

ÅRSREDOVISNING

för HSB:s Bostadsrättsförening Tibble Nr 166 i Upplands-Bro.

Organisationsnummer 717000-2427

Styrelsen för HSB:s Brf Tibble nr 166 i Upplands Bro får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret **2012-01-01 – 2012-12-31**

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Föreningen bildades 29/4 1968 och registrerades 20/6 1968 .

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna:

Kungsängens-Tibble 12:1 Rönnbärsvägen 1-27
 Kungsängens-Tibble 13:1 Rönnbärsvägen 29-55
 Kungsängens-Tibble 15:1 Hallonvägen 78-104
 Kungsängens-Tibble 16:1 Hallonvägen 50-78
 Kungsängens-Tibble 17:1 Hallonvägen 26-48
 Kungsängens-Tibble 18:1 Hallonvägen 2-24
 Kungsängens-Tibble 21:1 Hjortronvägen 1-27
 Kungsängens-Tibble 22:1 Hjortronvägen 29-57
 Kungsängens-Tibble 23:1 Hjortronvägen 59-87
 Kungsängens-Tibble 24:1 Hjortronvägen 89-115

i Upplands Bro kommun, omfattande **825** lägenheter med en total lägenhetsyta på **65.405 m2**.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen **1021** medlemmar.

Föreningen består av **825** lägenheter.

Under året har **86** lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie

Inger Stolth	Ordförande
Ulf Engström ,	Vice ordförande t o m juni
Leif Karnhag	Vice ordförande, juli-dec
Lillemor Berglin	Sekreterare
Aihie Osarenkhoe	Studieorganisatör
Siv Rönnholm	Ledamot
Gunilla Petterson	HSB Stockholm

Suppleanter

Åsa Bergkvist	
Birgitta Björnlund	
Margareta Gabrielsson	Vice sekreterare
Ulf Engström	HSB Stockholm, juli-dec

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Ordinarie: Inger Stolth, Lillemor Berglin och Aihie Osarenkhoe

Suppleant: Margareta Gabrielsson, Åsa Bergkvist, Birgitta Björnlund

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ulf Engström (t o m juni), Lillemor Berglin, Inger Stolth och Gunilla Pettersson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Christer Kaukos med Peter Stamer som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av, Moncef Charfi , Göte Jönsson och Monica Karnhag som sammankallande.

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ordinarie ombud till distriktsstämma för HSB distrikt Norrort, har varit: Ulf Engström, Siv Rönnholm, Inger Stolth, Lillemor Berglin, Leif Karnhag, Aihie Osarenkhoe, Margareta Gabrielsson, Moncef Charfi och Birgitta Björnlund.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2012 med **79** st röstberättigade medlemmar varav 4 st med fullmakt.

Styrelsen har under året hållit **14 protokollförda** sammanträden.

Arvoden och löner

Arvoden, löner och ersättning till styrelsen framgår av resultaträkningen.

Fastigheterna

Fastigheterna är bebyggda med 50 bostadshus innehållande 825 lägenheter och 10 kvartershus med tvättstugor, undercentraler, bastu och fritidslokaler, 20 garagelängor med 290 bilplatser och skyddsrum (säsongsförråd).

Fastigheternas skötsel

Fastigheternas skötsel och vicevärdsfunktioner har ombesörjts av HSB Stockholm enligt avtal. Förvaltare har varit Conny Jonsson. Värme och elförsörjning har levererats av E.ON Sverige enligt avtal. Städningen har skötts av HSB Städ AB.

Avgifter och hyror

Under verksamhetsåret har avgifterna och hyran för termogarage höjts med **3,5%**.

Utan särskild ordningsföljd redovisar styrelsen här händelser och åtgärder som vidtagits under 2012:

El-avtal

Föreningen har tillsammans med några andra av HSB Stockholms föreningar i Kungsängen ett elavtal med E.ON, som innebär att vårt elbehov upphandlas med överenskomna procentsatser över längre tid. Detta ger en mer marknadsanpassad prisbild än bundet pris och betydligt mindre risk än ett rörligt pris.

Kurser / Konferenser

Alla förtroendevalda i föreningen hade en dags gemensam planeringskonferens den 12 Maj.

Ledamöter från styrelsen har deltagit i ordförandekurs inklusive fördjupning, introduktionskurs, seminarium om brandskydd samt försäkringsinformation. Vi har också deltagit i en lokalt anordnad kurs för nya styrelseledamöter.

Styrelsen hade Budgetkonferens den 24-25 november 2012.

Medlemsmöten

Medlemsmöten/Informationsmöten tillsammans med Proline inför kommande stamreovering har genomförts löpande.

Information för nyinflyttade

Styrelsen hälsar alla nyinflyttade välkomna med ett kuvert med välkomstbrev, informationsskrifter, stadgar och trivselregler. Kuvertet lämnas i anslutning till tillträdesdagen, och vi provar alltid att ringa på för personlig information.

Fastighetsförvaltning mm.

Styrelsen har utfört stickprovsvisa kontroller av fastigheter och garage.

Vi fortsätter vårt arbete, tillsammans med förvaltningen att få medlemmarna att säkerställa brandsäkerheten, genom att se till att hålla trapphusen fria från allt utom handikapphjälpmedel och underrede till barnvagnar.

Avtal med ComHem

Föreningens avtal med ComHem innebär att, utöver vårt vanliga basutbud av TV-kanaler, så ingår också månadskostnaden för Digital-TV Small i avgiften. ComHem erbjuder också förmånliga priser på digitalbox som krävs för att utnyttja digital-TV.

Avtal med Bredbandsbolaget

Föreningens avtal med Bredbandsbolaget fortsätter och många väljer att använda den lösningen.

Grannstödbilen

Föreningen har lämnat bidrag till kommunens verksamhet med grannstödsbil.

Parkeringar

Vi har under 2012 målat nya parkeringslinjer och infört avgift för besökandeparkering. Det innebär att det inte längre är attraktivt för boende i andra områden att utnyttja våra ”gratis” parkeringar. För boendeparkering har vi infört kostnadsfria parkeringstillstånd, vilket också har resulterat i att vi har blivit av med skrotbilar från våra parkeringsplatser.

Avtal utbyggnader

Styrelsens arbete med besiktningar och avtal för uteplatser, utbyggda balkonger och inglasade balkonger pågår löpande i mindre arbetsgrupper.

Prolinemetoden för stamreovering

Arbetet med relining av stammar har avslutats på Rönnbärsvägen.

Tvättstugor

Styrelsen gör löpande uppföljning på utnyttjande av tvättstugorna.

Murningsarbete

Fortsatt arbete med ommurning av tre kortsidor på våra bostadsfastigheter har gjorts under verksamhetsåret. Anledningen till dessa jobb är att den stensockel som gjordes från början spricker sönder vilket riskerar att få hela kortsidor att ramla ner.

Bastun

Brf Tibble har numera ansvar för bastun. Årsavgift för verksamhetsår 2012 har varit 600 SEK (50 SEK/månad.) Avgiften ändras från och med 2013 till 700 SEK/år respektive 60 SEK/månad. Föreningen har vid årsskiftet 2012/2013 investerat i ett nytt bastuaggregat. Efter inbetald avgift ges tillträde via samma bricka som för tvättstugan. Anmälan sker till HSB förvaltningskontor vid Tibble Torg.

Fritidsaktiviteter

Aktivitetsvärdarna har genomfört många uppskattade aktiviteter under 2012.

Vårstädning, tipspromenader, adventskaffe, pepparkaksbak och julgransplundring är några trevliga upplevelser som vi har kunnat ta del av. Läs mer i Runskriftens alla nummer som finns på föreningens hemsida.

Sommarfest

18 augusti anordnade aktivitetsvärdarna också en sommarfest. Under dagen bjöds många roliga aktiviteter och underhållning. Detta kan man läsa om i Runskriftens september-nummer. Om du missat detta så finns den fortfarande att läsa på föreningens hemsida under information. **Adress:** <http://www.hsb.se/stockholm/tibble>.

Information

Varje helgfri måndag 18.30 – 19.00 har föreningens medlemmar kunnat träffa en representant från styrelsen på Hjortronvägen 81.

Styrelsens främsta informationsorgan är tidningen Runskriften. Redaktionen har som vanligt gjort ett utmärkt arbete och tidningen har kommit ut i fyra nummer.

Runskriften finns också att läsa eller ladda hem från föreningens hemsida.

Föreningens **hemsida uppdateras löpande** med information om föreningen och aktuella händelser.

Grannsamverkan

Föreningens kontaktpersoner till polisen har varit Siv Rönnholm och Margareta Gabrielsson.

Takfläktarna i alla 128 trapphusen är nu bytta

Vi har bytt samtliga takfläktar och monterat ramar för att underlätta framtida underhåll.

Fortsatt arbete med byte av termostatventiler

Arbetet har under 2012 utförts på Rönnbärsvägen och delar av Hallonvägen.

Målning av fönster/fönsterbleck på våra kvartershus

Under sommaren har arbetet med målning av fönster/fönsterbleck färdigställts.

Renovering av våra uthyrningslokaler

Vi har renoverat WC i båda våra uthyrningslokaler på Hallonvägen 84 och Rönnbärsvägen 21. I köket har vi också bytt diskbänk för bättre funktion.

Upprustning av undercentraler

Vid underhållsåtgärder i våra undercentraler moderniserar vi utrustningen och under 2012 har vi t ex bytt ut tre expansionskärl.

Förnyat generellt byggnadslov för inglasning

Under 2012 har vi förnyat föreningens generella byggnadslov för inglasning av balkongerna.

Tre bränder i Tibble under 2012

Tre bränder har inträffat under året. Alla tre har sin grund i köket och vi vet att minst två beror på matlagning med olja. Ingen person har skadats allvarligt men konsekvenserna för inredningen är mycket omfattande. Bränderna har inte spridit sig till omkringliggande lägenheter.

E k o n o m i - Kommentar till resultat- och balansräkning

Intäkter

Föreningens främsta intäkter är årsavgifter, garagehyror samt lägenhetsförbrukad el. Ränteintäkten har ökat jämfört med föregående år och det beror till största delen på att vi har varit aktiva i vår likviditetsplanering. Vi har också kunnat göra en del bra placeringar. Som vanligt kommenterar vi större poster under Övriga intäkter som totalt uppgår till 238 501 SEK.

Överlåtelseavgifter	94.600:-
Pantförskrivningsavgifter	62.800:-
Bastuavgifter	10.050:-
Div. intäkter	71.051:-

Kostnader

Våra största kostnader är som vanlig Fastighetsskötsel, El, Uppvärmning, Vatten och Sophämtning. Under fastighetsskötsel ingår förutom upphandlade avtal med HSB Stockholm även löpande underhåll på våra fastigheter och anläggningar. Vi har som löpande kostnad bokfört de renoveringar av fasader som omnämnts tidigare och totalkostnaden uppgick till 657.856 SEK. Elförbrukningen under 2012 var den lägsta i föreningens historia och det blev också en positiv avvikelse i kostnadsbudgeten. Även kostnaden för fjärrvärmn blev till slut något lägre än budgeterat.

Avskrivningarna

Ursprunglig byggnadsavskrivning av fastigheterna följer upprättad annuitetsplan om planerad avskrivning på 75 år. Ombyggnadsavskrivningar på fastighet är för 2012 på 2.302.035 SEK och för markarbeten på 153.553 SEK,

Planerat underhåll

Kostnaden för planerat underhåll på byggnader uppgår till 3.875.810 SEK. Det är till största delen byte av takfläktar i samtliga trapphus samt byte av termostatventiler och modernisering av utrustning i undercentraler.

Fonder

Behållningarna i inre och yttre fond är till fullo finansierade med likvida medel då är en outnyttjad checkräkningskredit på 10 miljoner medräknad.

Utgående behållning i inre fond är 5.811.074 SEK. Om förslaget till disposition av föreningens resultat fastställs så kommer fonden för Periodiskt underhåll att uppgå till 5.889.912 SEK.

Förslag till resultatdisposition i SEK

Ingående balanserat resultat	1.095.540
Årets resultat	-159.438
Summa:	936.102
Lyft från yttre fond	-3.875.810
Avsättning till yttre fond enligt budget	3.150.000
Extra avsättning	850.000
Balanserat resultat	811.912
Summa:	936.102
Yttre fond om ovanstående förslag antas av föreningsstämman:	
Ingående balans	5 765 722
Avsättning periodiskt underhåll	3 150 000
Extra avsättning	850 000
Lyft från fond	-3 875 810
Utgående balans	5.889.912

Vad vet vi om framtiden

Budget 2013

Budgeten som ligger till grund för styrelsens beslut angående avgifter till föreningen fastställs i november och uppgift om de viktigaste posterna finns att läsa i Runskriftens decembernummer. Avgiften och garagehyran för 2013 höjs med 2,5 %.

Sophantering

Under våren kommer vi att tvingas stänga våra sopnedkast. I skrivande stund pågår montering av djupbehållare typ Molok i anslutning till våra parkeringsplatser och vi räknar med en tidplan där vi genomför stängning etappvis med 2 ”gator” per vecka. Information kommer på anslagstavlor och till varje hushåll.

Murningsarbete

Kontroll av föreningens fasader görs löpande, och beslut fattas i samråd med expertis om vilka väggar som måste muras om.

Ventilation

OVK besiktning samt injustering kommer att ske under perioden 15/4 – 30/9 2013.
(OVK = Obligatorisk ventilationskontroll)

Radonmätning

Vi fortsätter att systematiskt utföra mätningar och utvärdera resultatet.

Markskötsel

Vi fortsätter arbetet med markskötsel, trädplan etc i samråd med vår markentreprenör.

Förbättringsmålning av lekredskap

Under våren/sommaren 2013 kommer HSB fastighet att utföra förbättringsmålning av våra lekredskap

Garageportar

Vi arbetar med att ta in offerter på justering av stolpar och garageportar och planerar att detta arbete sprids ut under en 3-årsperiod.

Slutord

Styrelsen tackar för visat förtroende och ser fram mot att förtroendevalda och medlemmar i framtiden, tillsammans kan arbeta för att Brf Tibble är en välskött och trivsamt boende i!