

HSB:s Bostadsrättsförening Bergshamra i Solna



Foto: Cecilia Lee (Yi Si Li) – cecilialee.se

KALLELSE - Ordinarie föreningsstämma 2018

Ordinarie föreningsstämma för medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsföreningen Bergshamra i Solna hålls tisdagen den 22 maj 2018, klockan 18:00 i Bergshamraskolans aula, Hjortstigen 2 i Solna.

Förslag till dagordning bifogas liksom årsredovisning samt motioner och styrelsens yttrande över dessa.

Välkomna

Styrelsen

Förslag till dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
7. Fråga om behörighet
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut med anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av representation i HSB
18. Fråga om omvandling av hyresrätter till Bostadsrätter.
19. Behandling av motioner till stämman
20. Övriga anmälda ärenden (Avgörande beslut kan enligt stadgarna inte fattas i ärenden som väckts under stämman utan hänskjuts till styrelsen för behandling)
 - Förslag till nya stadgar första beslutet
21. Information om pågående och kommande verksamheter
22. Stämmans avslutning

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB:s Brf Bergshamra i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Sammanfattning

De viktigaste händelserna under 2017 kan sammanfattas i följande:

- Arbetet med takrenoveringen är klart.
- Stamrenoveringen fortsätter enligt plan.
- Föreningen har initierat nya utskott, en för Grannsamverkan och en Trivselgrupp.
- Föreningen gör en vinst på 4 962 821 kr vilket innebär att vi har kunnat låna upp mindre än budgeterat.
- Kvadratmeterpriset på våra lägenheter fortsätter uppåt och är nu i genomsnitt 52 250 kr (2017).

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2055.
- Inför 2018 planeras underhåll av fönster genom lagning och målning. Beräknas pågå under tre år.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras i nuläget vara oförändrade.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2004-04-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.



Styrelsen

Jimmie Mc Farland Rubin	Ordförande	
Hans Bergstedt	Vice ordförande	
Elisabeth Ruke	Sekreterare	
Per Johannesson	Kassör	
Hans Jansson	Ledamot	Utsedd av HSB
Daniel Lidén	Ledamot	
Gyöngyi Lindberg	Ledamot	
Gunnel Hartikainen	Suppleant	
Ritwa Mattsson Övergaard	Suppleant	
Britt Yvonne Warnehed	Suppleant	
Per-Otto Walter	Adjungerad till styrelsen för att biträda vid tekniska frågor och som extra resurs vid stam- och takrenoveringarna	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har också hållit en dagkonferens under hösten 2017 för att diskutera ändringar av stadgarna samt underhållsplanen. Stadgarna behöver uppdateras enligt en ny lag som trädde i kraft 1 juli 2016 och under dagen resonerade styrelsen kring de nuvarande stadgarna, samt HSBs förslag till förnyade stadgar. Förslag till ändring kommer att presenteras vid en föreningsstämma senast den 30 juni 2018. Grunden för en bearbetad underhållsplan lades under dagkonferensen och kompletterades med mer fakta under ett eftermiddagsmöte en söndag i januari 2018.

Revisorer

Pontus Stormsköld	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
Marcus Dörner	Ordinarie Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-03.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Solna Abborren 1	1953	Solna
Marken förvärvades	2013	.

Fullvärdesförsäkring finns via Protektor Försäkrings AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1953 - 1955 och består av 9 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1954.

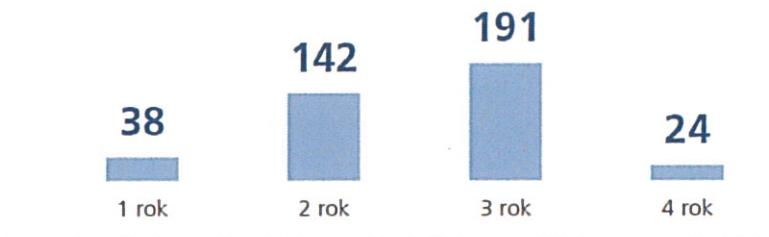
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 28 422 m², varav 25 783 m² utgör lägenhetsyta och 2 639 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 393 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 15 lokaler med hyresrätt.

N

Lägenhetsfördelning:



Lokaler

Alla större hyreslokaler är uthyrda förutom den under Pizzerian där Skadeprevention tidigare var hyresgäst. Styrelsen har inte för avsikt att hyra ut den lokalen utan använder den som dagrum under stamreningen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB, genom Daniel Hammare
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Mats Ekström Allservice	Fastighetsskötsel samt mark- och trädgårdsskötsel

Övrig information

Ersättning till styrelsen

Styrelsen har under 2017 erhållit ordinarie arvode uppgående till 4,5 basbelopp (201 600 kr) och ett extra arvode uppgående till 3,5 basbelopp (156 800 kr) för uppdrag, utförda utanför vad som kan anses vara ordinarie styrelsearbeten, exempelvis möten under arbetstid. Arvoden har fördelats utifrån uppskattad nedlagd tid enligt nedan:

Jimmie McFarland Rubin	123 900
Hans Bergstedt	33 000
Per Johannesson	83 400
Elisabeth Ruke	31 000
Daniel Lidén	45 600
Gyöngyi Lindeberg	11 000
Ritwa Övergaard	13 300
Gunnel Hartikainen	16 800
Totalt	358 400 kr

Observera att detta rör sig om 2017 års arvoden, som utbetalas under 2018 eftersom styrelsearvoden betalas ut efter årets utgång.

45

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har inte höjts under året.

Bränsleavgifter

Bränsleavgiften var oförändrad under 2017 och höjdes inte heller 1 januari 2018 då bedömningen är att uttaget ligger i nivå med budgeterad värmekostnad.

Föreningens lån

Föreningens totala belåning uppgick till 176 427 907 per den 31 december 2017. Under 2017 band föreningen 20 000 000 kr av lånen till fast ränta på 1,09% till och med 2019-03-31 samt 20 000 000 kr till fast ränta 2,17% till 2024-03-25. Föreningen har lånelöfte från Swedbank för det pågående stambytet.

Fastigheter och byggnader - ägarförhållanden och taxeringsvärden

Taxeringsvärdena för föreningens fem fastigheter är oförändrat jämfört med föregående år. Taxeringsvärdet för byggnaderna är 231 307 000 kr och för marken är taxeringsvärdet 199 000 000 kr.

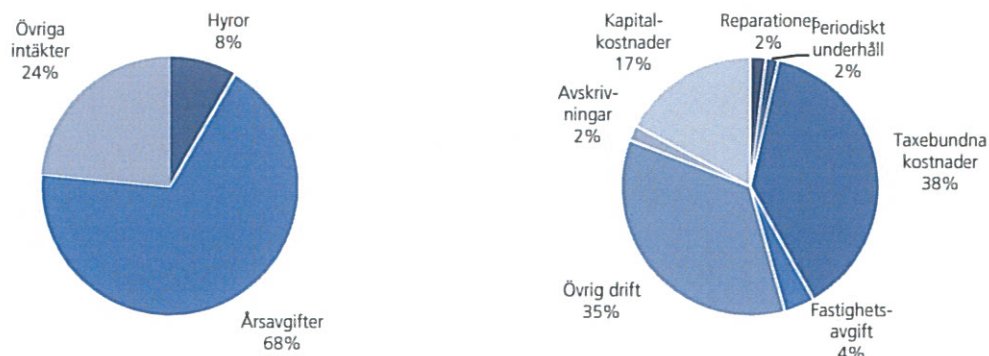
Ekonomisk ställning, driftsresultat och förslag till resultatdisposition

Årets driftsresultat och föreningens ekonomiska ställning vid årets utgång framgår av resultaträkningen och balansräkningen. Även kassaflödesanalys redovisas. Eftersom föreningen genomfört en takrenovering och har ett pågående stambyte, har inga andra större underhållsåtgärder gjorts under 2017. Akuta underhållsåtgärder på byggnader har genomförts.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 247 734	4 866 352
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	21 271 155	21 298 525
Finansiella intäkter	674	5 263
Minskning kortfristiga fordringar	0	77 604
Ökning av långfristiga skulder	53 042 815	45 345 289
	74 314 644	66 726 681
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	13 191 754	13 331 646
Finansiella kostnader	2 809 549	1 803 798
Ökning av materiella anläggningstillgångar	56 235 523	54 056 373
Ökning av långfristiga fordringar	46 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	76 687	0
Minskning av kortfristiga skulder	2 300 671	153 481
	74 660 185	69 345 298
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 902 193	2 247 734
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-345 541	-2 618 618

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Teknik

Takrenovering

Takrenoveringar inklusive renovering av inbyggda balkonger samt byte av fönster på vindsvåningarna avslutades under november. Arbetet löpte på enligt tidplan och enligt fastlagd budget.

Stamrenovering

Arbetet med stambytet har följt plan trots problem med fuktskador i många lägenheter. Stamrenoveringen beräknas vara avslutad under våren 2019. Hus som återstår i stambytet är C och B.

Förhandlingarna i Hyresnämnden avslutades under året med beslutet att ge föreningens motparter rätt. Det innebär att föreningen inte kan tvinga de två motparterna att få sina badrum åtgärdade.

Övriga förbättringsåtgärder

Under året har putslagningar på flera husfasader genomförts där det har funnits behov. Provtryckning av rökkanaler till samtliga öppna spisar har genomförts och där rökgången inte godkänts pågår renovering.

Ett projekt med målning av cykelrum samt iordningställande av barnvagnsrum har startat. I husen E, F, G och J är arbetena genomförda och i de övriga startar arbetet i husen när stambytet är klart.

Byte av styrenhet för hetvatten från fjärrvärme i panncentralen har utförts.

Slutligen har stickprov på hållfastheten av balkongräcken utförts för att konstatera om rasrisk föreligger.

Förtätning av bostadshus intill BRF Bergshamra

Under 2017 träffade en grupp från styrelsen fastighetsutvecklarna Besqab enbart en gång till för att diskutera möjligheter för föreningen med en eventuell förtätning. Då kommunen koncentrerar sina resurser till förtätning sydost om föreningen, har inga fler möten med Besqab genomförts.

Fönster

I diskussion med kommunen om möjligheten att eventuellt ersätta fönster med nytillverkade, var kommunen tydliga med att det är föreningens ansvar och skyldighet att underhålla fönstren och se till att de är funktionsdugliga. Vi får på inget sätt byta ut fönstren mot nya. En anbudsinbjudan avseende renovering av alla fönster i husen har gått ut under februari 2018.

h

Yttre miljö

Grovsopor

Vår gemensamma grovsopscontainer togs bort då det tyvärr ofta förekom avfall som ej fick slängas där. Denna felaktiga hantering ledde i sin tur till flera straffavgifter för föreningen vid tömning. Nu testar föreningen med att låta Solna kommuns bemannade mobila återvinningscentral parkera på Ekorrstigen. Det sker 1 gång per månad fram till sommaren 2018. Därefter skall vi tillsammans med kommunen utvärdera denna rutin.

Höststädning

Den 14 okt hade vi en gemensam höststädning. Vi sopade parkeringsplatser, gårdar och lekplatser. Vi klippte häckar och rensade ogräs. Vi tömde gammalt bråte i våra förråd och lägenheter. Detta mynnade ut i att 3 containrar som vi hyrt in fylldes, varför vi fick ta hit ytterligare en container.

15 kubik trädgårdsavfall samt 60 kubik övrigt avfall blev vi av med. Trivselgruppen passade på att bjuda på korv, dryck och kaffe. Under dagen blev det även en spontan och uppskattad "sakbytar-avdelning" medlemmar emellan.

Elgrill

Föreningen fick låna en elgrill av ett företag som ville ta sig in på den svenska marknaden. Den stod vid flaggstången över sommaren och användes då och då. Den lämnades tillbaka då styrelsen inte fick in tillräckligt med kommentarer från medlemmarna för att kunna ta ett beslut om inköp.

Trädvård

Under sensommaren beställdes en statusinventering av vårt trädbestånd. Det gjordes av Trädmästarna AB som sedan mynnade ut i en beställning av beskärning och fällning av några träd. Arbetet utfördes i början av 2018.

Traktorn

Föreningen köpte ut Brf Västan från vårt delade ägarskap av traktorn. I samband med köpet gjordes en service på den.

Gräsytor

Föreningen återställde två större gräsytor och några mindre efter att tunga fordon från byggentreprenaderna förstört dessa. Arbetet bekostades av takentreprenören Tresson som hade orsakat skadorna. Efter att Våtrumsteknik är färdiga under våren 2019 med stambytet, kommer de förstörda gräsytorerna återställas.

Sopstationer

Flertalet träspaljéer runt våra sopstationer på gårdarna har riktats upp. I samband med det byttes även en del dåliga brädor. Mer uppfräschning av dessa kommer att fortsätta ske under 2018.

Lekplatser

Fel och brister på lekplatserna har åtgärdats efter besiktning i maj. Sand har fyllts på i sandlådorna.

Takskottning

I början av 2017 tog vi hit takskottare vid ett tillfälle.

Information

Digitalisering och arkivering

Styrelsen har påbörjat arbetet med att digitalisera äldre dokument och fortsätter arbetet med att organisera och sammanställa information som ska behållas i original.

Hemsidan

Styrelsen har byggt en ny version av hemsidan som är mer lättnavigerad och mer anpassad för att läsa på mobila enheter. Den nya sidan har en modernare stil och kommer att tas i drift under mitten av 2018 när all information från den gamla sidan har lagts till samt att all funktionalitet verifierats fungera.

Informationsblad

På hemsidan går det att registrera sig för att få föreningens informationsblad via email.

Boappa

Föreningen använder nu en app som innehåller informationen från hemsidan och även en kalender med viktiga datum, t.ex. årsstämma och när den mobila återvinningscentralen kommer finnas på Ekorrstigen.

Bredband

Styrelsen har tagit in offerter från ett flertal leverantörer och beslut kommer att tas i början av 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 393 st

Överlåtelse under året: 50 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 552

Tillkommande medlemmar: 80

Avgående medlemmar: 70

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 562

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Ärsavgift/m ² bostadsrättsyta	565	568	544	473
Hyror/m ² hyresrättsyta	404	401	491	578
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 876	4 809	3 042	3 114
Elkostnad/m ² totalyta	26	24	22	22
Värmekostnad/m ² totalyta	149	154	149	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	19	19	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	63	40	58
Soliditet (%)	38	45	54	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 963	5 863	5 384	2 498
Nettoomsättning (tkr)	21 225	21 255	20 600	18 797

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 25 783 m² bostäder och 2 639 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	925 455	0	0	925 455
Upplåtelseavgifter	1 595 000	0	0	1 595 000
Kapitaltillskott	90 000 002	0	0	90 000 002
Fond för yttre underhåll	7 639 014	1 290 921	0	6 348 093
S:a bundet eget kapital	100 159 471	1 290 921	0	98 868 550
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 932 497	-1 290 921	5 863 140	360 279
Årets resultat	4 962 821	4 962 821	-5 863 140	5 863 140
S:a fritt eget kapital	9 895 318	3 671 900	0	6 223 418
S:a eget kapital	110 054 789	4 962 821	0	105 091 968

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	4 962 821
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 223 419
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 290 921
summa balanserat resultat	9 895 319

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	9 895 319
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	21 224 595	21 254 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 560	43 811
Summa rörelseintäkter		21 271 155	21 298 525

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-10 475 748	-11 535 113
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 197 977	-1 381 299
Personalkostnader	Not 6	-518 030	-415 235
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-307 704	-305 204
Summa rörelsekostnader		-13 499 459	-13 636 851

RÖRELSERESULTAT

7 771 696 **7 661 675**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	674	5 263
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 809 549	-1 803 798
Summa finansiella poster	-2 808 875	-1 798 535

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

4 962 821 **5 863 140**

ÅRETS RESULTAT

4 962 821 **5 863 140**

N

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	214 567 555	147 072 967
Pågående byggnation	Not 9	74 120 568	85 627 712
Maskiner och inventarier	Not 10	677 625	737 250
Summa materiella anläggningstillgångar		289 365 748	233 437 929
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		46 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		46 000	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		289 411 748	233 437 929
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 314	11 353
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 009 670	2 278 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	417 187	405 933
Summa kortfristiga fordringar		2 436 171	2 695 717
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 13		
Kortfristiga placeringar		500	500
		500	500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 436 671	2 696 217
SUMMA TILLGÅNGAR		291 848 419	236 134 147

h

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 520 455	2 520 455
Kapitaltillskott		90 000 002	90 000 002
Fond för yttre underhåll	Not 14	7 639 014	6 348 093
Summa bundet eget kapital		100 159 471	98 868 550
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 932 497	360 279
Årets resultat		4 962 821	5 863 140
Summa fritt eget kapital		9 895 318	6 223 418
SUMMA EGET KAPITAL		110 054 789	105 091 968
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 15	34 941 423	21 898 609
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	137 886 484	101 486 484
Summa långfristiga skulder		172 827 907	123 385 093
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	3 600 000	
Leverantörsskulder		2 233 679	4 529 586
Övriga skulder		44 595	26 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 087 449	3 100 601
Summa kortfristiga skulder		8 965 722	7 657 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		291 848 419	236 134 147

Handwritten signature

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	5, 50år	5, 50 år
Inventarier	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	14 491 913	14 564 177
Hyror lokaler	618 659	615 470
Hyror parkering moms	89 319	45 977
Hyror garage moms	17 400	8 000
Hyror parkering	781 222	792 683
Hyror garage	176 300	180 100
Hyror förråd	93 643	92 108
Bredbandsintäkter	588 750	589 250
Hysesrabatt	0	-2 678
Värmeintäkter	4 363 369	4 369 292
Övriga debiterade avgifter	460	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 245	0
Öresutjämning	315	336
	21 224 595	21 254 714

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	33 913	30 599
Övriga intäkter	12 647	13 212
	46 560	43 811

nr

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	883 250	882 000
	Fastighetsskötsel beställning	5 613	11 063
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	517 000	514 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 887	19 925
	Snöröjning/sandning	69 788	106 934
	Städning entreprenad	353 711	390 780
	Städning enligt beställning	43 266	131 272
	Sotning	5 290	3 289
	Myndighetstillsyn	6 250	0
	Garage	995	0
	Gård	13 626	20 650
	Serviceavtal	73 879	71 845
	Förbrukningsmateriel	37 781	27 731
	Störningsjour och larm	0	7 443
	Brandskydd	12 331	17 344
	Fordon	28 240	73 428
		2 075 906	2 278 203
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 100	2 947
	Lokaler	0	2 244
	Gemensamma utrymmen	0	4 126
	Tvättstuga	39 371	36 699
	Vind	0	11 596
	Entré/trapphus	0	3 973
	Lås	5 693	18 863
	VVS	69 038	173 331
	Värmeanläggning/undercentral	52 275	80 936
	Ventilation	0	42 325
	Elinstallationer	41 455	23 648
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 139
	Fasad	2 313	0
	Fönster	4 501	0
	Balkonger/altaner	0	375 000
	Mark/gård/utemiljö	2 947	1 795
	Skador/klotter/skadegörelse	4 492	29 190
	Vattenskada	65 422	192 203
		301 607	1 006 015
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	77 737	0
	Tvättstuga	79 912	186 250
	Värmeanläggning	46 875	0
	Mark/gård/utemiljö	62 500	113 500
		267 024	299 750
	Taxebundna kostnader		
	El	738 840	684 125
	Värme	4 240 458	4 373 665
	Vatten	514 891	544 436
	Sophämtning/renhållning	701 170	705 311
	Grovsopor	57 181	88 923
		6 252 540	6 396 460
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	226 169	220 891
	Kabel-TV	129 974	129 852
	Bredband	600 034	600 012
		956 177	950 755
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	622 495	603 930

4

TOTALT DRIFTKOSTNADER		10 475 748	11 535 113
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	6 685	18 183
	Tele- och datakommunikation	9 769	4 167
	Juridiska åtgärder	110 125	209 094
	Inkassering avgift/hyra	18 475	20 075
	Hysesförluster	2	3
	Revisionsarvode extern revisor	39 263	34 950
	Föreningskostnader	45 183	26 746
	Styrelseomkostnader	17 859	10 009
	Fritids- och trivselkostnader	3 529	0
	Förvaltningsarvode	1 183 604	903 923
	Förvaltningsarvoden övriga	0	35 600
	Administration	618 716	8 431
	Korttidsinventarier	29 673	0
	Konsultarvode	63 865	59 038
	Föreningsavgifter	51 230	45 300
	Övriga driftskostnader	0	5 780
		2 197 977	1 381 299
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	405 100	329 851
	Löner	400	0
	Kostnadsersättningar	6 105	0
	Sociala kostnader	106 425	85 384
		518 030	415 235
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Stomme och grund K3	41 316	41 316
	Stomkomplettering förening K3	206 764	206 764
	Maskiner	10 000	7 500
	Inventarier	49 625	49 625
		307 704	305 204

MF

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	168 273 247	168 273 247
	Nyanskaffningar	67 742 667	
	Utgående anskaffningsvärde	236 015 914	168 273 247
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 200 280	-20 952 200
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 079	-248 079
	Utgående avskrivning enligt plan	-21 448 359	-21 200 280
	Planenligt restvärde vid årets slut	214 567 555	147 072 967
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	137 046 940	137 046 940
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	231 307 000	231 307 000
	Taxeringsvärde mark	199 000 000	199 000 000
		430 307 000	430 307 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	420 000 000	420 000 000
	Lokaler	10 307 000	10 307 000
		430 307 000	430 307 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Takreovering	0	47 005 617
	Stambyte	74 120 568	38 622 095
		74 120 568	85 627 712
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 221 744	1 171 744
	Nyanskaffningar	0	50 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 221 744	1 221 744
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-484 494	-427 369
	Årets avskrivningar enligt plan	-59 625	-57 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-544 119	-484 494
	Redovisat restvärde vid årets slut	677 625	737 250

4

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	94 408	3 425
	Skattefordran	8 707	27 272
	Klientmedel hos SBC	1 902 193	2 247 711
	Placeringskonto hos SBC	0	23
	Inkasso	4 362	0
		2 009 670	2 278 431
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	236 574	225 309
	Kabel-TV	32 488	32 499
	Bredband	148 125	148 125
		417 187	405 933
Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
	Andel HSB Stockholm	500	500
		500	500
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	6 348 093	3 263 325
	Reservering enligt stadgar	1 290 921	3 084 768
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	7 639 014	6 348 093
Not 15	CHECKRÄKNINGSKREDIT	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad kredit	40 000 000	40 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	-34 941 423	-21 898 609

h p

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,010 %	57 886 484	57 886 484	2022-03-25
Swedbank	0,490 %	3 600 000	3 600 000	Rörligt lån
Swedbank	1,970 %	20 000 000	20 000 000	2023-06-21
Swedbank	1,540 %	20 000 000	20 000 000	2021-06-23
Swedbank	2,170 %	20 000 000	0	2024-03-25
Swedbank	1,040 %	20 000 000	0	2019-03-25
Summa skulder till kreditinstitut		141 486 484	101 486 484	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 600 000	0	
		137 886 484	101 486 484	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 123 486 484 kr.

6923 17

Not 17 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	182 569 400	152 569 400

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
El	69 603	75 691
Värme	580 191	581 272
Extern revisor	35 000	30 000
Arvoden	341 999	341 000
Sociala avgifter	107 456	107 142
Ränta	225 002	112 639
Avgifter och hyror	1 728 198	1 852 857
	3 087 449	3 100 601

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Den långsiktiga underhållsplanen har setts över och uppdaterats under 2017 och har uppdaterats ytterligare under januari 2018. Takrenoveringarna är genomförda och efter att stamrenoveringarna blir alltmer klara, är det i första hand fönster och portar som behöver åtgärdas. Styrelsen fortsätter detta arbete och återkommer när mer konkret information finns att redovisa.

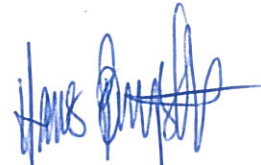
4 ff

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 9 / 5 2018



Jimmie McFarland Rubin
Ordförande



Hans Bergstedt
Vice ordförande



Elisabeth Ruke
Sekreterare



Per Johannesson
Kassör



Gyöngyi Lindberg
Ledamot



Hans Jansson
Ledamot



Daniel Lidén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 - 2018



Pontus Stormsköld
Extern revisor



Markus Dörner
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s BRF Bergshamra i Solna, org.nr. 715200-0126.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s BRF Bergshamra i Solna för räkenskapsåret 20170101 - 20171231.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s BRF Bergshamra i Solna för räkenskapsåret 2017/2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

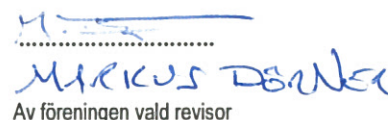
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Stockholm den 18 15 - 2018



Pontus Stormsköld
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



MARKUS DÖRNER
Av föreningen vald revisor

Motioner till ordinarie föreningsstämma 2018

1. ANG SKRÄP OCH MATERIAL I FÖRENINGENS GEMENSAMMA TRAPPHUS, GÅNGAR OCH FÖRRÅD

I dagsläget finns i gångar, skyddsrum, trapphus m fl ytor i föreningens lokaler mycket kvarlämnat material, som möbler, kvarlämnad inredning samt skräp av allmänt slag.

Jag anser att föreningen ska ta ett krafttag för att detta material tas bort och att nolltolerans mot skräp och möbler mm i dessa gemensamma utrymmen löpande upprätthålls. Föreningen genomför ju regelbundet rensning av cyklar mm i våra cykelrum för att trasiga och kvarglömda cyklar inte bara ska ta plats. Mitt förslag har samma utgångspunkt men avser ALLA föreningens lokaler.

Motiven till mitt förslag är

- Möbler, kartonger mm som bara lämnas kvar i våra gångar, trapphus, skyddsrum, m fl lokaler, samlar fukt och attraherar skadedjur. Dessa lokaler är ej 'torra' vilket gör att stoppade möbler kan lätt börja mögla, något vi definitivt ej bör ha i våra lokaler
- Skräp, möbler och annat i våra gångar och trapphus är förbjudet enligt brandskyddslagen och kan vid brandsyn leda till vite på 25.000 per varje påkommet hinder i trapphus och gångar, något som givetvis den enskilde medlemmen får betala
- Mycket av det som finns i alla lokaler tillhör med stor sannolikhet tidigare medlemmar som är avflyttade
- Tyvärr ger en kvarglömd möbel, en utställd låda osv ofta signaler till andra boende att 'här går det visst bra att bara lämna en pryl'. Vi ser ju det bl a i anslutning till den sopcontainer som finns på Ekorrstigen som inte alls är föreningens, men där skräp fortlöpande ställs ut
- Vi har tyvärr inbrott samt påhållning i våra lokaler efter de som letar saker att stjäla, efter kläder som slängts i våra sopcontainrar mm, och allt löst som står i våra trapphus riskerar att stjälas eller i värsta fall vara basen i en anlagd brand, då de som vill stjäla kanske hellre sätter eld på det som redan står där.

Mot bakgrund av dessa motiv yrkar jag på

- Att stämman ger styrelsen i uppdrag att under perioden fram till 20180630 genomföra en systematiska rensning av lokalerna, samt ett uppdrag att säkra nolltoleransen i framtiden

- Att stämman ger styrelsen mandat att påtagligt och handgripligt rätten att löpande tömma trapphus på olika förvaringskärl, bänkar, korgar mm som idag står i trapphus och övriga lokaler.

Bengt Rubin
Lostigen 10

Svar motion 1, del 1: Styrelsen bifaller motionen med följande motivering.

Styrelsen genomföra en rensning av lokalerna om motionsställare är beredd att ändra sitt yrkande till att avstå satsen: "att säkra nolltoleransen i framtiden" då det inte är genomförbart.

Svar motion 1, del 2: Styrelsen avslår motionen med följande motivering.

Föreningen inte har rätt att ta medlemmarnas ägodelar. Däremot avser styrelsen att påtala för medlemmar att det är deras ansvar att hålla trapphus och andra gemensamma ytor rena från material.

2. MODERNISERA BELYSNINGEN I KÄLLAREN

Det är irriterande att alltid behöva tända belysningen för att sedan om en liten stund ljuset släcks och man behöver gå en bit för att tända igen.

Den enkla åtgärden är att skruva i LED-lampor i socklarna och låta belysningen vara på hela tiden. Ledlampor drar bara en tiondel så mycket ström som glödlampor så strömförbrukningen påverkas inte nämnvärt. Dessutom håller ledlamporna mycket längre så arbetet med att byta trasiga lampor minskar. Åtgärden att koppla förbi relä/strömbrytarna och sätta i nya lampor är i sig mycket billig.

Med vänlig hälsning
Max Jedevall Roseneld, Lostigen 22

Svar motion 2: Motion 2 är utformad som en uppmaning och kan därför inte hanteras som en motion.

Styrelsen kommenterar däremot varje uppmaning.

Styrelsen har för avsikt att ta ett större grepp om belysning både i trapphus, källare och på gårdar. Det som styrelsen kan undersöka är om det under tiden går att förlänga lystiden i källarna.

3. LADD-MÖJLIGHETER FÖR BIL

I samband med den ökning av elbilar som är på gång, skulle ett principbeslut kring framtida laddstolpar behöva arbetas igenom. Dels en plan för hur en tänkt struktur skulle fungera, samt hur beställningar och liknande skulle komma att fungera.

Motion:

Jag yrkar på att styrelsen får i uppdrag att utreda frågan om laddmöjligheter för bil närmre, med detta, presentera en plan kring hur en eventuell installation skulle kunna genomföras samt hur betalningar, kostnader etc skulle genomföras.

Jonathan Hall
Mårdstigen 16

Svar motion 3: Styrelsen bifaller motionen med följande motivering. Styrelsen håller redan på och utreder frågan kring laddplatser i vår förening.

Styrelsen återkommer med information om detta när sådan finnes.

4. BÄTTRE INFORMATION OM PARKERING

På föreningens gator står mycket ofta bilar parkerade. Dessa är inte bara felparkerade (eftersom gatorna ej ska användas för parkering), utan står i vägen för annan trafik och försvårar t.ex. parkering på de riktiga parkeringsplatserna. Jag tycker dessutom det ger en mycket tråkigt intryck.

Det saknas i nuläget tydlig information om att gatorna inte är parkeringsplatser, samt att det finns en gästparkering. Solna stad är ansvarig för gatorna, inklusive parkeringsövervakning genom Nokas, men det bör gå att från föreningens sida söka närmare dialog med Solna stad för att få upp bättre information om parkering. Förslagsvis placeras sådan information i backen precis innan man kommer in till föreningens område, i höjd med "Frilansinstitutet".

Jag uppdrar därför styrelsen att skyndsamt kontakta Solna stad rörande att få upp bättre information om parkering på föreningens område.

Henrik Weinestedt
Lostigen 32

Svar motion 4: Styrelsen bifaller motionen med följande motivering. Styrelsen kontakter Solna stad för ett förtydligande kring parkeringsreglerna inom föreningens område.

5. STÖLDSÄKRA CYKELSTÄLL

Inte bara vår förening utan hela Bergshamra har problem med cykelstölder. Cykelstölder är inte bara kostsamt och olägligt, särskilt när fler väljer att använda cykel som huvudsakligt transportmedel till arbete och annat, utan bidrar även till en allmän känsla av otrygghet.

Många medlemmar upplever att det inte går att ha sina cyklar utanför husen eftersom stöldrisken i nuläget är för stor. Vissa har sina cyklar på balkongen, i trappuppgången eller bär upp och ner cyklarna varje dag i cykelrummen. Detta tar onödig tid och energi, särskilt för de som använder cykeln mer eller mindre varje dag. Den huvudsakliga anledningen är bristen på mer stöldsäkra cykelställ.

Föreningens nuvarande cykelställ är nästan uteslutande av modellen där enbart framhjulet enkelt kan låsas fast. Dessa ställ är ut stöldskyddsperspektiv mer eller mindre värdelösa då ett framhjul enkelt kan plockas av. Dessutom är mycket få cyklar faktiskt fastlåsta i ställen.

Motionärerna anser att det behövs mer stöldsäkra cykelställ där man enkelt kan låsa fast ramen. Sådana tar inte mycket större plats än vanliga cykelställ. Det är motionärernas åsikt att med tanke på hur få cyklar som används regelbundet skulle ett sådant ställ, med plats för fem till tio cyklar, vara tillräckligt per huskropp. Ett sådant ställ skulle, om plats ej finns, ersätta ett befintligt ställ. Exempel på sådant ställ som motsvarar kraven, med en kostnad av cirka 5 000 kronor per ställ, har redan visats för styrelsen.

Motionärerna står beredda att hjälpa styrelsen i arbetet att ta fram lämpliga alternativ, placering/installation av ställen samt sprida information att dessa ställ huvudsakligen är till för cyklar som används regelbundet.

Motionärerna uppdrar därför styrelsen att skyndsamt undersöka lämpliga alternativ samt införskaffa och placera ut åtminstone ett stöldsäkert cykelställ enligt kraven ovan per huskropp.

Henrik Weinestedt &

Emma Hansson Lostigen 32
Christofer Wilson
Lostigen 6

Patrik Rydberg
Lostigen 3

Helena Horneman
Mårdstigen 9

Carl Wrangel
Mårdstigen 4

Sofia Björnsson
Mårdstigen 19

Martin Andersson
Mårdstigen 17

Svar motion 5: Styrelsen avslår motionen med följande motivering.

Styrelsen kan inte lova att varje huskropp skyndsamt får åtminstone ett, enligt motionärerna stödsäkert cykelställ. Däremot anser styrelsen att motionen skall utredas och så kommer ske.

6. CYKELRENSNING

Föreningens gårdar och cykelrum är fulla av cyklar som uppenbart inte använts på flera år. Detta gör att det ser skräpigt ut och är svårare att hitta plats att ställa de cyklar som faktiskt används.

Trots tidigare försök att rensa är det många cyklar som borde tagits bort som fortfarande står kvar. Metoden som använts - att be cykelägarna märka upp sina cyklar - har dessutom problemen att man dels riskerar få tidigare märkta och sedan bortglömda cyklar kvar, dels att råka ta bort cyklar som tillhör besökare eller nyinflyttade som ej fått information. Bättre metod är att märka upp alla cyklar med tydlig märklapp som cykelägaren ska ta bort. Cyklar som har lapp efter t.ex. tre månader forslas bort. Det finns företag som utan avgift hämtar och köper sådana cyklar, vilket även skulle innebära en liten intäkt för föreningen.

Motionärerna uppdrar därför styrelsen att, om det ej redan gjorts innan årsstämman, genomföra en rensning av cykelställ och cykelrum samt sälja dessa cyklar till lämpligt företag.

Henrik Weinestedt
& Emma Hansson
Lostigen 32

Mårdstigen 19
Christofer Wilson
Lostigen 6

Martin Andersson
Mårdstigen 17

Helena Horneman
Mårdstigen 9

Carl Wrangel
Mårdstigen 4

Patrik Rydberg
Lostigen 3

Sofia Björnsson

Svar motion 6: Styrelsen bifaller motionen med följande motivering. En rensning skall utföras enligt föreslagna metod. Vad beträffar försäljning så måste vi först anmäla dessa till polisen och spara cyklarna i tre månader

7. BELYSNING, MM

Till årsstämman 2017 inlämnades en motion av boende på Mårdstigen 3-9. Vi uppmanade styrelsen att undersöka möjligheterna till att installera någon form av fasadbelysning eller rörelsestyrd belysning för att lysa upp vår baksida och på så sätt försvåra möjligheterna till inbrott och för att så långt möjligt säkra vår trygghet. Våra lägenheter vetter på baksidan mot ett helmörkt

litet skogsparti och nedanför går Björnstigen med parkering och direkt anslutning till E4. En kort snabb och effektiv flyktväg för inbrottstjuvar.

Styrelsen ställde sig positiv till motionen och årsmötet beslöt i enlighet med styrelsens förslag att uppdra

- "att undersöka möjligheter till fasadbelysning eller rörelsestyrd belysning på de områden som inte har en tillfredsställande belysning samt att involvera kommunen i dessa diskussioner."

Styrelsen anförde i sitt beslutsförslag att belysningsfrågan måste diskuteras med kommunen då marken angränsar till kommunens samt att bygglov sannolikt skulle krävas. Styrelsen betonade också att andra områden inom Brf Bergshamra kunde ha liknande problem och att allt skulle undersökas.

Många av oss boende på Må 3-9 särskilt på de två nedre våningarna hade redan våren 2017 på eget initiativ införskaffat balkonglås samt C-profiler för att säkra balkonger. Sedan dess har många också installerat larm och samt ordnat och bekostat sensorlampor på balkongen.

Vi har noterat att sensorlampor satts upp på stuprören på baksidan i samband med stambytet av hus K, Lostigen 10-12. En belysning som också sitter kvar efter avslutat stambyte. En åtgärd som förefaller bra och rimlig. Men kanske inte tillräcklig.

Flera av oss i hus A, Må 3-21 har gått med som kontaktombud i Grannsamverkan och aktiverat våra grannar så att vi i denna huslänga nu har sas "certifierat" oss för att erhålla skyltar att sätta upp på husfasaden. Polisen delar bara ut skyltar till hus där det finns kontaktombud samt aktiva medvetna Grannsamverkans medlemmar.

Stjärnhusområdet har under 2017 och 18 varit föremål för många inbrott. Enligt polisens statistik 2017 skedde 7 lägenhetsinbrott varav 5 på Mårdstigen och 2 på Lostigen. Därutöver rapporteras inbrott i förråd, stöld av cykel samt ur bil. Sedan början av december 2017 och fram till skrivande stund 2018 har 4 inbrott skett på vår baksida. På Må 3, Må 13 samt Må 17, vid ett tillfälle klättrade tjuvarna på stupröret upp till andra våningen.

Det var detta scenario vi såg låg i farans riktning när vi till 2017 årsstämma skrev motionen.

Beklagligtvis känner vi oss tvungna att ånyo fästa styrelsens och stämmans uppmärksamhet på nödvändigheten av stävande åtgärder.

Vi uppmanar styrelsen:

-att redovisa resultat från kontakter med kommunen angående belysning på mörka baksidor

-att sätta upp sensorlampor på mörka baksidor, inte bara där stambyte äger rum, samt klargöra principen varför lampor förefaller bekostas av föreningen på vissa områden, medan medlemmar får betala själva på andra platser.

-att styrelsen på allvar sätter sig in i hur Grannsamverkan fungerar, själva blir GSV medlemmar och att en kraftfull satsning görs för att Brf medlemmar blir aktiva och hela området ska bli sas "certifierat" dvs skyltar ska kunna sättas upp som kan verka avskräckande.

-att styrelsen prioriterar arbetet med ökad belysning inom området och skyndsamt genomför åtgärder för speciellt utsatta mörka områden.

Ingrid Eriksson, Må 5	Lillemor Groos, Må 7	Beatrice Vad-Shütt
Annika Nordin, Må 5	Pia Åkesdotter Må 7	Klockervold Må 9
Nichel Gonzalez Må 5	Maria Norén Må 7	Fredrik Hamberg Må 9
Erik Ronge Må 5	Lina Karlsson Må 7	
Victoria Ronge Må5		Richard Nilsson Må 13
Edvin Berg Må 5	Victor Castro Må 9	
Emilia Klang Må 5	Sonja Castro Må 9	Åke Sjöstedt Må
	Anna Scheidig Må 9	
Ulrika Morris Må 3		

Svar motion 7: Motion 7 är utformad som en uppmaning och kan därför inte hanteras som en motion.

Styrelsen kommenterar däremot varje uppmaning.

Del 1: Styrelsen har bedömt situationen med förenings "mörka baksidor" som allvarligt och insett att en process med att få till belysning som en långvarig och förmodligen avlägsen möjlighet då kommunen har planer för förtätning längs Björnstigen. Styrelsen har därför tagit kontakt med Solna kommun för att de ska rensa sly och låga grenar på träd för att öka insyn.

Kommunen rensad en del i höstas och fortsätter nu med resning under våren.

Del 2: Styrelsen gav uppdrag till förvaltningen att sätta upp temporära sensorstyrda belysning vid byggarbetsplatser runt om föreningens mark. Armaturernas placering skulle följa byggets framdrift. I ett fall har armaturen lämnats kvar, vilket styrelsen beklagar. Den är nu flyttad. Föreningen har ej bekostat någon av medlemmarnas sensorstyrdbelysning.

Del 3: Styrelsen driver grannsamverkan med ledarskap av vice ordföranden Hasse Bergstedt och är i högsta grad insatt i hur det fungerar. Grannsamverkan ges utrymme på föreningens olika

informationskanaler och har en stående punkt på styrelsemötens dagordning. När det gäller GSV medlemskap, är det upp till den individuella medlemmen att besluta om hen vill vara det eller ej.

Del 4: Styrelsen får en årlig Underhållsbedömning från SBC och har själv en Underhållsplan som uppdaterats senast i januari i år. Komplettering av belysningen finns just nu ej på Underhållsbedömningen eller på Underhållsplan då både dokument är "fullbokade" många år framåt. Ytterbelysningen kompletterades senast år 2005.

Styrelsen vill däremot inte stänga för möjligheten att komplettera mörka platser med enklare trygghetsåtgärder såsom sensorstyrda belysningsarmaturer.

8. LADDPLATSER

Bakgrund

Användandet av elbilar ökar och fler behöver ladda elbilen. Många föreningar har redan laddplatser och allt fler bostadsrättsföreningar håller på att fixa laddplatser. Nu är tiden inne för att Brf Bergshamra också beslutar att göra detta för att möta utvecklingen i samhället och vårt sätt att resa. Den bästa laddplatsen är bilens ordinarie parkeringsplats – att ladda vid hemmet är enkelt och bekvämt.

Insats för miljön och ökar försäljningspriset på lägenheterna

Att fixa laddplatser är en insats för miljön och det ökar värdet på vår fastighet! Att vara miljövänlig ger också goodwill för föreningen. En förening med miljötank är attraktiv för potentiella lägenhetsköpare och ökat intresse kan i längden leda till högre försäljningspris.

Lätt att fixa

Laddplatser är inte särskilt krävande att ordna. Det som behövs är framdragning av el och installation av en laddbox. Arbetet är inte avancerat och utförs av en leverantör och en behörig elinstallatör.

Statliga pengar betalar halva kostnaden

Föreningen kan få ekonomiskt stöd från Naturvårdsverket för halva investeringskostnaden för laddstationen. Resterande kostnad kan debiteras som höjd parkeringsavgift. Investeringen medför då inte någon merkostnad för föreningen. Elkostnaden vid laddning av elbilarna kan fördelas mellan användarna på olika sätt och medför ingen kostnad för föreningen.

Förslag till beslut

Jag föreslår föreningsstämman beslutar om att undersöka intresset och möjligheten till att initialt installera cirka fem laddplatser tillgängliga för förenings medlemmar. Dessa platser bör i främsta hand tilldelas medlemmar med innehav av hybrid eller elbil.

För att möta eventuellt ökat intresse och efterfråga bör man vid val av placering säkerställa att möjligheten finns att med tiden utöka antalet laddplatser.

Helena Horneman, Mårdstigen 9

Svar motion 8: Styrelsen anser motionen besvarad.
Se svar på motion 3.

9. UTEMILJÖN I VÅRT OMRÅDE

En stor del av Bergshamras och vår förenings attraktion är kombinationen stadsnära och grönska. I föreningsens beskrivning hämtat från hemsidan står det skrivet om föreningsens område att: "Gårdarna var en viktig del av bostadsområdet. De skulle vara stora och lummiga och avskärmade från trafikstråken."

I dagsläget är så inte fallet med föreningsens grönytor. Merparten av föreningsens gräsmattor och planteringar är ovårdade. Gräsmattorna saknar gräs eller är bruna och jorden ser näringsfattig ut. Rabatterna är ovårdade och buskar saknas på vissa naturliga platser. Detta drar ner helhetsintrycket av området rejält.

Föreningen behöver en långsiktig plan för att förbättra och underhålla utemiljön. Gräsmattor skulle behövas förbättras samt buskar och häckar planteras i rabatter och på grönytor. Som förebild kan föreningen på Ripstigen (Brf Ripan) användas, vars gräsmattor och rabatter alltid är fint skötta.

Motionärerna föreslår därför att styrelsen:

- a) Anlitar landskapsarkitekt, trädgårdsmästare eller liknande som tar fram en plan på hur en trevligare, grönare och mer lummig utemiljö skulle kunna skapas;
- b) Utvärderar huruvida nuvarande förvaltare har den kompetens som krävs för att förverkliga denna plan; eller om det behövs anlitas ny förvaltare med lämplig kompetens;
- c) Avsätter, om nödvändigt, extra medel till Trivselgruppen att redan i år förbättra utemiljön, t.ex. genom att plantera buskar och förbättra rabatter.

Henrik Weinestedt
& Emma Hansson
Lostigen 32

Susie Andersson
Mårdstigen 16

Carl Wrangel
Mårdstigen 4

Svar motion 9: Styrelsen avslår motionens alla punkter a, b och c med följande motivering.

Styrelsen delar motionärernas utgångspunkt i motionen om att vi behöver lyfta

föreningens yttre miljö. Vi ser samma brister och behov av åtgärder. Samtidigt genomför vi stora projekt i föreningen som påverkar den yttre miljön. Taken är åtgärdade, stambytet pågår och vi kommer de närmsta åren arbeta med fönster och portar, balkongerna och fasader. Dessa arbeten kommer att påverka den yttre miljön negativt.

Vi vet också att efter dessa projekt så kommer det att behövas se över fastigheternas dränering för att inte få in vatten i källargångar och uppgradera vår sophantering, helst med nedgrävda kärl. I samband med dessa två arbeten är det möjligt att se över vår yttre miljö och diskutera/förankra utformningen av våra gårdar. I detta arbete kommer föreningen att ta in erforderlig kunskap, i form av landskapsarkitekter eller trädgårdsmästare där det erfordras.

Vi har i samband med framtagning av årets budget valt att prioritera och ökat budgeten för skötseln av marken och vår förhoppning är att det kommer att märkas inför sommarmånader att vi lyfter de gemensamma ytorna.

Valberedningens förslag till styrelse i BRF Bergshamra!

Jimmie Rubin

Jag flyttade hit 2008 och har suttit i styrelsen i 2 år.
Jag är inredningsarkitekt sedan mitten av 80-talet.
Tycker om att jobba i sin trädgård vid fritidshuset.



Helena Horneman

Jag flyttade in 2017, är föreslaget nytillskott.
Jobbar som Sustainability Manager på ett it-företag.
Intressen är hållbarhet, matlagning och inredning.



Elisabet Ruke (f.d. Selander)

Jag har bott här sedan 2012 och suttit i styrelsen i 3 år.
Medicinsk sekreterare på Akademiskt specialistcentrum.
Älskar träning, yoga och mina barn.



Olivier Canella

Jag flyttade in 2017, är föreslaget nytillskott.
Jobbar som konsult för lång sikt samhällsplanering.
Tycker om att spela badminton.



Per Johannesson

Jag har bott här sedan 1987 och har suttit i 7 år.
Jobbar som ekonom.
Tycker om god mat och vin.



Annie Ringefors

Jag flyttade in 2011, är föreslaget nytillskott.
Just nu mammaledig (student digital marknadsföring).
Tycker om matlagning och hundpromenader.



Hans Bergstedt

Jag flyttade in 2004 och har suttit i styrelsen i 4 år.
Jobbar som försäljare på Systembolaget.
Ser på AIK och är hjälptränare till min sons fotbollslag.



Intern revisor;

Gustav Berglund

Jag flyttade in 2018, är föreslaget nytillskott.
Jobbar som pilot från Bromma flygplats.
Älskar att träna, gärna löpning eller cykling.



Daniel Lidén

Jag flyttade in 2011 och har suttit i styrelsen i 2 år.
Jobbar som IT-säkerhetskonsult på Nixu/Bitsec.
Tycker om programmering, it-säkerhet, klättring med mera.



Suppleant intern revisor;

Carl Wrangel

Jag flyttade in i oktober 2012, är föreslaget nytillskott.
Är administratör på Näringsdepartementet.
Har många fritidsintressen bla klättring och vandring.



Gunnel Hartikainen

Jag har bott här sedan 2015 och suttit i styrelsen 1 år.
Pensionär sen 2 år tillbaka f.d. lönechef på ett statligt verk.
Tycker om promenader, gympa och div. hantverk.

