

Brf Norrby

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Norrby till ordinarie föreningsstämma måndagen den 4 juni 2018 kl. 19.00 i föreningslokalen, Synålsvägen 24 1 tr.

Legitimation medtages! Var redo att ange ditt lägenhetsnummer i föreningen vid inpasseringen.

Dagordning

- § 1. Stämmans öppnande
- § 2. Fastställande av röstlängd
- § 3. Val av stämмоordförande
- § 4. Godkännande av dagordningen
- § 5. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 6. Val av två justerare och rösträknare
- § 7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- § 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9. Föredragning av revisorns berättelse
- § 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11. Beslut om resultatdisposition
- § 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter, revisorer och valberedning för nästkommande verksamhetsår
- § 14. Val av styrelseledamöter och suppleanter (bil. 1)
- § 15. Val av revisorer och revisorssuppleanter (bil. 1)
- § 16. Tillsättande av valberedning (bil. 1)
- § 17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enl. § 33 i stadgarna:
 - Styrelsens förslag ang. konvertering av lokaler till bostäder med bostadsrätt (bil. 2)
 - Motion från lgh 242 243 ang. ordningsregler (bil. 3)
 - Motion från lgh 96 ang. cykelgarage (bil. 4)
- § 18. Stämman avslutas

Efter den ordinarie stämmans avslutande hålls en informations- och frågestund.
Inga beslut fattas dock under denna punkt.

Medlem som inte kan närvara vid stämman har enligt § 35 i stadgarna rätt att utöva sin rösträtt genom ombud med skriftlig undertecknad och dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas vid årsmötet. Endast annan medlem eller medlemmens make eller annan varaktigt sammanboende med medlemmen får vara ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är en make eller maka, sambo eller annan medlem i bostadsrättsföreningen.

Bromma i april 2018
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRBY

BRF Norrby**Utkast 2018-04-08****Valberedningens förslag inför föreningsstämman den 4/6 2018**

Ordinarie ledamöter		Kvarstår	Omval	Nyval
Gunilla Lejonqvist	29 06 20		tom år-20	
Galonvägen 8				
Pia Norrman	26 69 17	tom år-19		
Galonvägen 24				
Maria Syberg	070-231 82 28	tom år-19		
Synålsvägen 4				
Öivind Toverud	68 70 135	tom år-19		
Kvarnbacksvägen 57				
Viktor ´Ölén	070/684 67 90		tom år-20	
Synålsv 6				
Styrelsesuppleanter				
Caroline Andersson	073/984 61 17		tom år-19	
Synålsvägen 20				
Eleonor Lauter	073/585 25 66		tom år-19	
Synålsvägen 19				
Gisela Lundblom	073/941 10 32		tom år-19	
Kvarnbacksvägen 61				
Johan Spethz	0736/00 77 01		tom år-19	
Galonvägen 6				
Ordinarie revisorer				
PWC rev. byrå (extern revisor)			tom år-19	
Arvo Marits (intern revisor)	072/369 32 25			tom år-19
Galonvägen 26				
Intern revisorssuppleant				
Vakant				tom år-19
Valberedning				
Lars Nyman	073/937 70 48		tom år-19	
Synålsvägen 16	Sammanställande			
Ritva Jacobsson	564 341 99		tom år-19	
Kvarnbacksvägen 81				
Vakant				tom år-19



Styrelsens förslag till ordinarie föreningsstämma 4 juni 2018

Styrelsen för Brf Norrby föreslår att stämman bifaller styrelsens förslag om att konvertera 5 st lokaler enl. nedan till bostadslägenheter med bostadsrätt.

- **Kvarnbacksvägen 61, lokal 292**
- **Kvarnbacksvägen 67, lokal 293**
- **Kvarnbacksvägen 73, lokal 294 och 327**
- **Kvarnbacksvägen 79, lokal 295**

Föreningen skulle därmed få fler medlemmar som delar på kostnader och ansvar och överskottet skulle användas till att minska föreningens lån. Även om försäljningspriserna minskat något på senare tid kommer dessa bostadsrätter med ett attraktivt läge i en förening med god ekonomi att kunna säljas med ett bra överskott och därmed komma medlemmarna till gagn.

Projektet ligger ännu i framtiden, lokalerna är för närvarande uthyrda och en noggrann kalkyl kommer att göras betr. lönsamheten innan byggstart beslutas. Styrelsens plan är att bygga om en lokal i taget och försälja bostadsrätten innan nästa lokal påbörjas. Lägenheternas utformning och antal beslutas slutligen efter stadsbyggnadskontorets ställningstagande till bygglovshandlingarna.

Det första steget är således att begära bygglov och för att kunna göra detta behövs stämmobeslut.

Bifoga till ordningsföreskrifter

Att tänka på inför lägenhetsreovering.

1. Informera på anslagstavlan i berörda trapphus i god tid före.
2. Under vilken tidsperiod kommer arbetena att utföras? Mellan vilka klockslag dag/kvällstid?
3. Vilka störningsmoment kan beröra omkringboende (buller, slipdamm, lukter m.m)?
4. Vid långvariga reoveringsperioder (mer än en vecka) informera kontinuerligt på anslagstavlan, vilka arbeten som kommer följande vecka.
5. Nedskräpning i trapphus utöver det vanliga orsakat av reoveringsarbetet i lägenheten (slipdamm etc.):
-lägenhetsinnehavaren ansvarar för städning i trapphuset minst en gång i veckan tills reoveringen är slutförd.

Dina grannar (pensionärer, småbarnsfamiljer, skiftarbetare etc.) uppskattar information och blir mer toleranta och förstående för det reoveringsarbete som ska påbörjas.

Bromma 180313
Hans Björnström/
Galonvägen 4 2tr
16873 Bromma
0705157213
läg.242-243
1202



Motion till årsmötet 2018



Lgh 242 och 243 Björnström ang. ordningsregler vid renovering

Motionären yrkar på att den som renoverar i förväg kontinuerligt måste informera sina grannar ang. under vilka klockslag renoveringen kommer att äga rum, vilka störningar som kan uppstå (av vilken art) samt att bostadsrättshavaren är pliktig att städa trapphuset varje vecka från nedskräpning över det vanliga.

Styrelsens yttrande:

Idag gäller följande regler vid renoveringar, vilket bl. a alltid informeras om när tillstånd ges till renovering:

Man ska informera grannar i förväg, man får inte störa nattvilan och bostadsrättshavaren är skyldig att städa trapphuset från nedskräpning över det vanliga som orsakats av bostadsrättshavaren själv, någon han inhyt i sin lägenhet eller låter utföra arbete där.

Städningen är ett bekymmer. Bostadsrättshavaren själv är ofta bortrest under renoveringen. Entreprenörer städar inte trapphus. Om arbetet utförs kvällar och helger och inte fordrar föreningens tillstånd vet vi inte alltid vem som skräpat ned och kan kontakta alt. fakturera rätt bostadsrättshavare.

En bostadsrättshavare har enl. lagen stor frihet att utföra arbeten i bostaden. Det går därmed inte att inskränka tiderna då detta är tillåtet så att det i praktiken inte går att utföra för en förvärvsarbetande medlem, t ex om störande arbeten bara får utföras vardagar mellan kl. 9 och 5. En medlem har juridisk rätt att utföra renoveringsarbeten som i viss mån är störande så länge det inte sker på "onormala" tider, dvs sent på kvällen eller nattetid. (Klockslagen är borttagna ur lagtexten). Man får däremot inte störa nattvilan.

Att meddela sina grannar i förväg bidrar till en god grannsämja och god grannvård, likaså att städa trapphuset om man själv orsakat nedskräpning. Den som förvärvat en lägenhet i spekulationssyfte och inte haft för avsikt att bosätta sig i lägenheten kan vara ganska likgiltig inför att bevara någon grannsämja. Styrelsen nekar medlemskap när det klart framgår att köparen inte avser att bo i lägenheten men det är svårt att bevisa på förhand.

Styrelsen bejakar andemeningen i motionen och anser att motionen mot bakgrund av texten ovan är besvarad. Styrelsen yrkar, med ovanstående lydelse på förslag, stämmans bifall till motionen.

Motion till föreningsstamma 4 juni 2018

Förslaget är att ta bort de släpflak som föreningen ställt på gräset strax utanför synålsv. 20.

På platsen föreslår vi att man istället ställer ett cykelgarage med sedumtak.

Vi ser ett behov av cykelparkering med tak samt att göra platsen mer trivsamt och användbar för oss medlemmar.

För att bevara grönyta föreslås att lägga gräsarmering i stället för asfalt i cykelgaraget.

Ulrika Öst

Igh: 096

Nils Eriksson

Igh: 096

Brauna 30/3 -18



Motion från lgh 96, Kajsa Arnby och Niklas Eriksson

Motionärerna föreslår att en markyta vid Synålsvägen 20 används att bygga cykelgarage med sedumtak. Marken, som i dag används som uppställningsplats för släp, skulle då göras mer trivsamt och användbart för medlemmarna.

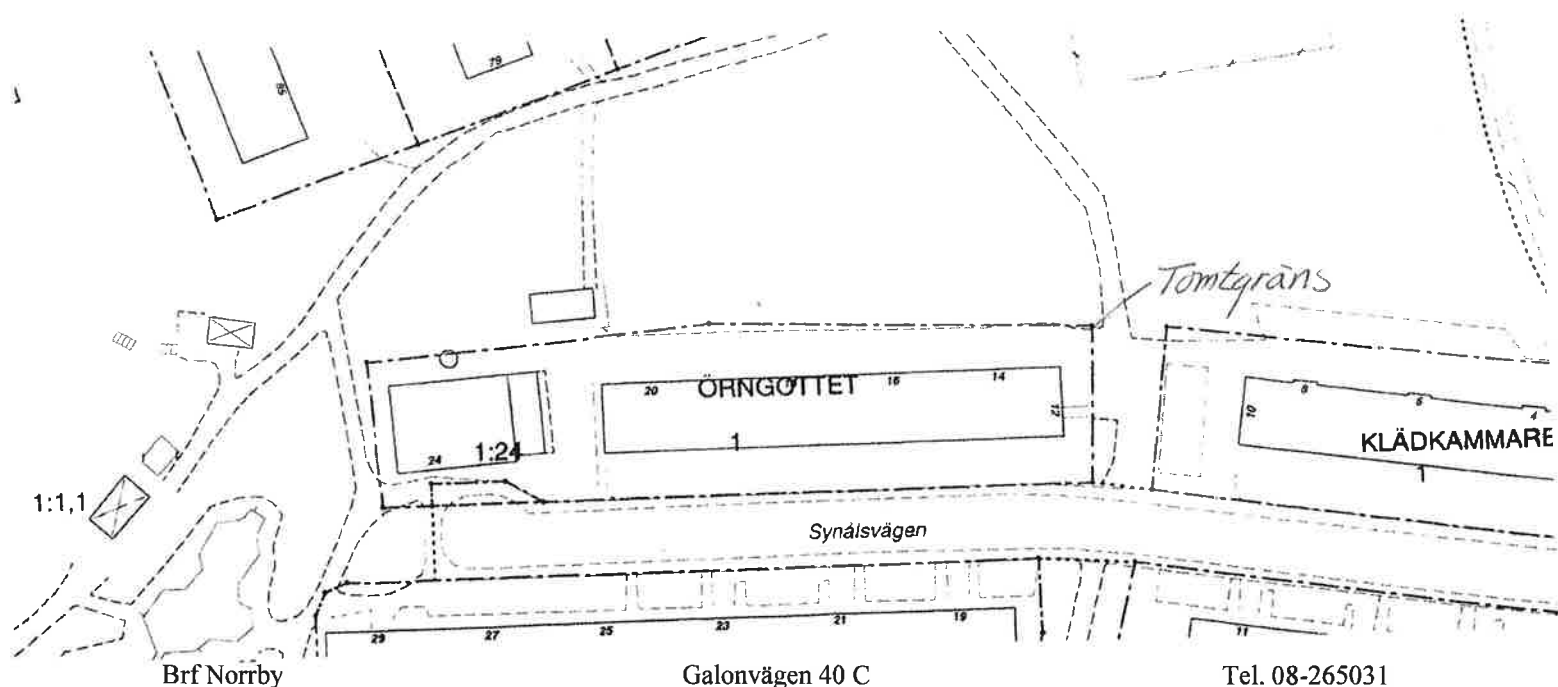
Styrelsens yttrande:

Markytan i fråga tillhör kommunen. Föreningen har tidigare med tillfälliga avtal arrenderat marken för uppförande av pelletsförråd men när panncentralen avvecklades och förråden revs, nekades föreningen att förlänga arrendet. Marken i fråga ingår alltså inte i tomträttsavtalet.

Platsen har därefter använts av medlemmar och hyresgäster som otillåten parkeringsplats och då vid flera tillfällen hindrat tömning av föreningens container vilket orsakat föreningen ganska stora besvär och kostnader för bomkörning. Föreningens släp har ställts där mest för att hindra sådan parkering och bespara föreningen kostnader för bomkörning. Eftersom det är kommunens mark kan föreningen inte utfärda kontrollavgift vid otillåten parkering.

Beträffande behovet av cykelgarage på föreningens mark har styrelsen förstått att många saknar kunskap om gränserna för föreningens mark och styrelsen brukar därför bifoga en karta i åtminstone ett medlemsbrev per år. Det finns ett stort tryck efter fler p-platser och cykelgarage är kanske ytterligare ett behov. Föreningens grönområden, som värdesätts av många, är samtidigt betydligt mindre än många känner till och styrelsen anser det inte vara i föreningens intresse att minska dessa. Det är dessutom tveksamt om bygglov skulle beviljas för byggande av cykelgarage (se styrelsens yttrande över motion om skärmtak). Styrelsen anser att behovet av cykelförvaring fylls någorlunda väl av cykelrummen i husens källarplan och cykelställ utanför husen.

Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att frågan om cykelgarage är besvarad.





Bostadsrättsföreningen Norrby

ÅRSREDOVISNING

för tiden 1 januari – 31 december 2017



BRF NORRBY

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrby, org.nr 702001-5447, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Antalet medlemmar i föreningen den 31 december 2017 var 289 stycken varav 287 bostadslägenheter och 2 lokaler som är upplåtna med bostadsrätt.

34 bostadsrätter har bytt ägare inkl. 3 enkelrum som under 2017 överlåtits tillsammans med närliggande lägenhet samt 2 enkelrum som överlåtits separat.

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har under perioden haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Övind Toverud	ordförande omval
Viktor Ölén	vice ordförande
Pia Norrman	sekreterare nyval
Gunilla Lejonkvist	ledamot
Maria Syberg	ledamot omval

Ordinarie ledamöter väljs för två år. I tur att avgå ur styrelsen var Övind Toverud och Maria Syberg som omvaldes vid stämman 1 juni 2017. Pia Norrman nyvaldes som ordinarie ledamot på två år.

Styrelsesuppleanter

Caroline Andersson	omval
Gisela Lundblom	omval
Elenor Lauter	nyval
Johan Spethz	nyval

Styrelsesuppleanter, revisorer och valberedning väljs varje år.

Ordinarie revisorer

Niklas Jonsson	PwC, omval
Ann Arendi	omval av föreningens revisor (avflyttat hösten 2017)

Revisorssuppleanter

PwC	omval
Arvo Marits	omval

Valberedning

Lars Nyman	omval och sammankallande efter årsstämman 2017
Ylva Jansson	omval
Ritva Jacobsson	nyval

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter två i förening.

Övind Toverud har tillika representerat föreningen i den samarbetskommitté med Brf Brickbandet, som berör frågor inom samarbetsavtalets ram.

Styrelsen har under året hållit 9 ordinarie sammanträden, ett konstituerande möte samt yttre besiktning (protokoll i bilaga).

Sammanträdesarvode till styrelsen har uppgått till 70 000 kr. Vidare har uppdragsersättning uppgått med 7 425 kr. Arbetet uppgick till i snitt 2,25 tim/mån under året (utöver styrelsemöten).

Föreningsstämman beslutade om ett oförändrat årsarvode, sammanträdesarvode och uppdragsersättning till styrelsen och till internrevisorn. Stämman beslutade enligt styrelsens förslag att valberedningen ska erhålla ett arvode om 4 000 kr att fördelas inom sig. Arvoden redovisas under "Personalkostnader" i resultaträkningen.

FÖRENINGSPÅGÅR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2017.

FASTIGHETER

Föreningen innehar med tomträtt 13 fastigheter, kv. Norrby Båtsmanstorp 1-3, kv. Linneskåpet 1-3, kv. Örngottet 1, Klädkammaren 1, kv. Sparlakanet 1-2 samt kv. Sybågen 1-3.

Den sammanlagda ytan är 16 024 kvm och lägenhetsfördelningen är följande:

36 st enkelrum	å 14,5 kvm
60 st 1 rok	å 44,0 kvm
96 st 2 rok	å 59,5 kvm
71 st 3 rok	å 73,0 kvm
24 st 3 rok	å 75,0 kvm

Dessutom finns 18 större lokaler och ett fåtal mindre typ källarskrubbar. De små lokaler (6-10 kvm) som tidigare funnits i cykelrummen har rivits för att ge bättre plats för barnvagnar och cyklar i cykelrummen varför antalet lokaler har minskat betydligt. I samtliga hus (ej tvättstugan Synålsvägen 24) har delar av cykelrummen tagits i anspråk för bergvärmepump m.m.

Antalet p-platser uppgår till 107.

Föreningen uppfyller, med föreliggande fördelning av bostadslägenheter och lokaler, kriterierna för att betraktas som ett privatbostadsföretag vilket bl. a. innebär att intäkter från fastigheterna (och lägenheterna) inte beskattas.

Det sammanlagda taxeringsvärdet är för föreningens fastigheter 233 477 tkr varav för byggnader 129 648 tkr och för mark 103 829 tkr.

Fastighetsförsäkringen hos Brandkontoret gäller fullvärde, ansvarsförsäkring för styrelsen, försäkring för personal samt försäkring mot ohyra.

Fastigheterna är i gott skick. Sedan 2013 har bl.a. följande större renoveringar/installationer genomförts:

- | | |
|------|--|
| 2017 | Slutförd installation av bergvärme i samtliga sex hus på Kvarnbacksvägen samt föreningshuset/tvättstugan Synålsvägen 24 (besiktning godkänd)
Uppsättning av gallerkydd runt samtliga installationer tillhörande bergvärmerna i cykelrummen på Kvarnbacksvägen
Installation av utrustning för bergvärme i återstående sex hus |
| 2016 | Iordningställande av bastu och gym Synålsvägen 24
Genomgång/åtgärd av hängrännor och stuprör på samtliga 14 hus
Slutförd borrning för bergvärme i 13 hus (hus 8 tidigare driftsatt)
Påbörjad installation av utrustning för bergvärme i 12 hus (Synålsvägen 24 återstår) |

- 2015 Renovering av vattenledningar mellan hus 7 och 8 på Synålsvägen
Slutförd grovrenovering av källarlokal under tvättstugan Synålsvägen 24
Renovering av lokal 295 Kvarnbacksvägen 79
Montering av fönster- och balkongdörrlås i alla bostadsrätter belägna på bottenvåningen
Montering avslutad av termostatkroppar avseende radiatorer i samtliga lägenheter
Montering av ljudglas i hus 1-6 i alla fönster i 19 lägenheter mot Kvarnbacksvägen och i 9 lägenheter med fönster mot Hemslöjdsvägen (hus 6 Kvarnbacksvägen 55 och 57)
Bergvärme installerat i hus 8 Synålsvägen 2-10 (driftsättning 18 nov)
OVK-besiktning
- 2014 Nya dörrar i 43 portar
Stambyte avlopp källare i hus 1 Kvarnbacksvägen 85-87, hus 4 Kvarnbacksvägen 67-69, hus 5 Kvarnbacksvägen 61-63
Påbörjad renovering av källarlokal under tvättstugan Synålsvägen 24
Påbörjad montering av termostatkroppar avseende radiatorer i samtliga lägenheter (ej badrum)
Skorstenar åtgärdade (mindre renovering)
- 2013 Ombyggnad av gamla tvättstugan till ny föreningslokal Synålsvägen 24
Inredning ny föreningslokal Synålsvägen 24
Målning trapphus Synålsvägen 24
Nya avloppsledningar källare Galonvägen 2-32
Nya porttavlor i samtliga 42 portar
Ny LED-belysning i källare Synålsvägen 4-20, Synålsvägen 3-29, Galonvägen 2-32
Målning cykelrum Synålsvägen 4-20, Synålsvägen 3-29, Galonvägen 2-32
Ny LED-belysning i 41 trapphus
Komplettering av belysning med 17 pollare Galonvägen 2-32
Ny trappa till tvättstugan och uteplats i marknivå Synålsvägen 24

PLANERAT UNDERHÅLL AV FASTIGHETERNA 2018-2022

- 2018** Slutförande av installation av bergvärme och uppdatering av el-servisen i föreningens återstående bostadsbestånd (sex hus)
Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 10 Galonvägen 24-32
- 2019** Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 12 Galonvägen 2-8
- 2020** Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 13 Galonvägen 14-18
OVK samtliga hus
- 2021** Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 11 Synålsvägen 1-9
- 2022** Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 9 Synålsvägen 19-29

Värmesystem:

Föreningen har varit ansluten till Fortums fjärrvärmenät sedan maj 2010. Gällande 5-års kontrakt med Fortum sades upp 2016 eftersom årsstämman 1 juni 2016 beslutade att föreningen skall övergå till bergvärme. Fram till att bergvärme har installerats i alla hus levererar Fortum fjärrvärme enligt avtalet Trygg.

Bortkoppling av fjärrvärme har genomförts i hus 1-6 på Kvarnbacksvägen och Synålsvägen 24 under 2017. Övriga sex hus återstod vid årsskiftet eftersom el-servis till pumparna för bergvärme kraftigt försenats i jämförelse med ursprunglig plan, som var idrifttagning av bergvärme i hela bostadsbeståndet under 2017.

Övrigt:

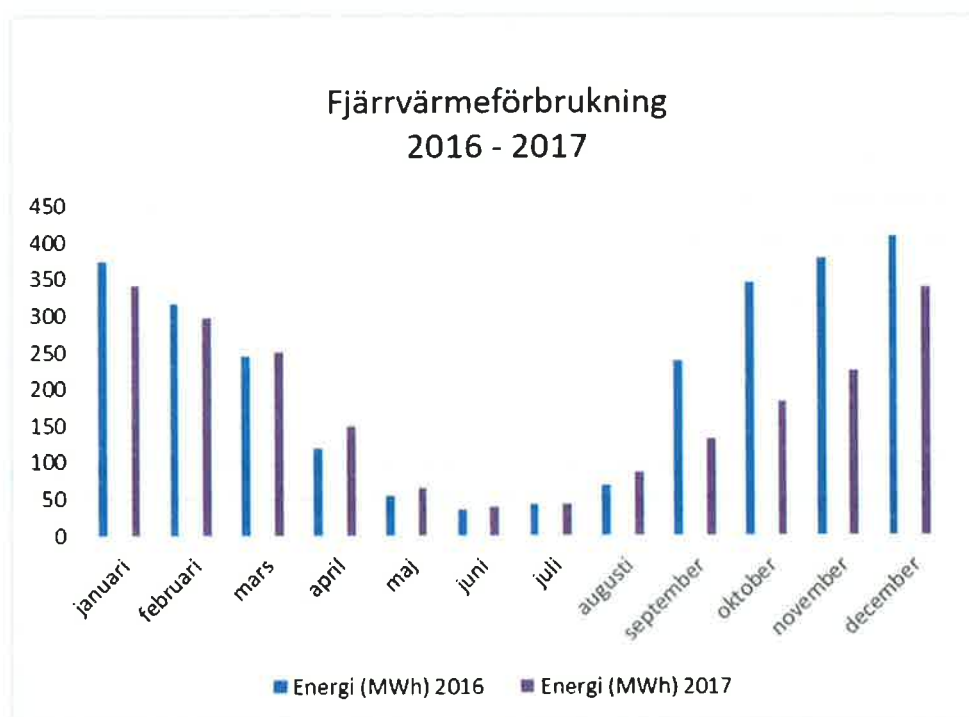
Föreningens ekonomiska förvaltare är sedan 1 januari 2013 AdEx Fastighetsutveckling.

TOMTRÄTTSAVGÄLDEN

Nuvarande avtal beträffande tomträttsavgälden tecknades 2014 och löper på 10 år. Tomträttsavgälden under 2017 uppgick till 1 157 637 kr. Avtalet löper från 1 april 2014 för Kvarnbacksvägen (6 hus) och från 1 juli 2014 för övriga fastigheter.

FJÄRRVÄRMECENTRAL

I Norrbys fastigheter förbrukades totalt 2146 MWh under 2017 (2016 2623 MWh) levererat från fjärrvärmenätet. Kostnaderna 2017 uppgick till 2 024 313 kr (2016 till 1 874 070 kr). Värmeförbrukningen från fjärrvärmenätet under 2016 och 2017 framgår av nedanstående diagram.



FÖRENINGENS EKONOMISKA STÄLLNING

Årets verksamhet gick med en vinst om 796 357 kr (2016 en vinst med 941 998 kr). Föreningens belåning får, jämfört med andra föreningar av motsvarande storlek, anses vara låg.

Samarbetsavtal med Brf Brickbandet

Brf Norrby och Brf Brickbandet har sedan 1994 ett samarbetsavtal som reglerar bland annat hantering av gemensamma lokaler och personal. Efter uppdatering trädde ett nytt avtal i kraft den 1 jan 2007. Omförhandling av detta avtal genomfördes under 2011 med ikraftträdande av det nya avtalet 1 jan 2012 med två års löptid. Omförhandling har därefter skett på årsbasis. De gemensamma kostnaderna för personal fördelas enligt gällande avtal efter procenttalen 34,5 % för Brf Norrby och 65,5 % för Brf Brickbandet. Genom avtalet kan betydande synergieffekter uppnås vid större upphandlingar, senast exemplifierat vid inköp och montering av nya portar.

Kostnaderna för personalen delas enligt samarbetsavtalet mellan Brf Brickbandet och Brf Norrby. Kostnaden för Brf Norrbys andel faktureras till självkostnadspris. Kostnaden för Brf Norrby uppgick under 2017 till 1 328 311 kr.

Aktuell lånestruktur per 2017-12-31

De totala räntekostnaderna under 2017 uppgick till 154 937 kr (2016 till 201 860 kr). Föreningens samtliga lån är omlagda till s.k. Stiborlån. I april 2017 togs ett nytt lån på 6 miljoner kronor för täckning av återstående kostnader för installation av bergvärme. Fördelning av lånen, samtliga med 1 års bindningstid framgår enligt nedan.

Långgivare	Belopp (tkr)	Räntesats	Bindningstid
Stadshypotek	6 000	0,5%	2018-04-03
Stadshypotek	4 500	0,5%	2018-10-16
Stadshypotek	21 200	0,5%	2018-09-04

De totala skulderna till kreditinstitut uppgår till 31 700 tkr (2016 till 26 200 tkr).

Månadsavgifterna

Senaste avgiftshöjningen skedde 1 oktober 2013 med 3 % och uppgick därmed till i genomsnitt 580 kr/kvm.

Nyckeltal

Nedan redovisas några nyckeltal för föreningen:

Lån per kvadratmeter bostadsyta: 1 996 kr

Tomträttsavgäld per kvadratmeter totalyta: 72 kr

Ränta per kvadratmeter bostadsyta: 10 kr

Drift per kvadratmeter totalyta: 398 kr

Värme per kvadratmeter totalyta: 126 kr

El per kvadratmeter totalyta: 28 kr

Skatt

Skattesatsen för fastighetsskatt avseende bostäder är 1 315 kr per lägenhet och år samt för lokaler 1 % av lokalers taxeringsvärde. Fastighetsavgift och fastighetsskatt för 2017 har erlagts med 440 175 kr (för 2016 426 686 kr).

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	329 904	414 679	3 694 705	941 998
Fondavs enl. stämmobeslut		25 600	-25 600	
Omföring resultat:			941 998	-941 998
Årets resultat				796 357
Belopp vid årets utgång	329 904	440 279	4 611 103	796 357

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserade resultat från tidigare år:	4 611 104
Årets resultat	796 357
	5 407 461

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	25 600
Balanserat resultat per 2017-12-31 efter dessa dispositioner	5 381 861

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Bilagat till denna årsredovisning finns protokoll från yttre besiktning samt revisionsberättelsen.

ÖVRIGT

Föreningen och styrelsen vill varmt tacka föreningarnas personal samt personal på AdEx Fastighetsutveckling för år 2017.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter		9 192 247	9 192 193
Hysesintäkter	1	1 427 008	1 391 743
Övriga intäkter	2	102 946	76 313
		10 722 201	10 660 249
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-6 381 504	-5 962 879
Löpande underhåll	4	-604 866	-587 761
Planerat underhåll		-107 231	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-440 175	-426 686
Övriga rörelsekostnader	6	-349 629	-597 391
Styrelsekostnader	7	-113 335	-177 952
Avskrivningar		-1 773 822	-1 763 903
		-9 770 562	-9 516 573
Rörelseresultat		951 639	1 143 677
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	182
Räntekostnader		-155 282	-201 860
		-155 282	-201 678
Resultat efter finansiella poster		796 357	941 998
Resultat före skatt		796 357	941 998
Årets resultat		796 357	941 998

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Bostadsrättsandelar	8	447 179	447 179
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	19 823 813	21 519 899
Pågående byggnation	10	13 520 010	6 955 100
Inventarier	11	266 807	294 949
		33 610 630	28 769 948
Summa anläggningstillgångar		34 057 809	29 217 127
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		35 858	0
Övriga fordringar		3 554	5 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		503 382	435 828
		544 636	441 306
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 086 254	5 811 193
Summa omsättningstillgångar		5 086 254	6 252 499
SUMMA TILLGÅNGAR		39 688 699	35 469 626

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

329 904

329 904

Yttre fond

440 279

414 679

770 183

744 583

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 611 104

3 694 706

Årets resultat

769 357

941 998

5 407 461

3 719 833

Summa eget kapital

6 177 644

4 464 416

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

31 646 652

26 199 652

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

433 158

2 909 152

Skatteskulder

47 502

38 254

Övriga kortfristiga skulder

29 054

24 135

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

550 319

541 063

Förutbetalda hyror och avgifter

804 370

376 083

Summa kortfristiga skulder

1 864 403

3 888 687

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 688 699

35 469 626

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast de delar som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden.

Skatter

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 %.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

Not 1 Hyresintäkter

	2017	2016
Parkering	401 700	403 800
Lokaler	911 269	880 751
Fastighetsskatt, gästlägenhet m.m.	114 039	107 192
	1 427 008	1 391 743

Not 2 Övriga intäkter

	2017	2016
Pant- och överlåtelseavgifter	65 016	54 292
Div. övriga intäkter avs. material till Brickbandet m.m.	37 930	22 021
	102 946	76 313

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Ekonomisk förvaltning	-184 548	-169 444
Förvaltning Brickbandet *	-1 328 311	-1 271 892
Trädgårdsskötsel	-38 826	-109 512
Jour, bevakning, utryckning	-3 771	-3 771
Förbrukningsmaterial	-29 542	-41 874
El	-442 251	-208 227
Fjärrvärme	-2 024 313	-1 871 838
Vatten och avlopp	-443 201	-407 615
Sophämtning	-126 315	-81 772
Grovsopor	-57 359	-65 384
Mattbyten	-7 375	-5 569
Försäkringspremier	-92 312	-88 093
Tomträttsavgäld	-1 157 637	-1 091 525
TV service och basutbud	-251 724	-434 443
Tvättstuga	0	-34 069
Snöröjning, myndighetskrav, verktyg	-38 082	-18 596
Bredband till lägenheter och lokaler	-155 236	-57 879
Övriga driftskostnader	-700	-1 375
	-6 381 503	-5 962 878

* Förvaltningsarvode Brf Brickbandet och löner.

Sedan 1999 fakturerar Brf Brickbandet för personalkostnader enligt separat upprättat avtal. Brf Brickbandet är den formella arbetsgivaren för den personal som gemensamt arbetar inom föreningarna. Faktureringen sker enligt självkostnadsprincip.

Not 4 Löpande underhåll

	2017	2016
Invändigt bostäder löpande	-96 793	-6 144
Invändigt lokaler löpande	-21 592	-53 509
Invändigt gemensamma utrymmen	-30 159	-1 250
Nycklar och låssystem	-7 550	-15 581
Reparation VA	-120 423	-67 739
Reparation el	-16 040	-24 102
Reparation huskropp	-98 436	-326 246
Reparation mark	-12 413	-28 836
Reparation värmesystem	-81 960	-26 119
Reparation bredband	-10 986	-33 265
Reparation tak	-15 409	0
Reparation fasader	-49 815	0
Reparation övriga installationer	-43 291	-4 971
	-604 867	-587 762

Not 5 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 315 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2017	2016
Hyror egna lokaler	-139 635	-163 869
Förbrukningsinventarier	-2 688	-20 403
Materialkostnad försäljning till Brf Brickbandet	-19 615	-20 860
Fordonskostnader	-22 114	-4 225
Kontorsmaterial och tillbehör	-7 911	-2 663
Telefon	-16 105	-11 863
Porto	-608	-1 486
Revisionsarvoden	-36 250	-31 500
Föreningsstämma och årsredovisning	-7 805	-12 957
Medlemsavgift Fastighetsägarna	-18 446	-18 273
Kopieringskostnad	-19 515	-14 770
Bankkostnader och avgifter	-9 312	-231 574
Tidningar och facklitteratur	-145	-1 214
Datorkostnader	-23 168	-11 869
Övriga poster, juridiska kostnader m.m.	-21 312	-49 865
	-349 629	-597 391

Not 7 Styrelse- och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	-77 425	-131 966
Internrevisor	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-20 002	-35 806
Övriga personalkostnader, utbildning m.m.	-13 408	-7 681
	-113 335	-177 953

Not 8 Bostadsrättsandelar

Bostadsrättsandelar utgörs av bostadsrätter som anskaffades 2002 och som sedan 2007 helägs av Brf Norrby (tidigare samägd med Brf Brickbandet).

Not 9 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 740 682	35 814 019
Inköp	0	926 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 740 682	36 740 682
Ingående avskrivningar	-15 220 783	-13 524 697
Årets avskrivningar	-1 696 086	-1 696 086
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 916 869	-15 220 783
Utgående redovisat värde	19 823 813	21 519 899

Not 10 Pågående byggnation

	2017-12-31	2016-12-31
Bergvärme	13 520 010	6 955 100
	13 520 010	6 955 100


Not 11 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	994 048	977 663
Inköp	49 594	16 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 043 642	994 048
Ingående avskrivningar	-699 099	-631 282
Årets avskrivningar	-77 736	-67 817
Utgående ackumulerade avskrivningar	-776 835	-699 099
Utgående redovisat värde	266 807	294 949

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	35 471 450	35 471 450
	35 471 450	35 471 450

Bromma 2018-04-11


Öivind Toverud


Gunilla Lejonqvist


Maria Syberg

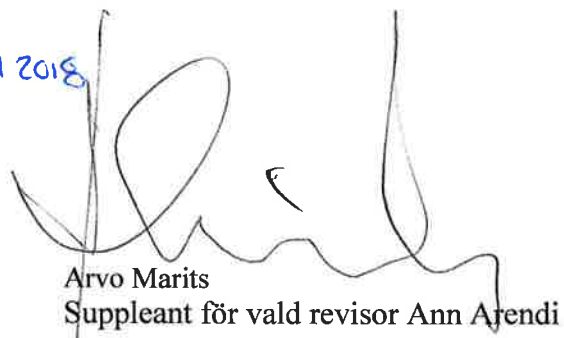

Pia Norrman


Viktor Ölen

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 18 April 2018*

PwC


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Arvo Marits
Suppleant för vald revisor Ann Arendi

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Till föreningsstämman i Brf Norrby, org.nr 702001-5447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrby för år 2017.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den 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 upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrby för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 betryggande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisionsmed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Arvo Marits
Icke-kvalificerad revisor

Fastighetsöversyn 2017

Övergripande fastighetsöversyn omfattande enbart yttre kontroll av tak och fasader

Tidpunkt: 2017-10-12

Närvarande:

Ord ledamöter:

Öivind Toverud, Gunilla Lejonqvist

Adjungerad:

Sivert Christoffersson, teknisk förvaltare

Övergripande befanns byggnader vara i relativt gott skick men bedömningen är att tak och fasader behöver bytas/renoveras inom den närmsta 10-årsperioden med påbörjande under 2018 (hus 10) och avslutning 2027 (hus 6):

På hus 10 noterades vattenskada på fasad på balkongsidan Galonvägen 26

På hus 12 noterades vattenskada på fasad på portsidan Galonvägen 4-6

På hus 13 noterades vattenskada på fasad på portsidan Galonvägen 14, 16-18

På hus 11 noterades vattenskada på fasad på balkongsidan Synålsvägen 5 och portsidan Synålsvägen 3, 5 och 7

På hus 9 noterades vattenskada på fasad på portsidan Synålsvägen 23-25

På hus 8 noterades vattenskada på fasad på balkongsidan Synålsvägen 4

På hus 7 noterades inga vattenskador

På hus 1-6 Kvarnbacksvägen 55-87 noterades mindre läckage på portsidan på hus 2 Kvarnbacksvägen 81-83 och på hus 6 Kvarnbacksvägen 57

Bromma 2017-10-12



Öivind Toverud
Ordförande



Justeras: Gunilla Lejonqvist

