tillräckligt ska bostadsrättsinnehavaren föreläggas att åtgärda denna brist.

- att styrelsen ska upphandla och teckna ramavtal med ett företag om renovering av badrum i föreningen – avtal som varje bostadsrättsinnehavare ska kunna avropa.

Styrelsen har inlett en upphandling av en sakkunnig projektledare för projektet. Det är styrelsens ambition att renoveringen ska kunna starta under 2011.

Brandskyddet har höjts

HSB Stockholm gjorde 2009 på beställning av styrelsen en besiktning av brandskyddet i våra hus. Besiktningen har lett fram till att vi under 2010 har installerat brandsläckare (53 stycken) i trapphus och källargångar, skyltat upp med s.k. efterlysande utrymningsskyltar samt kontrollerat och vid behov monterat brandsäkra genomföringar för rör och elledningar i källarna. Rökluckorna i trapphusen har också renoverats: bland annat har vajrar bytts i 19 fall och luckor bytts i 6 fall.

Om brandvarnare och åtgärder för utrymning från tvättstugorna, se punkten om tvättstugerenoveringen.

Försök med byte av takfönster

Takfönstren har en mycket gammal konstruktion som inte fullt ut svarar upp mot dagens krav och vi har haft ett flertal problem med vattenläckage.

Försök att renovera takfönstren har gjorts men konstruktionen är som den är och den är svår att förändra till det bättre. För att vinna erfarenhet av vad ett utbyte av fönster skulle innebära praktiskt och kostnadsmässigt har vi därför låtit byta ut ett gammalt takfönster mot ett modernt. Vi har funnit att det är möjligt att utan alltför stora ändringar i takkonstruktionen byta ut fönstren. När ett eventuellt utbyte av övriga fönster skulle kunna göras kommer styrelsen att väga av mot andra angelägna åtgärder i det årliga budgetarbetet.

Värme, vatten, energi och ventilation

I enlighet med Solna stads anvisningar har vi genomfört en s.k. obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av ett antal lägenheter. För arbetena anlidade vi en energikonstult.

Radiatorventilerna är gamla, slitna och korroderade. Våra fastighetsskötare får ständigt rycka ut och åtgärda ventiler som läcker eller inte fungerar. Ventilerna är dessutom ineffektiva ut miljö- och energisynpunkt. Nya ventiler skulle ge både högre säkerhet och dessutom ge bättre möjlighet att justera värmen. En viktig fråga framöver är därför att överväga byte till nya, säkra och effektiva ventiler.

I undercentralerna har vi successivt börjat byta ut utslitna VVC-ledningar för att höja driftsäkerheten i leveranserna av vatten och värme.

Cykelförvaring inomhus och utomhus

Årsstämman 2010 beslöt med bifall till en motion att cykelkällarna skulle rensas så att det blir mer plats där och enklare att använda sin cykel. Vidare skulle åtgärder vidtas för att

L.S.D.S.

förbättra och utöka cykelparkeringarna utomhus och anpassa dem med avseende på snöröjningen vintertid.

Under 2010 har styrelsen inlett en kartläggning av olika förvaringsalternativ i form av skydd eller cykelstallar på våra gårdar. Röjning av skyddsrum och andra förvaringsutrymmen har skett under våren 2011. Sammanlagt insamlades ca 75 gamla cyklar som uppenbart inte använts, t.ex. på grund av att ägarna hade flyttat från föreningen.

Yttre miljö

Intensifierad mark- och trädgårdsskötsel, sommarjobbade ungdomar

Vi har fortsatt arbetet med den trädvårdsplan som utarbetades för några år sedan. För det anlitar vi arboristerna i Solna Trädvård AB. Kring parkeringsplatserna har grenar tagits bort och trädkronorna "höjts". Stubbar från tidigare trädfällningar har frästs bort. De två stubbar som återstår fräses under våren. Under hösten planerade vi slyrensning i området. Vi var då i kontakt med Solna stad som godkände att vi även kunde röja den sly som växer på stadens mark i omedelbar anslutning till föreningens område. Under mars månad har de områden som varit snåriga och igenväxta röjts och kan nu betraktas som välvårdad naturmark. Det gäller baksidan av de hus på Mårdstigen som gränsar till Björnstigen, hela området runt flaggstången och grusplanen samt det lilla markområdet ovanför Pizzeria Hörnan upp mot baksidan av huset på Lostigen.

Inledningsvis när vi träffade avtal med HSB Mark och Trädgård var samarbetet med företaget inte till styrelsens belåtenhet. Vi övervägde till och med att säga upp avtalet. Efter särskilda överläggningar då vi framförde vårt missnöje förbättrades förhållandena under 2010. Rabatter har rensats mer systematiskt. Successivt åtgärdas felaktigt skötta häckar samt snö- och kylskadade växter. Särskilt ogräsinfekterade rabatter har åtgärdats och skadad kantsten kring rabatter har lagats.

Fotbollsplanen har vi försett med nytt grus och målen har målats. Under 2011 kommer staketet runt fotbollsplanen att kompletteras.

Nio tonåringar bosatta i föreningen arbetade under ett par sommarveckor med att rensa ogräs. Det är en verksamhet som startade 2009 och som fallit mycket väl ut, även under 2010, och som fortsätter under sommaren 2011. Om intresse finns från föreningen och från ungdomarna kan det vara möjligt att anlita dem också under andra delar av året för passande arbetsuppgifter.

Fortsatt upprustning av lekplatserna

Under 2010 har gungorna åtgärdats så att det uppfyller gällande säkerhetsstandarder. Kättingar, infästningar och schackel har kontrollerats och åtgärdats. I några fall har gungorna dessutom fått flyttas för att inte sitta för nära varandra.

Under våren 2011 ska det fallskyddande gruset och sanden i sandlådorna bytas ut. Dessutom kommer säkerhetshöjande kompletteringar att göras av lektornen och deras rutschkanor. *LS JS*

Mycket snö vållade problem i snöröjningen

Den stora mängden snö vintern 2010 vållade stora problem. Genom mycket goda och värdefulla insatser från Janne i Västan och Mats hos Jändholms fastighetservice – vardag som helgdag – kunde dock gårdarna hållas röjda så att transporter till och från fastigheterna kunde upprätthållas även efter de intensivaste snöovädren. För att underlätta snöröjningen vädjade vi om att cyklarna på gårdarna skulle flyttas undan. Tyvärr hörsammades inte alltid dessa önskemål.

Värre var det med snöröjningen av taken där det tidvis blev stora snö- och ismängder som inte hann tas bort tillräckligt snabbt. Vi fick ibland vänta alltför länge på hjälp.

Vintern 2010-2011 har inte medfört mindre snö än förra året. Var beredskap har dock varit bättre och såväl gårdar som tak har kunnat skottas oftare och snabbare än förra året.

Ointresse från Solna stad att diskutera snöröjningen

En medlem skrev 2010 till föreningen om att snöröjning på Lostigen och Mårdstigen borde kunna ske med större hänsyn till utfarter från P-platzerna. Styrelsen beslöt att med eget yttrande sända skrivelsen vidare till Solna stad som ansvarar för snöröjningen på gatorna. Styrelsen skrev bl.a. att den hade noterat att också infarterna till fastigheterna regelmässigt plogas igen. Brädslande transporter såsom t.ex. sjuk- och ambulanstransporter försvåras väsentligt, framför allt nattetid då plogningen av gatorna ofta sker. Det är en viktig säkerhetsfråga som vi önskade att Solna skulle ta hänsyn till framöver.

Solna stad valde att inte lämna något svar i sakfrågan, dvs. om skottningen av gatorna. Man svarade kort att tillfarterna till fastigheterna var fastighetsägarens ansvar.

Klotter

Vi har liksom förra året klottersanerat vid två tillfällen.

Meddela vicevärden om du ser råttor!

På några håll har det även i år observerats att det finns råttor och råtthål i området. Anticimex har vidtagit bekämpningsåtgärder. Eventuella ytterligare iakttagelser av råttor bör snabbt anmälas till vicevärden.

Föreningsinternt arbete, administration m.m.

Medlemsinfo

Det återkommande informationsbladet till medlemmarna har getts ut vid tre tillfällen.

Styrelsewebb och utvecklad hemsida planeras. En styrelseledamot har gått en IISB-kurs om styrelsewebben.

Dator till vicevärdskontoret

En dator och en router har köpts in till stöd i vicevärdens arbete. En styrelsemedlem har skänkt en skrivare till datorn.

L.S. JS.

Avtal och överenskommelser

Alla hyreslokaler är uthyrda

Alla föreningens hyreslokaler är uthyrda. Genom moderniseringen av tvättstugorna blev i flera fall ett antal utrymmen över. Styrelsen avser att utreda hur dessa utrymmen ska användas i fortsättningen.

Samarbete med bostadsrättsföreningen Västan om fastighetsskötsel

Vi samarbetar i vissa frågor med bostadsrättsföreningen Västan. Vi äger t.ex. gemensamt en traktor. Vid behov och i mån av möjlighet hjälper våra fastighetsskötare varandra.

Avtal om Bredband och IP-telefoni – extra föreningsstämma beslutade

Vi sade 2009 upp avtalet med Bredbandsbolaget. Syftet var inledningsvis att omförhandla avtalet. Efter uppsägningen tog vi även kontakt med andra bredbandsleverantörer – Comhem och Felia – för att informera oss om vad de kunde erbjuda. Styrelsen valde efter offerter från alla tre leverantörerna att 2010 teckna nytt avtal med Bredbandsbolaget.

Till den extra föreningsstämman den 15 november inbjöds en representant för Bredbandsbolaget att informera om vad ett s.k. gruppavtal med bolaget skulle innebära. Stämman beslöt efter informationen att föreningen skall träffa ett gruppavtal med Bredbandsbolaget om Bredband och IP-telefoni. Kostnaden per lägenhet blir därmed avsevärt mycket lägre än dagens kostnader för bredband och fast telefoni.

Underhållsavtal om tvättstugor

Avtal har träffats med Söder Kyl om underhåll av tvättstuge- och doseringsutrustningen i de nyrenoverade tvättstugorna.

Tomträttsavtal

Föreningens har sedan 1952 och 1953 tomträttsavtal med Solna för fastigheterna Ålen 1 (Mårdstigen 1-25 ojämna nummer), Mörten 1 (Löstigen 32-40 jämna nummer, Mårdstigen 18 och Ekorrhstigen 2), Laxen 1 (Löstigen 4-30 jämna nummer), Abborren 1 (Mårdstigen 2-16 samt Löstigen 1 och 3) och Löjan 1 (Ekorrhstigen 1 och Björnstigen 2).

Tomträttsavtalen löper ut under 2012 och 2013. Som ett alternativ till att teckna nya avtal beslöt kommunfullmäktige i Solna den 29 november 2010 att erbjuda föreningen att friköpa fastigheterna. Frågan har behandlats vid två extra föreningsstämmor under mars 2011 varvid beslutades att inte anta Solnas erbjudande.

Avgifter och ekonomi

Renoveringar och förbättringar är nödvändiga och kostar pengar

Våra fastigheter är nu snart 60 år gamla. Arbetet med att både behålla och höja standarden är redan påbörjat. Förra året renoverades samtliga föreningens elva tvättstugor, samt byggdes ytterligare en ny, till absolut toppstandard med automatisk tvättmedelsdosering, närvarostyrd belysning och energieffektiva tvättmaskiner och torkutrustning. De kommande åren står vi inför flera ytterligare större renoverings- och förbättringsåtgärder. En extra föreningsstämma fattade beslut om relining av stammar och vattenledningar i

L.S. ds.

november 2010. Andra kommande åtgärder kan till exempel röra balkonger, fasader och förbättringar som höjer standarden från 1950-tal till 2010-tal.

Inför extrastämman i november beräknade vi att stamreoveringen skulle medföra höjning av månadsavgiften med 700 kronor per månad beräknat för en trerumslägenhet på 75 m².

Andra reoveringar och förbättringar kommer att innebära ytterligare höjningar av månadsavgiften. Men när och hur mycket är i dag svårt att svara mer exakt på. Det beror bland annat på hur omfattande åtgärder som behöver göras, vilka metoder som används, när det sker och hur mycket de då kostar.

Styrelsen har en ambition att fördjupa det långsiktiga underhållsarbetet och har beslutat att upphandla en total underhållsbesiktning. Därför tar vi fram ett upphandlingsunderlag där anbudsfrågan kommer att lämnas till flera leverantörer.

I samband med föreningens behov av förbättringar och reoveringar bedömer styrelsen att föreningens förvaltning behöver moderniseras. Därför tar vi även fram ett upphandlingsunderlag där anbudsfrågan om totalförvaltning kommer att lämnas till flera leverantörer.

Årsavgiften höjdes 2010 och 2011

I akt och mening att klara de ökade skötsel-, underhålls- och reoveringskostnaderna har årsavgifterna höjts med 5 % både 2010 och 2011. Det innebar under respektive år – omräknat till en trerumslägenhet på 75 m² – höjningar med 95 -100 kronor per månad.

Bränsleavgiften höjdes 2010

På grundval av information och prognoser från Norrenergi – vår fjärrvärmeleverantör – räknade vi också med ökade kostnader för fjärrvärmens inför 2010. Vi beslöt därför att höja bränsleavgiften. Den höjdes med 20 % vilket innebar en höjning med 165 kronor för en trerumslägenhet på 75 m². Den avgiften ändrades inte 2011.

Föreningens lån

Föreningen hade vid ingången av året lån på sammanlagt 6 477 574 kronor, dvs. fem procent av byggnadernas taxeringsvärde. Av lånen togs 5 miljoner upp i slutet av 2009 i syfte att finansiera reoveringen av tvättstugorna. På det äldre lånet har under 2010 föreningen amorterat 14 776 kronor.

Ränteutgifterna 2010 var lägre än 1 procent av nettointäkterna till föreningen.

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 fulla värdet.

Ekonomisk ställning, driftsresultat och förslag till resultatdisposition

Årets driftresultat och föreningens ekonomiska ställning vid årets utgång framgår av resultaträkningen och balansräkningen. Även en kassaflödesanalys redovisas.

L.S. JS.

Resultat:

Balanserat resultat	19 061
Årets resultat	547 411
	<u>566 472</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Tillförs underhållsfond	550 000
Balanserat resultat	16 472
	<u>566 472</u>

Resultaträkning

		2010	2009
Nettoomsättning	Not 1	13 737 983	12 711 583
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-11 689 549	-9 006 368
Planerat underhåll		-469 226	-1 152 370
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-562 755	-564 630
Avskrivningar	Not 3	-368 462	-419 572
Summa fastighetskostnader		<u>-13 089 992</u>	<u>-11 142 940</u>
Rörelseresultat		647 991	1 568 644
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	22 446	8 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-123 178	-56 378
Summa finansiella poster		<u>-100 732</u>	<u>-47 484</u>
Resultat efter finansiella kostnader		547 259	1 521 160
Inkomstskatt		152	-2 490
Årets resultat		547 411	1 518 670

L.S
J.S.

Resultat:

Balanserat resultat	19 061
Årets resultat	547 411
	<u>566 472</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Tillförs underhållsfond	550 000
Balanserat resultat	16 472
	<u>566 472</u>

Resultaträkning

		2010	2009
Nettoomsättning	Not 1	13 737 983	12 711 583
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-11 689 549	-9 006 368
Planerat underhåll		-469 226	-1 152 370
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-562 755	-564 630
Avskrivningar	Not 3	-368 462	-419 572
Summa fastighetskostnader		<u>-13 089 992</u>	<u>-11 142 940</u>
Rörelseresultat		647 991	1 568 644
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	22 446	8 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-123 178</u>	<u>-56 378</u>
Summa finansiella poster		<u>-100 732</u>	<u>-47 484</u>
Resultat efter finansiella kostnader		547 259	1 521 160
Inkomstskatt		152	-2 490
Årets resultat		547 411	1 518 670

L.S
D.S.

Balansräkning

		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	2 895 235	3 244 173
Inventarier	Not 7	51 638	71 162
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	7 902 108	309 530
		<u>10 848 981</u>	<u>3 624 865</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 849 481</u>	<u>3 625 365</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		21 424	21 518
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 220 666	8 750 788
Övriga fordringar	Not 10	202 743	235 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	325 863	359 032
		<u>4 770 696</u>	<u>9 367 296</u>
Kassa och bank	Not 12	124 905	124 875
Summa omsättningstillgångar		<u>4 895 601</u>	<u>9 492 171</u>
Summa tillgångar		<u>15 745 083</u>	<u>13 117 536</u>

L.S.
D.S.

		2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		720 455	720 455
Reservfond		97 092	97 092
Underhållsfond		1 702 677	202 677
		<u>2 520 224</u>	<u>1 020 224</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 061	391
Årets resultat		547 411	1 518 670
		<u>566 472</u>	<u>1 519 061</u>
Summa eget kapital		<u>3 086 696</u>	<u>2 539 285</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 462 798	6 477 574
Leverantörsskulder		1 855 472	892 598
Skatteskulder		7 912	149 728
Fond för inre underhåll		740 669	706 690
Övriga skulder	Not 15	4 280	8 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 587 256	2 343 645
Summa skulder		<u>12 658 387</u>	<u>10 578 252</u>
Summa eget kapital och skulder		15 745 083	13 117 536

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
L.S.
D.S.

Kassaflödesanalys

	2010	2009
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	547 259	1 521 160
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	368 462	419 572
Inkomstskatt	152	-2 490
Kassaflöde från löpande verksamhet	915 873	1 938 242
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	2 110
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	66 478	-22 476
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 094 911	-56 006
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 077 262	1 861 870
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 592 578	-309 530
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-62 956
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 592 578	-372 486
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-14 776	4 985 074
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-14 776	4 985 074
Årets kassaflöde	-4 530 092	6 474 458
Likvida medel vid årets början	8 875 662	2 401 204
Likvida medel vid årets slut	4 345 571	8 875 662

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen. *l.s.* *ds.*

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 med 20 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 enligt föreningens stadgar.

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	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Arvoden förtroendevalda	143 600	80 000
Sociala kostnader	28 934	17 209
Övrigt	<u>805</u>	<u>660</u>
	173 339	97 869

Revisorer

Föreningsvald	7 000	7 000
---------------	-------	-------

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar	294 091	453 110
Sociala kostnader	95 344	142 367
Uttagsskatt	0	83 797
Pensionskostnader och förpliktelser	14 943	21 395
Semesterlöneskuld	7 000	12 091
Övriga personalkostnader	<u>0</u>	<u>6 000</u>
	411 379	718 761

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

591 717

823 630

L.S.J.S.

Noter		2010	2009
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 252 404	7 859 980
	Hyror	1 488 191	1 484 312
	Bränsleavgifter	4 052 536	3 405 180
	Övriga intäkter	56 558	81 880
	Bruttoomsättning	13 849 689	12 831 352
	Avgifts- och hyresbortfall	-67 607	-75 694
	Hysesförluster	-24	0
	Avsatt till inre fond	-44 075	-44 075
		13 737 983	12 711 583
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	591 717	823 630
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 604 578	404 326
	Reparationer	1 814 204	1 001 188
	El	778 134	547 731
	Uppvärmning	4 207 256	3 662 874
	Vatten	655 205	668 577
	Sophämtning	581 088	578 422
	Fastighetsförsäkring	175 611	170 693
	Kabel-TV	305 729	301 228
	Övriga avgifter	3 540	8 380
	Förvaltningsarvoden	194 494	278 603
	Tomträttsavgäld	64 000	64 120
	Övriga driftskostnader	713 994	496 596
		11 689 549	9 006 368
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	332 000	332 000
	Om- och tillbyggnad	16 938	68 048
	Inventarier	19 524	19 524
		368 462	419 572
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	21 284	7 922
	Ränteintäkter skattekonto	136	0
	Övriga ränteintäkter	1 026	972
		22 446	8 894
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	123 178	56 196
	Övriga räntekostnader	0	182
		123 178	56 378

L.S
d/s

Noter	2010	2009
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 735 002	21 735 002
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 735 002	21 735 002
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 490 829	-18 090 780
Årets avskrivningar	-348 938	-400 048
Utgående avskrivningar	-18 839 767	-18 490 828
Bokfört värde	2 895 235	3 244 173
Taxeringsvärde		
Byggnader	199 054 000	165 134 000
Mark	130 780 000	118 085 000
	329 834 000	283 219 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	222 619	159 663
Årets investeringar	0	62 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 619	222 619
Ingående avskrivningar	-151 457	-131 933
Årets avskrivningar	-19 524	-19 524
Utgående avskrivningar	-170 981	-151 457
Bokfört värde	51 638	71 162
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	309 530	0
Årets investeringar Tvättstugor	7 592 578	309 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 902 108	309 530
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	193 381	228 458
Övriga fordringar	9 362	7 500
	202 743	235 958

L.S.
D.S.

Noter	2010	2009
-------	------	------

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	3 210	885
HSB Försäkring	175 611	175 611
Com Hem	77 573	75 307
Solna Stad	18 683	34 683
HSB Stockholm	50 786	60 802
Upplupna intäkter	0	11 744
	325 863	359 032

Not 12 Kassa och bank

Handelsbanken	124 905	124 875
	124 905	124 875

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Reserv- Fond	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	720 455	97 092	202 677	391	1 518 670
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			1 500 000	18 670	-1 518 670
Årets resultat					547 411
Belopp vid årets slut	720 455	97 092	1 702 677	19 061	547 411

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20459670	3,09%	2011-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek	340706	1,88%	2011-06-01	1 462 798	14 700
				6 462 798	14 700

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 448 098

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 389 298

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2010	2009
Personalens källskatt	2 100	5 762
Moms p-pl avgifter	2 180	2 254
	4 280	8 016


Noter	2010	2009
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	3 073	2 547
Förutbetalda hyror och avgifter	1 259 302	1 218 197
BoRevision	24 000	23 000
Norr Energi	706 705	518 663
Upplupen uttagsbeskattning	0	83 797
Vattenfall	77 252	114 671
Rentix städ	31 648	30 847
TSH Byggcentrum AB	246 375	14 176
Upplupen semesterlöneskuld	35 767	46 199
Enebybergs Plåt	0	30 665
Nicator	0	93 969
HSB Stockholm	104 450	69 964
Södertälje Bilvård	72 900	0
Dannes rör	30 325	0
Lindholms Fastighetservice	26 877	0
Rivpartner	871 952	0
Sita	17 790	0
Söderkyl	32 450	0
Solna Vatten	0	57 383
Övriga upplupna kostnader	46 390	39 567
	3 587 256	2 343 645

Solna 2011-04-17

 Lennart Sundquist	 Per-Otto Walter	 Lisa Thorsén
 Micael Edlund	 Daniel Gustafsson	 Anna Fahlkrans
 Hans Jansson	 Maikki Lemne	

Vår revisionsberättelse har 2011-05-04

lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Lena Strömbäck
Bo Revision Ab
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Noter	2010	2009
Not 16		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 073	2 547
Förutbetalda hyror och avgifter	1 259 302	1 218 197
BoRevision	24 000	23 000
Norr Energi	706 705	518 663
Upplupen uttagsbeskattning	0	83 797
Vattenfall	77 252	114 671
Rentix städ	31 648	30 847
TSH Byggcentrum AB	246 375	14 176
Upplupen semesterlöneskuld	35 767	46 199
Enebybergs Plåt	0	30 665
Nicator	0	93 969
HSB Stockholm	104 450	69 964
Södertälje Bilvård	72 900	0
Dannes rör	30 325	0
Lindholms Fastighetservice	26 877	0
Rivpartner	871 952	0
Sita	17 790	0
Söderkyl	32 450	0
Solna Vatten	0	57 383
Övriga upplupna kostnader	46 390	39 567
	3 587 256	2 343 645

Solna 2011-04-17


Lennart Sundquist


Per-Otto Walter


Lisa Thorsén


Micael Edlund


Daniel Gustafsson


Anna Fahlkrans


Hans Jansson


Maikki Lemne

Vår revisionsberättelse har 2011-05-04

lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Lena Strömbäck
Bo Revision Ab

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Bergshamra i Solna

Organisationsnummer 715200-0126

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB brf Bergshamra i Solna för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

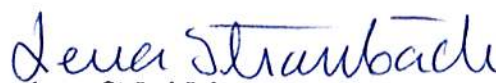
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5/4 2011

Stockholm den



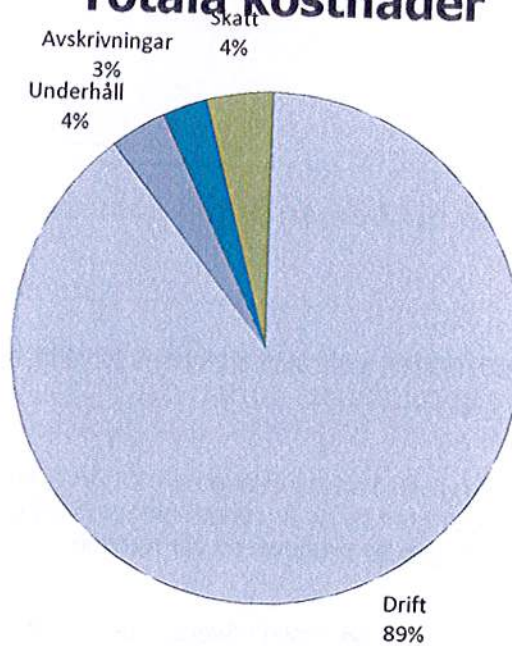
Av föreningen vald revisor



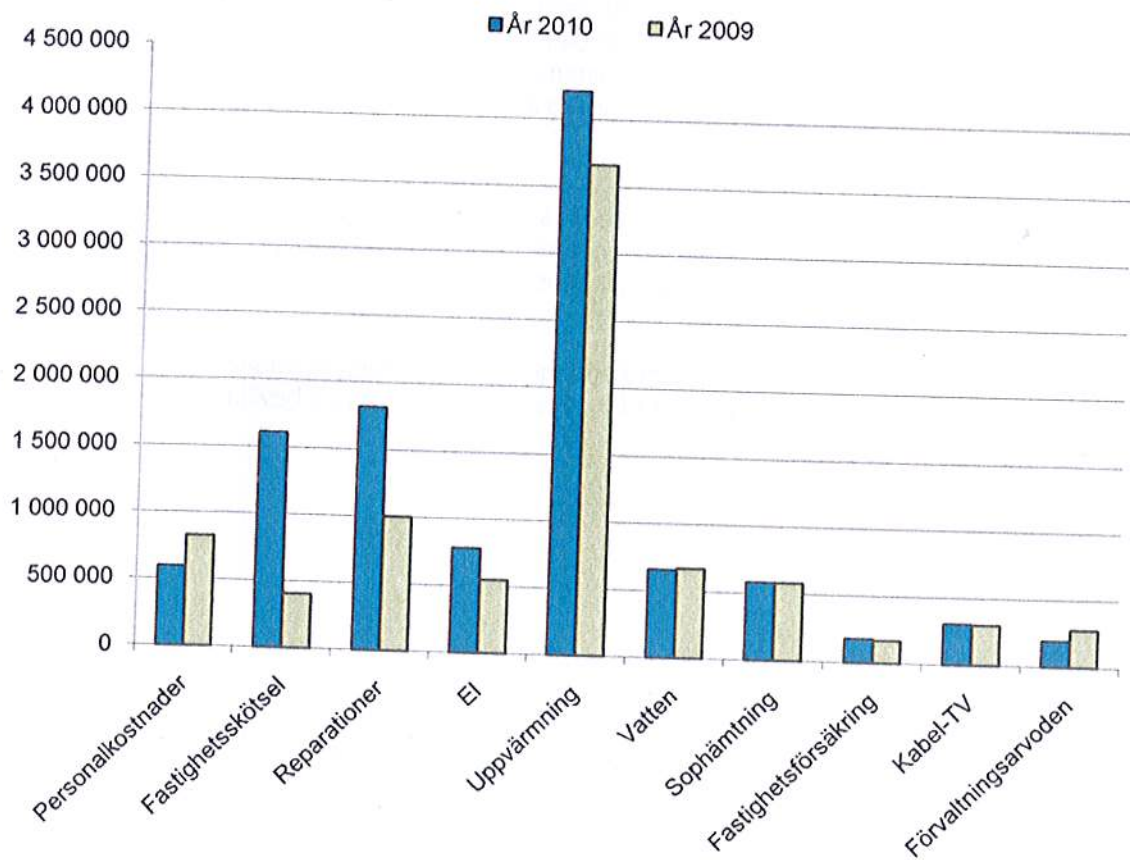
Lena Strömbäck
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Lokalen / lokalerna kunde användas av föreningens medlemmar utöver basfunktionerna även till annat tex bokcirkel, bridge, gymnastik, kör, pingis, syjunta, yoga (vad det nu finns behov och intresse av...)

Att ha den här typen av möjligheter till olika aktiviteter höjer föreningens status och med största sannolighet också värdet vid försäljning.

FINANSIERING

Vi vill gärna se detta arbete på sikt -- att man tar god tid på sig för planering, inte minst av ekonomiska skäl så att genom att ta betalt för användningen kan man inom en lämplig tidsram finansiera ombyggnadskostnaderna. Ingen påverkan på hyran !

En del av själva inredningen av diverse lokaler kan tänkas ske antingen via donationer av material, möbler etc eller enkel "Ikea" - kvalitet för att hålla kostnaderna nere.

För att veta hur många av föreningens medlemmar är intresserade först och främst av festlokal / övernattningslägenhet har vi under två veckors tid låtit listor hänga vid varje port där man kunnat skriva sitt namn och vissa har preciserat sina önskemål.

Bilaga ett är själva listan för att kunna ses hur den är utformad.

Bilaga två är en redovisning av antalet intressenter samt alla kommentarerna ur listorna.

Vi var med : Maarit Ondusye, tel. 08 -859358

Marjo Noharet, tel. 070-7652324