

Brf Norrby

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Norrby till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 1 juni 2016 kl. 19.00 i föreningslokalen, Synålsvägen 24 1 tr.

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

Dagordning

- § 1. Stämman öppnas
- § 2. Fastställande av röstlängd
- § 3. Val av stämмоordförande
- § 4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
- § 5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- § 6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- § 7. Styrelsens årsredovisning
- § 8. Revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
- § 9. Fastställande av resultat- och balansräkning
- § 10. Beslut i anledning av föreningens resultatdisposition enligt balansräkningen
- § 11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 12. Fråga om arvoden
- § 13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 14. Val av revisorer och suppleanter
- § 15. Val av tre ledamöter i valberedningen
- § 16. Fråga om nya stadgar enl. bilaga 1.
- § 17. Fråga om bergvärme enl. bilaga 2.
- § 18. Övriga frågor. Sådana ärenden kommer att anslås på föreningsexpeditionens fönster senast fem dagar före stämman
- § 19. Stämman avslutas

Ärende, som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman, skall stadgeenligt skriftligen vara styrelsen tillhanda senast 10 dagar före föreningsstämman (dvs. den 24 maj 2016). Dessa ärenden skall vara undertecknade med namn och lägenhetsnummer i Brf Norrby. Ärendena anslås på föreningsexpeditionens fönster Galonvägen 40 C senast 5 dagar före stämman.

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

Bromma i april 2016

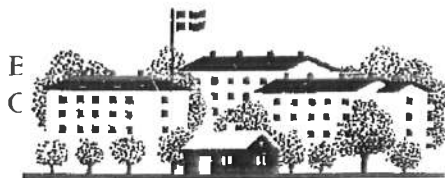
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRBY



Bostadsrättsföreningen Norrby

ÅRSREDOVISNING

för tiden 1 januari – 31 december 2015



BRF NORRBY

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrby, org.nr 702001-5447, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Antalet medlemmar i föreningen den 31 december 2015 var 289 stycken varav 287 bostadslägenheter och 2 lokaler som är upplåtna med bostadsrätt.

44 överlåtelse, helt eller delvis, av föreningens bostadsrätter har registrerats under 2015.

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har under perioden haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Viktor Lidström	ordförande/ledamot
Öivind Toverud	vice ordförande/ordförande
Thomas Lundh	sekreterare/ledamot
John Reinholdsson	ledamot/vice ordförande
Viktor Ölen	ledamot/sekreterare

Ordinarie ledamöter väljs för två år. I tur att avgå ur styrelsen var Öivind Toverud, Thomas Lund och John Reinholdsson. Dessa personer omvaldes vid föreningsstämman 3 juni 2015.

Styrelsesuppleanter

Pia Norrman	omval
Gisela Lundblom	omval
Gunilla Lejonkvist	nyval
Maria Syberg	nyval
Barbara Törnström	nyval (avsade sig uppdraget i juni 2015)

Styrelsesuppleanter, revisorer och valberedning väljs varje år. Styrelsesuppleanterna Ritva Jacobsson, Fredrik Göransson och Cecilia Johansson avböjde omval vid stämman.

Ordinarie revisorer

Niklas Jonsson	PwC, omval
Marina Stålnäbb	föreningens revisor avböjde omval
Emilia Hoflund	nyval (avflyttat)

Revisorssuppleanter

PwC	omval
Gunnel Träskman	föreningens revisorssuppleant avböjde omval
Ann Arendi	nyval

Valberedning

Gunilla Lejonkvist	sammankallande fram till årsstämman 2015, avböjde omval i valberedningen
Lars Nyman	omval
P O Nilsson	omval och sammankallande efter årsstämman 2015
Ylva Jansson	nyval

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter två i förening. Viktor Lidström och Öivind Toverud har tillika representerat föreningen i den samarbetskommitté med Brf Brickbandet, som berör frågor inom samarbetsavtalets ram. Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie sammanträden samt yttre besiktning (protokoll i bilaga).

Sammanträdesarvode till styrelsen har uppgått till 14 000 kr. Vidare har uppdragsersättning uppgått med 49 368 kr. Arbetet uppgick till i snitt 15 tim/mån under året (utöver styrelsemöten). Föreningsstämman beslutade om ett oförändrat årsarvode, sammanträdesarvode och uppdragsersättning till styrelsen och till internrevisorn. Arvodena redovisas under "Personalkostnader" i resultaträkningen.

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2015.

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 hus 8 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 223 229 tkr varav för byggnader 123 545 tkr och för mark 99 684 tkr.

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

Fastigheterna är i gott skick. Sedan 2011 har bl.a. följande större renoveringar/installationer genomförts:

- 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)
- 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 avloppsledning 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
- 2012 Kvarnbacksvägen – upprustning av uteplatser samt ny belysning
Nya skorstensöverbeslag alla hus
Ny LED-belysning i cykelrum och källargång Kvarnbacksvägen hus 4, 5 och 6
Gamla tvättstugan Synålsvägen 24 – renovering till ny föreningslokal påbörjad
Ny ventilation Synålsvägen 24
- 2011 Ny tvättstuga jan - mars 2011
Synålsvägen syd, + anläggande av uteplatser balkongsidan
Belysning Synålsvägen 3- 29 balkongsidan
Stambyte samt iordningställande av badrum och trinett i lokal Synålsvägen 24 (f.d. panncentralen)
Ny port och målning golv i panncentralen
Gallerväggar avseende ny lokal för uthyrning i källarplan Synålsvägen 24
Rivning av oljepannor i Brickbandet, Brf Norrbys andel 34,5%.
Byte av avlopp Kvarnbacksvägen hus 2 och 6

PLANERAT UNDERHÅLL AV FASTIGHETERNA 2016-2020

- 2016 Ombyggnad av källarlokal under tvättstugan Synålsvägen 24 till bastu och gym
2016-2018 Fortsatta ännu inte beslutade energisparåtgärder
2019-2020 Ev. påbörjan av putslagning och ommålning av fasader

Värmesystem:

Föreningen har varit ansluten till Fortums fjärrvärmenät sedan maj 2010. Kontraktet skall omförhandlas 2016. Som ett test har bergvärme installerats i hus 8 Synålsvägen 2-10. Initialproblem (senare åtgärdade) i form av pumpfunktion och vibrationer uppstod efter installationen.

Övrigt:

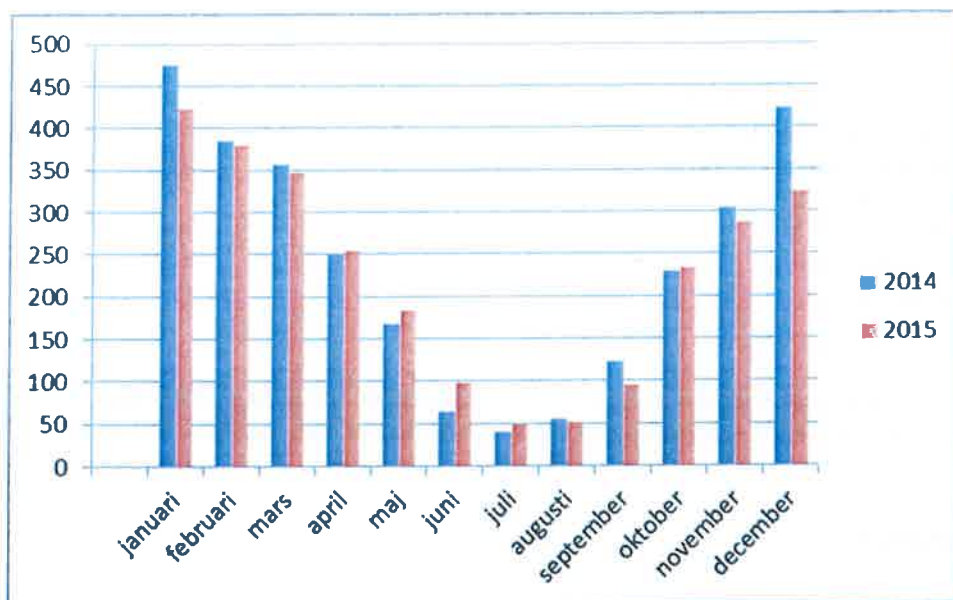
Föreningens ekonomiska förvaltare är sedan 1 januari 2013 AdEx Fastighetsutveckling.

TOMTRÄTTSAVGÄLDEN

Nuvarande avtal beträffande tomträttsavgälden tecknades 2014 och löper på 10 år. Tomträttsavgälden uppgick till 792 021 kr 2014 och 966 150 kr 2015 för att nå sin fulla höjd under 2016 med 1 143 900 kr per år fram till 2024. Avtalet löper från 1 april 2014 på Kvarnbacksvägen (6 hus) och från 1 juli 2014 för övriga fastigheter.

FJÄRRVÄRMECENTRAL

I Norrbys fastigheter förbrukades totalt 2726 MWh under 2015 (2014 2865 MWh) levererat från fjärrvärmenätet. Kostnaderna 2015 uppgick till 1 777 228 kr (2014 till 1 924 233 kr). Värmeförbrukningen från fjärrvärmenätet under 2014 och 2015 framgår av nedanstående diagram.



FÖRENINGENS EKONOMISKA STÄLLNING

Årets verksamhet gick med en vinst om 916 871 kr (2014 en vinst med 585 793 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 2015 till 1 236 695 kr.

Aktuell lånestruktur per 2015-12-31

De totala räntekostnaderna under 2015 uppgick till 292 288 kr (2014 till 441 835 kr). Under året har inga nya lån tagits. Fördelning av lånen, samtliga med 3 månaders bindningstid framgår enligt nedan

Långgivare	Belopp (tkr)	Räntesats	Bindningstid
Stadshypotek	13 170	1,10%	2016-05-16
Stadshypotek	2 000	1,10%	2016-03-02
Stadshypotek	1 550	1,10%	2016-03-30
Stadshypotek	2 000	1,10%	2016-03-16
Stadshypotek	2 480	2,25%	2016-03-01

De totala skulderna till kreditinstitut uppgår till 21 200 tkr (2014 till 21 200 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: 1 337 kr

Tomträttsavgäld per kvadratmeter totalyta: 60 kr

Ränta per kvadratmeter bostadsyta: 18 kr

Drift per kvadratmeter totalyta: 352 kr

Värme per kvadratmeter totalyta: 111 kr

El per kvadratmeter totalyta: 10 kr

Skatt

Skattesatsen för fastighetsskatt avseende bostäder är 1 243 kr per lägenhet och år samt för lokaler 1 % av lokalers taxeringsvärde. Fastighetsavgift och fastighetsskatt för 2015 har erlagts med 411 031 kr (för 2014 403 569 kr).

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserade resultat från tidigare år:	2 803 434
Årets resultat	916 871
	3 720 306

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	25 600
Balanserat resultat per 2015-12-31 efter dessa dispositioner	3 694 706

Efter ovanstående dispositioner uppgår fonden för yttre underhåll per 2015-12-31 till 389 079 kr. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Bilagat till denna årsredovisning finns protokoll från yttre besiktning (bilaga 1) samt revisionsberättelsen (bilaga 2).

ÖVRIGT

Föreningen och styrelsen vill varmt tacka föreningarnas personal samt personal på AdEx Fastighetsutveckling för år 2015.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter		9 192 193	9 192 123
Hysesintäkter	1	1 397 445	1 393 824
Övriga intäkter	2	100 978	62 283
		10 690 616	10 648 230
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-5 649 739	-5 365 143
Löpande underhåll	4	-771 553	-844 428
Planerat underhåll	5	-431 284	-896 454
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	6	-411 031	-403 569
Övriga rörelsekostnader	7	-412 376	-344 451
Styrelse- och lönekostnader	8	-138 167	-174 166
Avskrivningar		-1 667 960	-1 592 654
		-9 482 110	-9 620 865
Rörelseresultat		1 208 506	1 027 365
Finansiella poster			
Ränteintäkter		653	263
Räntekostnader		-292 288	-441 835
		-291 635	-441 572
Resultat efter finansiella poster		916 871	585 793
Resultat före skatt		916 871	585 793
Årets resultat		916 871	585 793

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrättsandelar	9	447 179	447 179
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	22 289 322	22 726 851
Inventarier	11	346 381	410 921
		22 635 703	23 137 772
Summa anläggningstillgångar		23 082 882	23 584 951
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 245	3 186
Övriga fordringar		231 087	867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		503 631	515 018
		744 963	519 071
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 593 851	2 131 708
Summa omsättningstillgångar		4 338 814	2 650 779
SUMMA TILLGÅNGAR		27 421 696	26 235 730

5

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		329 904	329 904
Yttre fond		389 079	363 479
		718 983	693 383
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 803 435	2 243 242
Årets resultat		916 871	585 793
		3 720 306	2 829 035
Summa eget kapital		4 439 289	3 522 418
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 199 652	21 199 652
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		513 484	206 328
Skatteskulder		24 538	28 846
Övriga kortfristiga skulder		15 974	20 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		431 928	424 901
Förutbetalda hyror och avgifter		796 831	833 322
Summa kortfristiga skulder		1 782 755	1 513 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 421 696	26 235 730
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		24 471 450	24 471 450
		24 471 450	24 471 450
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

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 mm

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 del 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".

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2015	2014
Parkering	402 700	403 800
Lokaler	876 616	893 253
Fastighetsskatt, gästlägenhet mm	118 129	96 771
	1 397 445	1 393 824

Not 2 Övriga intäkter

	2015	2014
Pant- och överlåtelseavgifter	82 525	47 032
Div övriga intäkter avs material till Brickbandet mm	18 451	15 250
	100 976	62 282

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Ekonomisk förvaltning	178 512	173 718
Förvaltning Brickbandet *	1 236 695	1 203 356
Trädgårdsskötsel	27 923	32 972
Sotning/OVK	81 900	0
Jour, bevakning, utryckning	8 232	3 543
Konsultarvoden, teknisk konsult	0	3 640
Förbrukningsmaterial	32 590	21 205
El	158 992	152 058
Fjärrvärme	1 777 228	1 924 233
Vatten och avlopp	396 075	345 507
Sophämtning	83 649	82 041
Grovsopor	59 456	50 564
Mattbyten	5 344	44 019
Försäkringspremier	83 686	82 310
Tomträttsavgäld	966 150	792 021
TV service och basutbud	522 539	431 178
Tvättstuga	1 850	12 098
Snöröjning, myndighetskrav, verktyg	28 620	10 590
Övriga driftskostnader	298	90
	5 649 739	5 365 143

22

* 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

	2015	2014
Invändigt bostäder löpande	27 086	61 249
Invändigt lokaler löpande	147 506	209 800
Invändigt gemensamma utrymmen	1 919	9 566
Nycklar och låssystem	24 726	54 996
Reparation VA	127 870	319 456
Reparation el	32 361	13 040
Reparation huskropp	298 026	152 682
Reparation miljöhus/miljögård	16 500	0
Reparation mark	11 519	10 856
Reparation värmesystem	71 879	6 451
Reparation tvättstugelokal	4 724	6 331
Reparation övr installationer	7 438	0
	771 554	844 427

Not 5 Planerat underhåll

	2015	2014
Nya Portar	95 204	549 540
Radiatortermostater och åtgärdsförslag	31 496	286 164
Skorstenar	0	60 750
Fönster/balkongdörrslås	46 163	0
Bullerglas	258 421	0
	431 284	896 454

Not 6 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 243 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2015	2014
Hyror egna lokaler	169 452	169 451
Förbrukn.inv	2 688	3 725
Materialkostnad försäljning till Brf Brickbandet	16 448	11 547
Fordonskostnader	55 578	17 580
Kontorsmaterial och tillbehör	3 201	7 530
Telefon	11 957	11 678
Porto	1 674	7 353
Revisionsarvoden	39 375	36 250
Föreningsstämma och årsredovisning	9 706	7 845
Medlemsavg Fastighetsägarna	18 273	18 271
Kopieringskostnad	22 253	12 547
Bankkostnader och avgifter	7 894	8 712
Tidningar och facklitteratur	559	559
Datorkostnader	14 996	5 728
Övriga poster, förnödenheter mm	38 322	25 783
	412 376	344 559

Not 8 Styrelse- och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	91 752	103 767
Löner till anställda	0	1 850
Internrevisor	2 500	2 500
Sociala avgifter	24 501	25 524
Övriga personalkostnader, utbildning mm	19 413	40 525
	138 166	174 166

Not 9 Bostadsrättsandelar

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

Not 10 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 648 128	33 365 868
Inköp	1 165 891	1 282 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 814 019	34 648 128
Ingående avskrivningar	-11 921 277	-10 395 583
Årets avskrivningar	-1 603 420	-1 525 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 524 697	-11 921 277
Utgående redovisat värde	22 289 322	22 726 851

Not 10 Byggnader

	Anskaffn- värde	Avsk %	Årets avskrivn	Ack avskrivn	Bokfört värde
Byggnader	6 428 000	1,00	64 280	4 541 361	1 886 639
Utbyte galvledningar	651 638	2,00	13 033	221 559	430 079
Komplettering badrum	792 283	2,00	15 846	230 354	561 929
Ventilation	1 292 178	2,00	25 844	414 573	877 605
Dränering	3 041 155	2,00	60 823	766 692	2 274 463
Utbyte servisledning mm	1 974 205	2,00	39 484	394 840	1 579 365
Utbyte servisledning mm	7 185 914	2,00	143 718	1 187 117	5 998 797
Inköp 2010	4 381 554	10,00	438 155	2 628 931	1 752 623
Inköp 2011	4 023 914	10,00	402 391	2 011 956	2 011 958
Inköp 2012	1 685 587	10,00	168 559	674 390	1 011 197
Föreningslokal sista delen år 2013	557 315	2,00	11 146	33 439	523 876
Inredning i föreningslokal	118 750	10,00	11 875	35 625	83 125
Ny avloppsledning källare	596 250	3,33	19 855	59 565	536 685
Porttavlor	82 125	10,00	8 213	24 638	57 487
Ny LED-belysning armatur källare	210 000	3,33	6 993	20 979	189 021
Ny LED-belysning armatur trapphus	153 750	3,33	5 120	15 360	138 390
Belysning pollare	156 250	2,00	3 125	9 375	146 875
Trappa och uteplats	35 000	5,00	1 750	5 250	29 750
Nya Portar	1 282 260	6,67	85 484	170 968	1 111 292
Bergvärme	1 165 891	6,67	77 726	77 726	1 088 165
	35 814 019		1 603 420	13 524 697	22 289 322

Not 11 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	977 663	977 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	977 663	977 663
Ingående avskrivningar	-566 742	-499 782
Årets avskrivningar	-64 540	-66 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-631 282	-566 742
Utgående redovisat värde	346 381	410 921

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång:	329 904	363 479	2 243 241	585 793
Fondavs enl stämmobeslut		25 600	-25 600	
Omföring resultat			585 793	-585 793
Årets resultat:				916 871
Belopp vid årets utgång:	329 904	389 079	2 803 434	916 871

5

Bromma ..13..april 2016



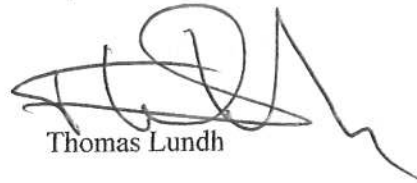
Öivind Toverud



Viktor Öhlen



Viktor Lidström



John Reinholdsson
Thomas Lundh

Vår revisionsberättelse har lämnats ..20..april 2016

PwC



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor



Ann Arendi
Internrevisor
Suppleant för vald revisor Emilia Hoflund

Fastighetsöversyn 2015

Övergripande fastighetsbesiktning omfattande enbart yttre besiktning

Tidpunkt: 2015-10-05

Närvarande:

Ordinarie ledamöter: Öivind Toverud, Gunilla Lejonkvist, Maria Syberg

Adjungerad: Sivert Christoffersson, teknisk förvaltare

§ 1

Övergripande befanns byggnader och grönområden vara i gott skick dock med nedanstående iakttagelser och förslag till förbättringsåtgärder:

- A. På föreningens samtliga hus, såväl entré- som balkongsida, inkl. Synålsvägen 24 behöver lövfången ses över innefattande förankring mot stuprören och där så erfordras byte av galler
- B. Fönstergaller, lokal, hus 3 är rostangripet och behöver målas
- C. Putsskada på vägg vid ledstång till trappen hus 2 Kvarnbacksvägen 83 behöver åtgärdas. Uplight vid uteplatsen skall förankras
- D. Stuprörsfästen Synålsvägen 24 (tvättstugan) sitter löst, bör förankras
- E. Stuprören på balkongsidan för hus 10, 12 och 13 bör målas

Bromma 2015-10-05



Öivind Toverud
ordförande

Justeras:



Gunilla Lejonkvist

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Norrby,
org. nr 702001-5447**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrby för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norrby för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

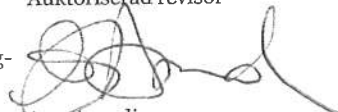
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor



Ann Arendi
Från föreningen



§ 16 Fråga om nya stadgar

Styrelsen har sedan en tid arbetat med en ändring av Brf Norrbys stadgar.

Den lagändring som gjort det möjligt för en bostadsrättsförening att ta ut en avgift om maximalt 10% av prisbasbeloppet (PBB) per år vid upplåtelse i andra hand kräver stadgeändringar för att kunna tillämpas. I samband med detta har det varit lämpligt att göra en översyn av stadgarna i sin helhet.

Till själva innehållet är ändringarna små. Föreningens stadgar bygger på bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning och friheten att författa stadgar efter eget val är begränsad.

Strävan har i stället varit att förtydliga vissa paragrafer för att undvika tvister och osäkerhet. Förslaget innebär inte någon ändring i uppdelningen av underhållsansvaret mellan bostadsrättshavaren och föreningen på någon punkt. Några ändringar i stadgarna har gjorts för att ordalydelsen ska följa lagtexten.

Styrelsen har låtit en jurist vid Fastighetsägarna granska förslaget och medverka till att utformningen blir juridiskt korrekt.

Några punkter i korthet:

Vid upplåtelse i andra hand kan föreningen i förskott ta ut en avgift om max 10% av PBB per år. Det skulle för hela 2016 innebära totalt 4 430 kr. Man måste fortfarande ha skäl till uthyrningen och erhålla föreningens tillstånd.

De tidigare 10-årsbesiktningarna fortsätter men i något ändrad form. De kallas nu kontroller och inga formella protokoll upprättas. Bostadsrättshavarna kommer att informeras om nödvändiga åtgärder och måste åtgärda de fel och brister man fått påpekat för sig.

Vi har velat undvika en förväxling mellan de besiktningar man vid en försäljning/köp av en bostadsrätt kan beställa av en oberoende besiktningsman och den tidigare i stadgarna omnämnda besiktningen. Den gjordes ur föreningens synpunkt och syftet var att upptäcka fel som kunde bli kostsamma för föreningen. I förslaget kallas dessa besiktningar nu kontroller i stället.

Lydelsen i § 30 ang. revisorer ger utrymme för att endast utse en revisor. Hittills har föreningen alltid haft både en auktoriserad revisor från en revisionsbyrå och en intern revisor som stämman utsett bland medlemmarna. Det finns många fördelar med det, det har dock ibland varit svårt att få någon lämplig kandidat till posten. Det är också en smula oklart vilken uppgift den interna revisorn skulle ha. Val av suppleant till den interna revisorsposten har ibland varit en rafflande historia vid årsmöten eftersom ingen anmält sitt intresse och årsmötet inte kunnat avslutas förrän någon valts (till en post där man i normala fall inte behöver utföra något arbete alls). Styrelsens intention är att fortsätta med två revisorer, men att om det blir svårt att få tag i villiga och lämpliga kandidater skulle styrelsen kunna nöja sig med den auktoriserade revisorn.

Styrelsen

Förslag till nya stadgar för Brf Norrby för beslut vid 2 föreningsstämmor
Förelägges ordinarie föreningsstämma 2016-06-01

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Norrby 702001-5447

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Firma, säte och ändamål	1
Medlemskap	1
Insats och avgifter	1-2
Upplåtelse och övergång av bostadsrätt	2
Rätt till medlemskap vid övergång	2-3
Avsägelse av bostadsrätt	3
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	3-6
-Föreningens skyldigheter	4
Förverkande av bostadsrätt	6
Räkenskapsår	6
Styrelsen	7
Kontroll av föreningens egendom	7-8
Medlems- och lägenhetsförteckning	8
Revisorer	8
Valberedning	8
Föreningsstämma	8-9
Underhållsplan och fond	9
Vinst	9
Upplösning och likvidation	10
Övrigt	10

Firma, säte och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Norrby.
Styrelsens säte är Stockholm.

§ 2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att inom Bromma församling i Stockholm förvärva och förvalta fastigheter samt att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och i förekommande fall lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 3

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

§ 4

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

Insats och avgifter

§ 5

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Storlek på insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

För att täcka föreningens kostnader för verksamheten samt för de i 36 § angivna avsättningarna ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Årsavgift ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas insatser.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § bostadsrättslagen.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och i förekommande fall elektrisk ström, kan beräknas efter förbrukning.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

§ 6

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enl. 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 7

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

§ 8

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter som den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

§ 9

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång

§ 10

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som förskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

För varje bostadsrätt får inte beviljas mer än två medlemskap.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

§ 11

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 12

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 13

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) Ytskikt på rummens väggar, golv och tak och underliggande behandling, inkl. puts, som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt.
- b) Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, espagnolett, låsanordning, vädringsfilter och tätningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel,
- d) dörrblad samt till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrrens utsida. Vid byte till säkerhetsdörr ska styrelsens krav betr. brandklass, ljudisolering, färg och utseende mot trapphuset följas.
- e) Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder, stuckaturer,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i) målning av den del av stamledningarna för avlopp, värme, gas, vatten och elektricitet som finns i lägenheten,
- j) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- k) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- l) radiatorer och vattenburen handdukstork fr o m tilloppsventil t o m returventil,
- m) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- n) öppna spisar med tillhörande rökgång,
- o) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter.
- p) Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för brandvarnare samt

q) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

3. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

4. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

5. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

6. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- b) ventilationskanal och ventilationsdon,
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp,
- d) ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr,
- e) ventilationskanal och ventilationsdon.

7. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad som ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

§ 14

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

§ 15

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller till men för annan medlem.

§ 16

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen kan tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enl. § 13 punkt 4 b.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen

- 1) ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
- 2) om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden om störningarna i den kommun där lägenheten är belägen.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 17

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 13. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

§ 18

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

§ 19

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast återopas avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 20

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Förverkande av bostadsrätt

§ 21

1. Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med §§ 19 eller 20,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 16 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 17 och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket pkt 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycke pkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket pkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 18.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Räkenskapsår

§ 22

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr. o m den 1 januari t o m den 31 december.

Styrelsen

§ 23

Föreningens angelägenheter handhas av en styrelse om fem (5) ledamöter samt minst två (2) och högst fem (5) suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två (2) år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

§ 24

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträde överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

§ 25

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

§ 26

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 15.

§ 27

Det åligger styrelsen att bland annat,

- avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
- minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisning och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot eller annan närvarande som styrelsen utser samt förvaras på betryggande sätt.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet.

Kontroll av föreningens egendom

§ 28

Styrelsen skall enligt vad nedan sägs fortlöpande företa erforderliga kontroller av föreningens egendom.

A. Bostadslägenheter

För fastställande av att bostadsrättshavarna fullgör/fullgjort sin underhållsskyldighet enligt § 13 skall styrelsen kontrollera lägenheterna. Sådana kontroller äger rum i omfattning och på tider som styrelsen från tid till annan bestämmer (t ex vid avflyttning).

Vid dessa kontroller skall särskilt beaktas grundläggande funktioner i lägenheten, såsom kök och badrum, el-, värme-, vatten- och avloppsinstallationer, ventilation och fönster. Vid kontrollen noteras fel och brister samt informeras bostadsrättshavaren om nödvändiga åtgärder samt ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättshavaren

Bostadsrättshavare är skyldig att bereda styrelsen tillträde och föreningen svarar för kostnad för sådan kontroll.

B. Lokaler och källarförråd

Styrelsen skall fortlöpande företa/utföra periodiska kontroller av lokaler och källarförråd. Sådana kontroller äger rum i omfattning och på tider som styrelsen från tid till annan bestämmer.

Bostadsrättshavare är skyldig att bereda styrelsen tillträde för kontroll av utrymmen som bostadsrättshavaren disponerar.

Föreningen svarar för kostnad för sådan kontroll.

C. Årlig kontroll

Styrelsen skall årligen företa erforderliga kontroller av föreningens byggnader och föreningsgemensamma delar av fastigheterna och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Medlems- och lägenhetsförteckning

§ 29

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Revisorer

§ 30

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Valberedning

§ 31

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Föreningsstämma

§ 32

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast den 30 juni.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minste en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

§ 33

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast tio (10) dagar före föreningsstämman.

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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 åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Tillsättande av valberedning
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt § 33
18. Stämmans avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

§ 34

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

§ 35

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller annan varaktigt sammanboende med medlemmen. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

Underhållsplan och fond

§ 36

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut som årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

Vinst

§ 37

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplösning och likvidation

§ 38

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

§ 39

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.



§ 17 Fråga om bergvärme

Styrelsen för Brf Norrby föreslår ett byte av energislag från fjärrvärme till bergvärme genom att investera i lokala bergvärmepumpanläggningar i hus 1-13.

Vad är bergvärmens i detta fall? Det innebär att lagrad solenergi hämtas upp ur marken genom borrhål. Detta är ett väl beprövat sätt att värma upp bostäder. Många av oss känner säkert åtminstone någon villaägare som har erfarenhet av bergvärme

Vad är bakgrunden till detta förslag? 2010, när föreningarna slutade elda med pellets och olja i egna panncentraler tecknades ett förmånligt avtal med Fortum om leverans av fjärrvärme. Detta avtal löper ut 2016 och en prishöjning på 20% har aviserats.

Brf Norrbys ambition är att satsa på miljömässigt hållbara alternativ för uppvärmning och samtidigt ha kontroll över uppvärmningskostnaderna genom egen energiproduktion.

Föreningen har låtit genomföra en oberoende energiutredning som finns att läsa på hemsidan www.brfnorrby.se/Foreningsinformation/Energiutredning. Slutsatsen i denna utredning är att lokala bergvärmepumpar är ett bra alternativ för vår förening.

Styrelsen har också tillsatt en energigrupp som undersökt olika alternativ och även tagit in ett flertal offerter från olika företag. Energipartner AB fick efter offertarbetet styrelsens uppdrag att installera en provanläggning på Synålsvägen 4. Genom denna har ytterligare värdefulla kunskaper erhållits och olika problem har kommit i dagen – och kunnat lösas. Man har efter att ha provat anläggningen under den kalla årstiden kunnat konstatera att ekonomin i detta alternativ är mycket god. Styrelsen har därför på energigruppens rekommendation beslutat att förelägga stämman denna fråga.

Hur stor är investeringen? Ca 15 miljoner

Hur finansieras detta? Genom att ta upp lån. Investeringen betalar sig själv på 10-15 år, inräknat en räntehöjning upp till 5 %. Investeringen kommer att stärka föreningens ekonomi på sikt.

Vilka andra fördelar finns? Eftersom varje hus har en egen anläggning kommer inga kulvertar att behövas mellan husen. Det blir inga kulvertförluster, inga kostnader för att byta kulvertar och uppstår ett fel drabbas bara ett hus. Det blir också lättare att reglera värmen efter de lokala förutsättningarna och behoven i huset. Det sänker även föreningens miljöpåverkan avsevärt genom minskade koldioxidutsläpp.

Förstör inte borrhålen våra vackra gårdar? Påverkan blir mycket liten. Efter borrhålen återställs marken och gräs sås. Man kommer inte att se att det finns borrhål i marken. Få planteringar och inga parkeringsplatser kommer att påverkas. 4-8 borrhål per hus räcker.

Kommer det att bullra mycket? Ja, vid påbörjad bergborrning låter det ganska mycket under några meters borrhål, när borren kommit djupare ned låter det mindre. Man kommer att borra dagtid mellan kl. 08.00 och 18.00. Varje hål tar 1 dag att borra och flera borrhål kan användas samtidigt för att få ned den totala tiden. När hålen väl är borrade kommer de att avge energi i minst 50 år innan man behöver byta kollektorer.

Övriga nackdelar? Ca 30 % av ett enkelt cykelrum i huset kommer att tas i anspråk. I alla hus finns flera eller åtminstone ett dubbelt cykelrum. Det kommer att finnas gott om plats kvar till cyklar, barnvagnar och rullatorer, vilket ändå är det enda som ska förvaras där. Man kan ev. behöva skaffa andra cykelställ som spar plats.

Framtiden: Investeringen kommer att öka föreningens värde och attraktionskraft. På sikt kommer solceller och/eller solvärme att kunna kopplas till anläggningen och minska elkostnaderna.

