

Brf Norrby

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Norrby till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 1 juni 2017 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 (bil. 1)
- § 14. Val av styrelseledamöter och suppleanter (bil. 1)
- § 15. Val av revisorer och revisorssuppleanter (bil. 1)
- § 16. Tillsättande av valberedning (bil. 1)
- § 17. Fråga om stadgeändring (bil. 2)
- § 18. Övriga frågor.
Motion från lgh 16, Jacobsson ang. halkbekämpning kvällar och helger samt styrelsens yttrande (bil. 3)
- § 19. Stämman avslutas

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 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRBY

Valberedningens förslag till föreningsstämman i Brf Norrby den 1 juni 2017

Ordinarie ledamöter

Öivind Toverud	Kvarnbacksvägen 57	omval 2 år
Maria Syberg	Synålsvägen 4	omval 2 år
Pia Norrman	Galonvägen 24	nyval 2 år

Thomas Lundh har anmält sin avgång.

Viktor Ölen, Synålsvägen 6 och Gunilla Lejonkvist, Galonvägen 8 valdes som ordinarie ledamöter på 2 år vid stämman 2016.

Suppleanter*

Caroline Andersson	Synålsvägen 20	omval 1 år
Johan Spethz	Galonvägen 6	nyval 1 år

Ordinarie revisorer

Niklas Jonsson	PwC,	omval 1 år
Ann Arendi	Synålsv. 29	omval 1 år
intern revisor		

Revisorssuppleanter

PwC		omval 1 år
Arvo Marits	Galonvägen 26	omval 1 år
intern revisorssuppleant		

Valberedning

Lars Nyman	Synålsvägen 16	omval och sammankallande
Ylva Jansson	Synålsvägen 11	omval
Vakant		

Arvoden

Valberedningen föreslog oförändrade arvoden till styrelse och revisorer.

Med tanke på det stora arbete som valberedningen utför har styrelsen föreslagit att även valberedningen ska erhålla ett arvode.

*Enligt stadgarna kan 2-5 suppleanter väljas. Vid tryckning föreligger endast 2 förslag till suppleanter vilket innebär att valberedningen kan komma att komplettera sitt förslag till föreningsstämman.

Stadgeändring 2017

Tidigare lydelse

§ 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.

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.

Ny lydelse

§ 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.

Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

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. **Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas per lägenhet.**

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

§ 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.

§ 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,
**-att senast två veckor före ordinarie
föreningsstämma hålla årsredovisningen
och revisionsberättelsen tillgänglig,**
-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.

§ 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.

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 sex veckor före stämma och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma och 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 stämмоорdförande
4. Godkännande av dagordningen
5. Anmälan av stämмоорdförandens 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.

§ 33

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast 31 mars, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоорdförande
4. Godkännande av dagordningen
5. Anmälan av stämмоорdförandens 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
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.

§ 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.

§ 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, **undertecknad** och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte 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.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

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.

Motion till Brf Norrby

Årsmötet 2017

Nästan varje vinter inträffar ett par dagar med nästan outhärdlig halka – typiskt för Stockholmsklimatet med dess växling mellan snö och tö, frysgrader och plusgrader. Och dessa dagar infaller ofta under julhelgen och på lördagar/söndagar.

Styrelsen tycks ha bestämt att av kostnadsskäl inga åtgärder då ska vidtagas. Var och får klara sig själv. Man kan hämta sand ur en sandlåda och själv bekämpa halkan. Om man är 85 år gammal och har vissa fysiska problem blir bara promenaden mellan ytterdörren och sandlådan i total ishalka omöjlig. Man blir helt enkelt instängd i sin lägenhet, och broddar hjälper inte särskilt bra mot skridskois.

Nu föreslår jag att Brf under dagar med extrem halka, som infaller när det är helg, kostar på halkbekämpning. Sandning helt enkelt. Det kan inte vara omöjligt att ha ett avtal med någon/några som tillfälligt kan rycka in och därmed bryta isoleringen för de boende.

Kostnaderna?

Antingen kan man spara in på något annat. Eller: under sommarhalvåret är parken vid det här området mönstergillt skött. Kan man ta en liten summa från ogräsrensning?

Jag skulle vara beredd att betala en slant för tillfällig halkbekämpning – och jag tror att jag inte är den enda.

Bromma den 6 februari 2017



Ritva Maria Jacobsson

Kvarnbacksvägen 81, lägenhet 16

1109



Ang. motion från lgh 16, Jacobsson om utökad halkbekämpning.

Styrelsens yttrande

Brf Norrby har genom ett avtal med Brf Brickbandet anställd personal, 1,75 heltider, som under vardagar 07.00 – 16.00 bl a sköter halkbekämpning, sandar, plogar och skottar på föreningarnas områden. Med denna personaltäthet får föreningarna inte i egen regi ha någon jourverksamhet för lördagar, söndagar och andra helgdagar.

Behov av att ploga, sanda och skotta på icke arbetstid infaller några få gånger per år. Under denna tid snöröjer kommunen i de flesta fall inte heller lokalgator, trottoarer och gångvägar på kommunens mark. Det som prioriteras är öppna platser som Brommaplan och cykelbanor.

Traktor och andra redskap samägs med Brf Brickbandet där Brf Norrby äger 34,5%. Brf Brickbandet är inte intresserad av att låna ut snöröjningsredskapen till någon extern firma.

Motionären föreslår att Brf Norrby ingår ett avtal med en firma som vid behov med egna redskap snöröjer på Brf Norrbys område 2-3 ggr/år. Om föreningen skulle ingå ett avtal där föreningen skulle prioriteras skulle detta bli orimligt dyrt.

Brf Norrby har provat avtal med externa firmor tidigare och hade då tillsammans med Brf Brickbandet ett avtal med Bravida om att snöröja på föreningarnas mark med föreningens redskap under helger. Det visade sig att när snöröjning och halkbekämpning behövdes som bäst prioriterades inte föreningarna och behovet kvarstod regelbundet på måndag morgon. Föreningen fick betala för avtalet men nyttan uteblev helt och hållet. De få gånger föreningens redskap användes medförde dessutom andra kostnader för föreningen.

Styrelsen är naturligtvis beredd att ompröva antal och placering av sandlådorna och är fortfarande övertygad om att yngre medlemmar är villiga att hjälpa till att sopa av framför porten och vid ishalka strö ut lite sand.



Bostadsrättsföreningen Norrby

ÅRSREDOVISNING

för tiden 1 januari – 31 december 2016



BRF NORRBY

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrby, org.nr 702001-5447, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Antalet medlemmar i föreningen den 31 december 2016 var 289 stycken varav 287 bostadslägenheter och 2 lokaler som är upplåtna med bostadsrätt.

I 24 överlåtelser överläts 27 bostadsrätter (inkl. enkelrum 15 kvm) under 2016. Dessutom överläts 5 bostadsrätter pga. arv, gåva etc.

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har under perioden haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Öivind Toverud	ordförande
Thomas Lundh	vice ordförande
Viktor Ölen	sekreterare omval
Gunilla Lejonkvist	ledamot nyval
Maria Syberg	ledamot nyval

Ordinarie ledamöter väljs för två år. I tur att avgå ur styrelsen var Viktor Lidström (avflyttad) och Viktor Ölen som omvaldes vid stämman 1 juni 2016. Gunilla Lejonkvist nyvaldes som ordinarie ledamot på två år och Maria Syberg nyvaldes som ordinarie ledamot på ett år (fyllnadsval efter John Reinholdsson som anmält sin avgång).

Styrelsesuppleanter

Pia Norrman	omval
Gisela Lundblom	omval
Caroline Andersson	nyval
Jesper Marklund	nyval
Eva Wikström	nyval

Styrelsesuppleanter, revisorer och valberedning väljs varje år.

Ordinarie revisorer

Niklas Jonsson	PwC, omval
Ann Arendi	omval av föreningens revisor

Revisorssuppleanter

PwC	omval
Arvo Marits	nyval

Valberedning

Lars Nyman	omval och sammankallande efter årsstämman 2016
Ylva Jansson	omval
Erika Arnström	nyval

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter två i förening.

5

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

Styrelsen har under året hållit 10 ordinarie sammanträden, ett konstituerande möte samt yttre besiktning (protokoll i bilaga).

Sammanträdesarvode till styrelsen har uppgått till 27 000 kr. Vidare har uppdragsersättning uppgått med 40 341 kr. Arbetet uppgick till i snitt 12 tim/mån under året (utöver styrelsemöten).

Föreningsstämman beslutade om ett oförändrat årsarvode, sammanträdesarvode och uppdragsersättning till styrelsen och till internrevisorn. Arvoden redovisas under "Personalkostnader" i resultaträkningen.

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2016.

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 2012 har bl.a. följande större renoveringar/installationer genomförts:

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 källarlocal 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

- 2014 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)
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

PLANERAT UNDERHÅLL AV FASTIGHETERNA 2017-2021

- 2017 Slutförande av installation av bergvärme och uppdatering av el-servisen i föreningens hela bostadsbestånd
2018 Målning källargångar och källardörrar
2019 Renovering skorstenar
2020 OVK och byte avlopp köksstammar
2021 Påbörjan putsning och ommålning av fasader

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.

All borring för bergvärme har genomförts. Däremot har ingen bortkoppling av fjärrvärme kunnat genomföras i något hus under 2016, undantaget tidigare driftsatta hus 8, eftersom el-servis till pumparna kraftigt försenats.

Övrigt:

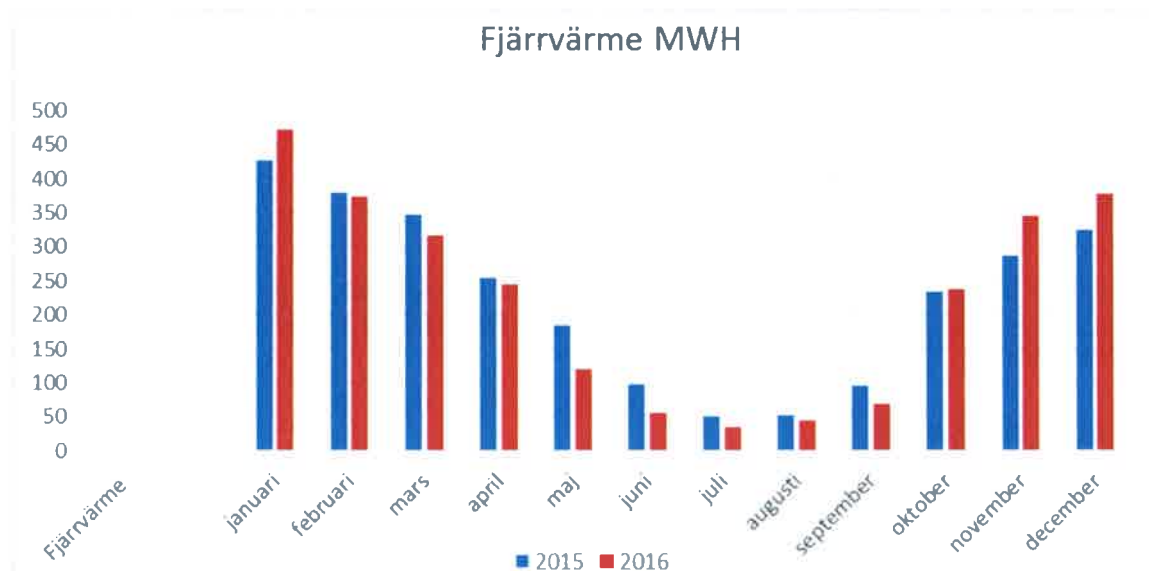
Föreningens ekonomiska förvaltare är sedan 1 januari 2013 AdEx Fastighetsutveckling.

TOMTRÄTTSAVGÄLDEN

Nuvarande avtal beträffande tomträttsavgälden tecknades 2014 och löper på 10 år. Tomträttsavgälden under 2016 uppgick till 1 143 900 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 2688 MWh under 2016 (2015 2726 MWh) levererat från fjärrvärmenätet. Kostnaderna 2016 uppgick till 1 874 070 kr (2015 till 1 777 228 kr). Värmeförbrukningen från fjärrvärmenätet under 2015 och 2016 framgår av nedanstående diagram.



FÖRENINGENS EKONOMISKA STÄLLNING

Årets verksamhet gick med en vinst om 941 998 kr (2015 en vinst med 916 871 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 procentdelen 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 2016 till 1 271 892 kr.

Aktuell länestruktur per 2016-12-31

De totala räntekostnaderna under 2016 uppgick till 201 860 kr (2015 till 292 288 kr). Under året togs ett nytt s.k. Stiborlån på 5 miljoner kronor för att bekosta delar av bergvärmeinstallationen. Dessutom lades befintliga 5 lån på 21, 2 miljoner kronor om till ett s.k. Stiborlån. Fördelning av lånen, båda med 1 års bindningstid framgår enligt nedan.

Långgivare	Belopp (tkr)	Räntesats	Bindningstid
Stadshypotek	5 000	0,5%	2017-10-14
Stadshypotek	21 200	0,5%	2017-09-02

De totala skulderna till kreditinstitut uppgår till 26 200 tkr (2015 till 21 200 tkr).

5

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: 1 652 kr
Tomträttsavgäld per kvadratmeter totalyta: 68 kr
Ränta per kvadratmeter bostadsyta: 13 kr
Drift per kvadratmeter totalyta: 379 kr
Värme per kvadratmeter totalyta: 117 kr
El per kvadratmeter totalyta: 13 kr

Skatt

Skattesatsen för fastighetsskatt avseende bostäder är 1 268 kr per lägenhet och år samt för lokaler 1 % av lokalers taxeringsvärde. Fastighetsavgift och fastighetsskatt för 2016 har erlagts med 426 686 kr (för 2015 411 031 kr).

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	329 904	389 079	2 803 434	916 871
Fondavs enl. stämmobeslut		25 600	-25 600	
Omföring resultat:			916 871	-916 871
Årets resultat				941 998
Belopp vid årets utgång	329 904	414 679	3 694 705	941 998

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserade resultat från tidigare år:	3 694 706
Årets resultat	941 998
	4 636 704

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	25 600
Balanserat resultat per 2016-12-31 efter dessa dispositioner	4 611 104

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

Bilagt 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 2016.



Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter		9 192 193	9 192 193
Hysesintäkter	1	1 391 743	1 397 445
Övriga intäkter	2	76 313	100 976
		10 660 249	10 690 615
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 962 879	-5 649 739
Löpande underhåll	4	-587 761	-771 553
Planerat underhåll		0	-431 284
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-426 686	-411 031
Övriga rörelsekostnader	6	-597 391	-412 376
Styrelsekostnader	7	-177 952	-138 167
Avskrivningar		-1 763 903	-1 667 960
		-9 516 573	-9 482 109
Rörelseresultat		1 143 677	1 208 505
Finansiella poster			
Ränteintäkter		182	653
Räntekostnader		-201 860	-292 288
		-201 678	-291 635
Resultat efter finansiella poster		941 998	916 871
Resultat före skatt		941 998	916 871
Årets resultat		941 998	916 871

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Bostadsrättsandelar	8	447 179	447 179
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	21 519 899	22 289 322
Pågående byggnation	10	6 955 100	0
Inventarier	11	294 949	346 381
		28 769 948	22 635 703
Summa anläggningstillgångar		29 217 127	23 082 882
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	10 245
Övriga fordringar		5 478	231 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		435 828	503 631
		441 306	744 963
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 811 193	3 593 851
Summa omsättningstillgångar		6 252 499	4 338 814
SUMMA TILLGÅNGAR		35 469 626	27 421 696

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		329 904	329 904
Yttre fond		414 679	389 079
		744 583	718 983
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 694 706	2 803 435
Årets resultat		941 998	916 871
		3 719 833	3 720 306
Summa eget kapital		4 464 416	4 439 289
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 199 652	21 199 652
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 909 152	513 484
Skatteskulder		38 254	24 538
Övriga kortfristiga skulder		24 135	15 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		541 063	431 928
Förutbetalda hyror och avgifter		376 083	796 831
Summa kortfristiga skulder		3 888 687	1 782 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 469 626	27 421 696

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

	2016	2015
Parkering	403 800	402 700
Lokaler	880 751	876 616
Fastighetsskatt, gästlägenhet mm	107 192	118 129
	1 391 743	1 397 445

Not 2 Övriga intäkter

	2016	2015
Pant- och överlåtelseavgifter	54 292	82 525
Div. övriga intäkter avs. material till Brickbandet m.m.	22 021	18 451
	76 313	100 976

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Ekonomisk förvaltning	-169 444	-178 512
Förvaltning Brickbandet *	-1 271 892	-1 236 695
Trädgårdsskötsel	-109 512	-27 923
Sotning/OVK	0	-81 900
Jour, bevakning, utryckning	-3 771	-8 232
Förbrukningsmaterial	-41 874	-32 590
El	-208 227	-158 992
Fjärrvärme	-1 871 838	-1 777 228
Vatten och avlopp	-407 615	-396 075
Sophämtning	-81 772	-83 649
Grovsopor	-65 384	-59 456
Mattbyten	-5 569	-5 344
Försäkringspremier	-88 093	-83 686
Tomträttsavgäld	-1 091 525	-966 150
TV service och basutbud	-434 443	-522 539
Tvättstuga	-34 069	-1 850
Snöröjning, myndighetskrav, verktyg	-18 596	-28 620
Bredband till lägenheter och lokaler	-57 879	0
Övriga driftskostnader	-1 375	-298
	-5 962 878	-5 649 739

* 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

	2016	2015
Invändigt bostäder löpande	-6 144	-27 086
Invändigt lokaler löpande	-53 509	-147 506
Invändigt gemensamma utrymmen	-1 250	-1 919
Nycklar och låssystem	-15 581	-24 726
Reparation VA	-67 739	-127 870
Reparation el	-24 102	-32 361
Reparation huskropp	-326 246	-298 026
Reparation miljöhus/miljögård	0	-16 500
Reparation mark	-28 836	-11 519
Reparation värmesystem	-26 119	-71 879
Reparation tvättstugelokal	0	-4 724
Reparation bredband	-33 265	0
Reparation övriga installationer	-4 971	-7 438
	-587 762	-771 554

Not 5 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 268 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2016	2015
Hyror egna lokaler	-163 869	-169 452
Förbrukningsinventarier	-20 403	-2 688
Materialkostnad försäljning till Brf Brickbandet	-20 860	-16 448
Fordonskostnader	-4 225	-55 578
Kontorsmaterial och tillbehör	-2 663	-3 201
Telefon	-11 863	-11 957
Porto	-1 486	-1 674
Revisionsarvoden	-31 500	-39 375
Föreningsstämma och årsredovisning	-12 957	-9 706
Medlemsavgift Fastighetsägarna	-18 273	-18 273
Kopieringskostnad	-14 770	-22 253
Bankkostnader och avgifter	-231 574	-7 894
Tidningar och facklitteratur	-1 214	-559
Datorkostnader	-11 869	-14 996
Övriga poster, juridiska kostnader m.m.	-49 865	-38 322
	-597 391	-412 376

Not 7 Styrelse- och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	-131 966	-91 752
Internrevisor	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-35 806	-24 501
Övriga personalkostnader, utbildning m.m.	-7 681	-19 413
	-177 953	-138 166

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

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 814 019	34 648 128
Inköp	926 663	1 165 891
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 740 682	35 814 019
Ingående avskrivningar	-13 524 697	-11 921 277
Årets avskrivningar	-1 696 086	-1 603 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 220 783	-13 524 697
Utgående redovisat värde	21 519 899	22 289 322

Not 10 Pågående byggnation

	2016-12-31	2015-12-31
Bergvärme	6 955 100	0
	6 955 100	0

Not 11 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	977 663	977 663
Inköp	16 385	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	994 048	977 663
Ingående avskrivningar	-631 282	-566 742
Årets avskrivningar	-67 817	-64 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-699 099	-631 282
Utgående redovisat värde	294 949	346 381


Not 12 Ställda säkerheter

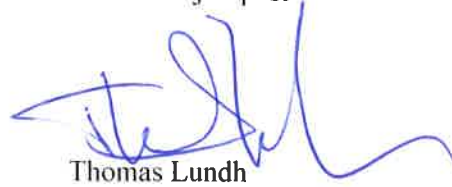
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	35 471 450	24 471 450
	35 471 450	24 471 450

Bromma 2017-04-06


Övind Toverud


Gunilla Lejonqvist



Maria Syberg


Thomas Lundh


Viktor Ölen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2017

PwC


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Ann Arendi
Internrevisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrby för år 2016.

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 revisions sed 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 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norrby för år 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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


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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 7 april 2017

Stockholm den 7 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Ann Arendi
Icke-kvalificerad revisor

Fastighetsöversyn 2016

Övergripande fastighetsöversyn omfattande enbart yttre kontroll

Tidpunkt: 2016-10-12

Närvarande:

Ord ledamöter/suppleant: Öivind Toverud, Gunilla Lejonqvist, Pia Norrman

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, speciellt balkongsidor, behöver puts mot husgrund förbättras. Därefter kompletteras bädden med gruskross mot husgrund
- B. Mindre fönstergaller, lokal, hus 3 behöver målas
- C. Fyllning med jord skall ske runt uppstickande uplights
- D. Sten framför trappen till portarna Kvarnbacksvägen 55 och 57 skall lyftas
- E. Samtliga källarfönster på balkongsidan Synålsvägen 2-10 skall målas
- F. Springventil under fönster på balkongsidan Galonvägen 30 skjuts in och skadad puts lagas

Bromma 2016-10-12



Öivind Toverud
ordförande

Justeras:



Gunilla Lejonqvist

