



## BRF NORRBY

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Norrby till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 28 maj 2013 kl. 19.00 i **nya föreningslokalen** (gamla tvättstugan) Synålsvägen 24

### Legitimation medtages !

#### Dagordning

- § 1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- § 2. Val av ordförande för stämman
- § 3. Val av protokollförare för stämman
- § 4. Val av justeringsmän, tillika rösträknare
- § 5. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- § 6. Styrelsens årsredovisning
- § 7. Revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande, se bilaga
- § 8. Fastställande av resultat- och balansräkning
- § 9. Beslut i anledning av föreningens resultatdisposition enligt balansräkningen
- § 10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 11. Fråga om arvoden
- § 12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 13. Val av revisorer och suppleanter
- § 14. Val av tre ledamöter i valberedningen
- § 15. Övriga frågor. Sådana ärenden kommer att anslås på föreningsexpeditionens fönster senast fem dagar före stämman

Ärende, som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman, skall stadgeenligt skriftligen vara styrelsen tillhanda senast 10 dagar före föreningsstämman (dvs. den 18 maj 2013). Dessa ärenden anslås på föreningsexpeditionens fönster senast fem dagar före stämman.

Medlem som ej 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 2013  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRBY





# **Bostadsrättsföreningen Norrby**

## ÅRSREDOVISNING

för tiden 1 januari – 31 december 2012





## BRF NORRBY

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrby, org.nr 702001-5447, får härmed avge årsredovisning för föreningens förvaltning 2012-01-01—12-31.

### Förvaltningsberättelse STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har under perioden haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

Viktor Lidström	ordförande
Öivind Toverud	vice ordförande
Thomas Lundh	sekreterare
Joanna Björkman	ledamot från årsmötet 2012
John Reinholdsson	ledamot från årsmötet 2012

#### Styrelsesuppleanter

Ritva Jacobsson	
Fredrik Göransson	från årsmötet 2012
Cecilia Johansson	från årsmötet 2012
Pia Norrman	från årsmötet 2012
Viktor Ölen	från årsmötet 2012

Ordinarie ledamöter väljs för två år. Revisorer och suppleanter väljs varje år. I tur att avgå ur styrelsen är Öivind Toverud och Thomas Lundh.

#### Ordinarie revisorer

Niklas Jonsson	PwC
Marina Stålnäbb	föreningens revisor

#### Revisorssuppleanter

PwC  
Gunnel Träskman

#### Valberedning

Lars Nyman	sammankallande
Gunilla Lejonkvist	
P O Nilsson	från årsmötet 2012

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 12 st ordinarie sammanträden inkl. yttre besiktning.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2012.

Arvoden till styrelsen och föreningens internrevisor har utgått med 97 392 kr samt avseende som inkluderar sammanträdesarvode med 19 000 kr. Föreningsstämman beslutade om ett oförändrat årsarvode, sammanträdesarvode och uppdragsersättning till styrelsen och till internrevisorn. Arvoden redovisas under "Personalkostnader" i resultaträkningen.

Vidare har 23 174 kr utbetalats i uppdragsersättning, vilken ersätter nedlagd tid med 275 kr/tim. Arbetet uppgick till i snitt 7 tim/mån under året (utöver styrelsemöten).

## STYRELSEN INFORMERAR OM ÅRET SOM GICK

Under 2012 har ca 6,5 mkr (2011 6,2 mkr) använts för att hålla fastigheterna i gott skick. Av detta har 1,6 mkr (2011 4 mkr) aktiverats, dvs. förts upp som en tillgång i balansräkningen.

Föreningen erhöll under 2012 totalt 0 kr i räntebidrag (föregående år 0 kr). Någon periodisering till det verksamhetsår då arbetena utförts har inte skett.

### Under året har följande arbeten och förbättringar skett:

#### Fastigheter:

Upprustning av uteplatser samt ny belysning Kvarnbacksvägen  
Målning, fogning och justering av tak hus 1-13 samt Synålsvägen 24  
Gamla tvättstugan – påbörjad renovering i december  
Nya avloppsledningar – hus 1, 4, 5  
Ny ventilation Synålsvägen 24  
Ny LED-belysning i cykelrum och källargång Kvarnbacksvägen 55-69  
Nya skorstensöverbeslag på alla hus

#### Parkeringsplatser:

Inga nya p-platser har anlagts under 2012

#### Värmesystem:

Föreningen har varit ansluten till Fortums fjärrvärmenät sedan maj 2010.

#### Övrigt:

Upphandling av ekonomisk förvaltning

## INFÖR 2013

### Planerade arbeten 2013

Ombyggnad av gamla tvättstugan till ny föreningslokal Synålsvägen 24  
Inredning ny föreningslokal Synålsvägen 24  
Målning trapphus Synålsvägen 24  
Stambyte avlopp källare Galonvägen 2-32  
42 nya porttavlor  
Ny LED-belysning i cykelrum och källargång hus 7-13  
Komplettering av belysning Galonvägen 2-32  
Ev. påbörjas renovering av källare till bastu/motionslokal under tvättstugan Synålsvägen 24  
Ev. iordningställs uteplats till tvättstugan Synålsvägen 24

## FÖRENINGENS EKONOMISKA STÄLLNING

Årets verksamhet gick med en vinst om 649 812 kr (2011 en förlust om 2 732 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 driften av panncentral 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. De gemensamma kostnaderna för personal och värmeproduktion fördelas enligt gällande avtal efter procenttalen 34,5 % för Brf Norrby och 65,5 % för Brf Brickbandet. Värmekostnaderna fördelas slutligen i efterhand efter verklig, uppmätt förbrukning.

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 2012 till 1 010 835 kr.

#### Aktuell lånestruktur per 2012-12-31

De totala räntekostnaderna 2012 uppgick till 707 209 tkr. Under året har inga nya lån tagits. Fördelning av lånen framgår enligt nedan

Långgivare	Belopp (tkr)	Räntesats	Bindningstid
Stadshypotek	13 170	2,96%	2013-02-11
Stadshypotek	2 000	2,93%	2013-02-28
Stadshypotek	1 550	2,75%	2013-03-21
Stadshypotek	2 000	2,84%	2013-03-13
Stadshypotek	2 511	3,48%	2012-03-01

#### Månadsavgifterna

Senaste avgiftshöjningen skedde 1 april 2012 med 2 % och uppgick därmed till i genomsnitt 560 kr/kvm och år.

#### Skatt

Schabloninkomstbeskattningen för bostadsrättsföreningen avskaffades under 2007. Detta innebär att föreningen inte erlägger någon inkomstskatt förutom avseende kapitalinkomster vilka beskattas med 26,3 %. Skattesatsen för fastighetsskatt avseende bostäder är 1 365 kr per lägenhet och år samt för lokaler 1 % av taxeringsvärde. Fastighetsskatt för 2012 har erlagts med 439 070 kr.

#### Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserade resultat från tidigare år	979 649
Årets resultat	<u>649 813</u>
	<u>1 629 462</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	25 600
Balanserat resultat per 2012-12-31 efter dessa dispositioner	<u>1 603 862</u>
	<u>1 629 462</u>

Efter ovanstående dispositioner uppgår fonden för yttre underhåll per 2012-12-31 till 312 279 kr  
Föreningens ekonomiska ställning framgår av resultat- och balansräkningen.

### 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. Föreningen består av 289 medlemmar, 287 bostadslägenheter och 2 lokaler som är upplåtna med bostadsrätt.

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.

Antalet p-platser uppgår nu 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.

Under perioden har 37 bostadsrätter bytt ägare till 100 % genom försäljning (2011 28 st) fördelade på 14 st 3 rok å 73 kvm, 3 st 3 rok å 75 kvm, 11 st 2 rok å 60 kvm, 7 st 1 rok å 44 kvm samt 2 st enkelrum å 15 kvm. Enkelrummen har i samtliga fall överlåtits tillsammans med angränsande bostadsrätt. 7 bostadsrätter har överlåtits helt eller delvis genom arv, gåva eller bodelning.

Överlåtelseavgift om 2,5 % av gällande basbelopp (1 100 kr 2012, 1 113 kr 2013) uttas av säljaren och skall utan särskild anmodan betalas in till Brf Norrbys bg 639-6337 samtidigt som överlåtelsehandlingarna lämnas in till föreningen.

Det sammanlagda taxeringsvärdet är för föreningens fastigheter 218 209 tkr varav för byggnader 121 867 tkr och för mark 96 342 tkr.

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

Fastigheterna är i gott skick. Sedan 2004 har bl.a. följande större renoveringar genomförts:

- |      |   |
|------|---|
| 2012 | Kvarnbacksvägen – upprustning av uteplatser samt ny belysning<br>Nya skorstensöverbeslag alla hus<br>Ny LED-belysning i cykelrum och källargång Kvarnbacksvägen hus 4, 5 och 6<br>Gamla tvättstugan Synålsvägen 24 – renovering till ny föreningslokal påbörjad<br>Ny ventilation Synålsvägen 24  |
| 2011 | Ny tvättstuga jan - mars 2011<br>Synålsvägen syd, + anläggande av uteplatser balkongsidan<br>Belysning Synålsvägen 3- 29 balkongsidan<br>Stambyte samt iordningställande av badrum och trinett i lokal Synålsvägen 24 (f.d. panncentralen)<br>Ny port och målning golv i panncentralen<br>Gallerväggar avseende ny lokal för uthyrning i källarplan Synålsvägen 24<br>Rivning av oljepannor i Brickbandet, Brf Norrbys andel 34,5%.<br>Byte av avlopp Kvarnbacksvägen hus 2 och 6 |
| 2010 | Dränering, byte av avlopp och ny belysning hus 9 och 11, Synålsvägen 3-29   |

Bostadsrättsföreningen Norrby  
Galonvägen 40  
168 73 BROMMA

E-post: expeditionen@brfnorrby.se  
Hemsida: www.brfnorrby.se

Tel. 08-265031  
Fax. 08-265086

5  
8  
K



- Återställning av gårdar hus 9 och 11, 5 nya p-platser med belysning och anslutning motorvärmare, Synålsvägen 3-29  
 Byte dagvatten och återställning Synålsvägen 24  
 Rivning av pelletsförråd, värmepannor och återställning Synålsv. 24, anläggning 6 nya p-platser  
 Byte radiatorventiler och injustering  
 Panncentral nytt golv, ny belysning och målning  
 2009 Dränering av hus 7-8 Synålsvägen 4-20 samt återställning av gårdar inkl. nya rabatter, asfaltering och stensättning  
 Ny föreningslokal, Synålsvägen 24.  
 2008 Dränering av hus 4-6 Kvarnbacksvägen samt återställning av gårdar inkl. nya rabatter, asfaltering och stensättning  
 2008 Obligatorisk ventilationskontroll  
 2007 Byte av kall- och varmvattenledningar till kök Kvarnbacksvägen, Synålsvägen (utom 19-29)  
 2006 Byte av vatten och avloppsstammar till WC-utrymme enkelrum, Galonvägen 2-32  
 2006 Byte av kall- och varmvattenledningar till kök Galonvägen 2-32  
 2004-2005 Dränering av hus 1-3 Kvarnbacksvägen och återställning gårdar inkl. nya rabatter, asfaltering och stensättning

### PLANERAT UNDERHÅLL AV FASTIGHETERNA 2013-2018

- 2013 Ombyggnad av gamla tvättstugan till ny föreningslokal Synålsvägen 24  
 Inredning ny föreningslokal Synålsvägen 24  
 Målning trapphus Synålsvägen 24  
 Stambyte avlopp källare Galonvägen 2-32  
 Nya porttavlor i samtliga 42 portar  
 Ny LED-belysning i cykelrum och källargång hus 7-13  
 Komplettering av belysning Galonvägen 2-32  
 Ev. påbörjas renovering av källare till bastu/motionslokal under tvättstugan Synålsvägen 24  
 Ev. iordningställs uteplats till tvättstugan Synålsvägen 24  
 2014 Nya dörrar i 43 portar  
 Stambyte avlopp källare i hus 1, 4, 5  
 Målning av cykelrum i hus 7-13  
 2015 Byte innerglas till energisparglas på alla 2-glasfönster i alla hus  
 2016 Putslagning och ommålning av fasader hus 1-6  
 2017 Putslagning och ommålning av fasader hus 7-10  
 2018 Putslagning och ommålning av fasader hus 10-13  
 Målning av samtliga trapphus

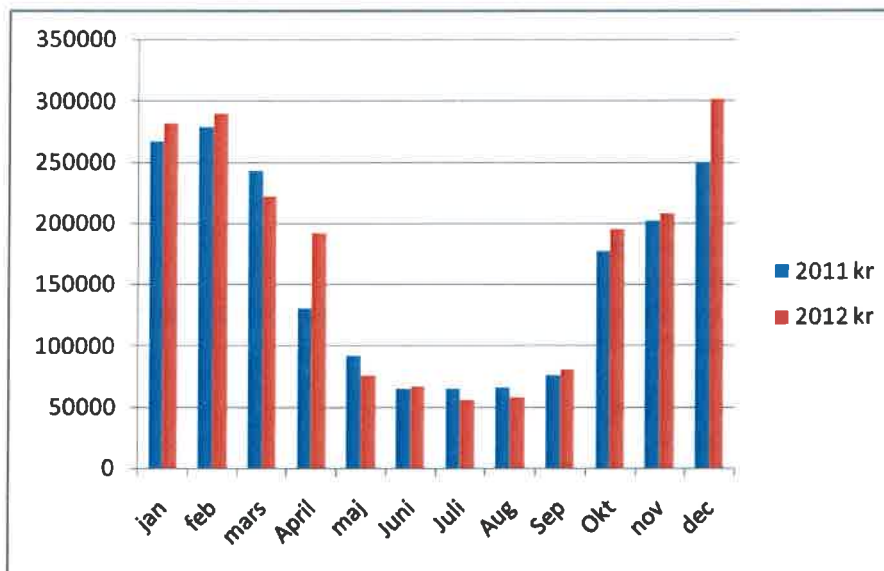
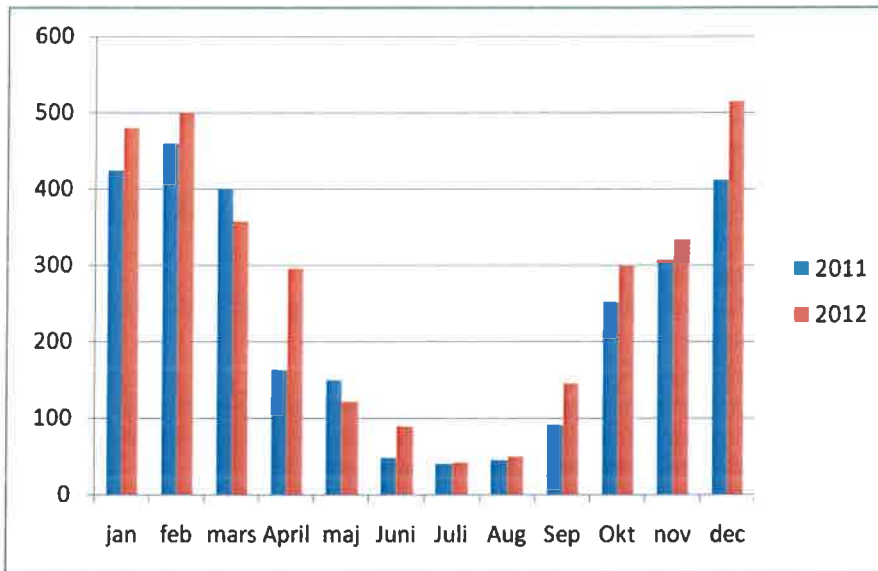
### TOMTRÄTTSAVGÄLDEN

Tomträttsavgälden uppgår till ca 675 700 kr/år. Nuvarande avtal tecknades från 2004 och löper på 10 år. Det nya avtalet gällande från 2014 kommer att innebära förhöjd tomträttsavgäld.

### VÄRMECENTRALERNA

All värme samproducerades i Brickbandets och Norrbys panncentraler fram till maj 2010. Föreningarna har sedan dess varit anslutna till Fortums fjärrvärmenät.

I Norrbys fastigheter förbrukades totalt 3218 MWh under 2012 (2011 2 785 MWh) levererat från fjärrvärmenätet. Värmeförbrukning och kostnader under 2011 (1 906 892 kr) och 2012 (2 024 634 kr) framgår av diagrammen på nästa sida.



## ÖVRIGT

Föreningen och styrelsen vill varmt tacka föreningarnas personal samt personal på Förvaltnings AB Teoge under 2012.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
<b>Hyror &amp; årsavgifter</b>			
Parkeringsplatser		379 337	362 400
Hysesintäkter		801 658	742 880
Medlemsavgifter		8 867 200	8 729 725
<b>Försäljningsintäkter</b>			
Försäljning till Brf Brickbandet		-	33 067
<b>Övriga intäkter</b>			
Överlåtelse- & pantförskrivningsavgifter		64 100	60 003
Övriga rörelseintäkter		<u>19 148</u>	<u>21 147</u>
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>10 131 443</b>	<b>9 949 222</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<b>Driftskostnader</b>			
Förvaltningsarvode TEOGE		-212 148	-222 095
Förvaltningsarvode Brf Brickbandet	2	-1 010 835	-1 014 265
Trädgårdsskötsel		-87 731	-223 426
Sotning/OVK		-1 313	-4 299
Jourkostnad		-71	-3 249
Tvättstuga		-26 177	-86 236
Övriga främmande tjänster, teknisk konsult		-16 994	-106 068
Förbrukningsmaterial		-67 394	-51 877
El		-178 071	-153 579
Fjärvärme	3	-1 990 100	-2 191 790
Fjärvärme Reparation & Drift		-274 489	-426 458
Vatten & Avlopp		-344 593	-430 470
Sophämtning		-60 727	-53 949
Grovsophämtning		-64 987	-89 013
Försäkringspremier		-44 026	-11 268
Tomträttsavgäld		-675 700	-675 700
TV service och basutbud		-409 427	-435 273
Diverse övriga kostnader		-1 608	-26 653
Reparation & Underhåll	4	-690 095	-598 068
Råvaror och förnödenheter		-14 488	-42 800
<b>Övriga rörelsekostnader</b>			
Hyror egna lokaler		-201 805	-142 278
Förbrukningsinventarier		-6 926	-38 679
Materialkostnad försäljning till Brf Brickbandet		-	-33 067
Fordonsomkostnader		-18 122	-26 029
Kontorsmaterial		-6 344	-835
Telefon, administration		-16 396	-11 035
Porto		-3 570	-11 696
Revisionsarvode		-35 625	-30 250
Årsredovisning och möteskostnad stämma		-2 200	-2 019
Medlemsavgift medlemsorganisationer		-18 394	-18 394

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Kopieringskostnad		-10 873	-18 443
Bankkostnader & avgifter		-10 612	-14 557
Övriga främmande tjänster (advokat m.m.)		-23 751	-22 806
Facklitteratur & Tidningar		-595	-2 455
Diverse övriga kostnader		-20 473	-8 837
<b>Personalkostnader</b>			
Löner		-214 488	-176 891
Sociala kostnader & löneskatt		-55 940	-46 639
Övriga personalkostnader		-69 995	-64 861
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<b>-6 887 083</b>	<b>-7 516 307</b>
Avskrivning inventarier	5	-77 704	-86 718
Avskrivning byggnader	6	<u>-1 372 259</u>	<u>-1 203 578</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 794 397</b>	<b>1 142 619</b>
<b>Finansiella intäkter</b>			
Ränteintäkter		2 006	4 023
<b>Finansiella kostnader</b>			
Räntekostnader		-707 369	-728 448
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 089 034</b>	<b>418 194</b>
<b>Skatt</b>			
Fastighetsskatt		<u>-439 221</u>	<u>-420 926</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>649 813</b>	<b>-2 732</b>

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Bostadsrättsandelar	7	<u>447 179</u>	<u>447 179</u>
		447 179	447 179
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	6		
Byggnader		22 501 055	22 187 726
Maskiner & Inventarier	5	<u>526 543</u>	<u>604 247</u>
		<u>23 027 598</u>	<u>22 791 973</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>23 474 777</u>	<u>23 239 152</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		32 340	3 881
Övriga kortfristiga fordringar		2 761	185 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>278 665</u>	<u>399 420</u>
		<u>313 766</u>	<u>588 313</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 487 382</u>	<u>1 336 649</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 801 148</u>	<u>1 924 962</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>25 275 925</u>	<u>25 164 114</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insats		329 904	329 904
Fond för yttre underhåll		312 279	286 679
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		979 649	1 007 982
Årets resultat		<u>649 813</u>	<u>-2 732</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 271 645</u>	<u>1 621 833</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån		<u>21 231 025</u>	<u>21 250 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>21 231 025</u>	<u>21 250 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		27 460	9 600
Övriga kortfristiga skulder		121 444	232 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		410 464	218 557
Förutbetalda hyror & avgifter		411 101	842 090
Leverantörsskulder		<u>802 786</u>	<u>989 798</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 773 255</u>	<u>2 292 281</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>25 275 925</u>	<u>25 164 114</u>
<b>Ställda panter</b>			
Pantbrev i tomträtter		24 471 450	24 471 450
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före skatt	1 089 034	418 194
Avskrivningar	1 449 963	1 153 745
Årets skatt (fastighetsskatt och inkomstskatt)	-439 070	-420 926
	2 099 927	1 151 013
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	200 434	387 316
Ökning (+) /minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder	<u>-445 066</u>	<u>-1 175 268</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 855 295</b>	<b>363 061</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar (-) / försäljning (+) av fastighetsinventarier	<u>-1 685 588</u>	<u>-4 503 408</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 685 588</b>	<b>-4 503 408</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skuldr	<u>-18 975</u>	<u>4 530 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-18 975</b>	<b>4 530 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>150 732</b>	<b>389 653</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b><u>1 336 650</u></b>	<b><u>946 997</u></b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b><u>1 487 382</u></b>	<b><u>1 336 650</u></b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer  
Tillämpade redovisningsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

### Not 2 Förvaltningsarvode Brf Brickbandet och löner

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

### Not 3 Fjärrvärmekostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
El	-	39 193
Fjärrvärme	1 983 045	2 124 520
Övrigt	<u>7 055</u>	<u>28 077</u>
-Summa	<u>1 990 100</u>	<u>2 191 790</u>

### Not 4 Reparation & Underhåll

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Invändigt bostäder löpande	2 433	20 761
Invändigt lokaler löpande	22 622	343 870
Utvändigt huskropp löpande	498 539	229 937
Invändigt bostäder planerat underhåll	<u>166 500</u>	<u>3 500</u>
	690 095	598 068



**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingående anskaffningsvärden	959 365	479 870
Årets förändringar		
-Inköp	-	636 250
-Försäljningar och utrangeringar	-	-156 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	959 365	959 365
Ingående avskrivningar	-355 118	-404 951
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-	136 551
-Avskrivningar	-77 704	-86 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-432 822	-355 118
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>526 543</u>	<u>604 247</u>

**Not 6 Byggnader**

	Anskaffnings- värde	Avskrivnings- procent	Årets avskrivning	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnader	6 428 000	1,00%	64 280	4 348 521	2 079 459
<i>Ombyggnader/ aktiveringar</i>					
Brickettpanna	4 263 690	6,67%	0	4 263 690	
Brikettficka	868 340	10%	0	868 340	
Utbyte galvledningar	651 638	2,00%	13 033	182 460	469 178
Komplettering badrum	792 283	2,00%	15 846	182 817	641 158
Ventilation	1 292 178	2,00%	25 844	337 042	955 135
Dränering	3 041 155	2,00%	60 823	584 223	2 424 979
Utbyte serviceledn mm	1 974 205	2,00%	39 484	276 388	1 697 816
Utbyte serviceledn mm	7 185 914	2,00%	143 718	755 962	6 429 951
Inköp 2010	4 381 554,00	10%	438 155	1 314 465	3 067 089
Inköp 2011	4 023 914	10%	402 391	804 782	3 219 131
Inköp 2012	1 685 589	10%	168 659	168 559	1 517 030
<b>Totalt</b>	<u>36 588 458</u>		<u>1 372 259</u>	<u>14 087 270</u>	<u>22 500 929</u>

**Taxeringsvärde**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Byggnader	121 867 000	121 867 000
Mark	<u>96 342 000</u>	<u>96 342 000</u>
Summa taxeringsvärde	218 209 000	218 209 000

## Not 7 Bostadsrättsandelar

Bostadsrättsandelar utgörs av lokaler som ursprungligen skapades som bostadsrätter men som kvarstår i föreningens ägo samt bostadsrätter som anskaffades 2002 och som sedan 2007 helägs av Brf Norrby (tidigare samägd med Brf Brickbandet).

## Not 8 Färändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Ingående balans 2012-01-01</b>	<b>329 904</b>	<b>286 679</b>	<b>1 007 922</b>	<b>-2 732</b>
Omföring fg års resultat	-	-	-2 732	2 732
	-	-	-	-
<u>Disposition enligt stämmobeslut</u>	=	=	=	=
Avsättning till yttre fond	-	25 600	-25 600	-
Årets resultat	=	=	=	<u>649 812</u>
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	<b>329 904</b>	<b>312 279</b>	<b>979 590</b>	<b>649 812</b>

Bromma 2013-04-22



Viktor Lidström



Öivind Toverud



Thomas Lund



Joanna Björkman



John Reinholdsson

Vår revisionsberättelse har avgetts 2013-04-24



Niklas Jonsson  
Godkänd revisor



Marina Stålnäbb  
Internrevisor

## ALLMÄN INFORMATION OCH ORDNINGSFÖRESKRIFTER

### BOSTADSRÄTTSLÄGENHETEN

Bostadsrättshavaren är enl. stadgarnas § 14 skyldig att på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Vad som räknas till lägenhetens inre specificeras närmare i § 14. Några exempel på vad som räknas till lägenhetens inre, men som man inte alltid tänker på, är att även tätskikten i badrummet räknas dit liksom takputs, radiatorer med samtliga ventiler samt glas och bågar i både ytter- och innanfönster (vilket innebär att man måste måla mellan fönstren).

Det sägs också i § 14 att det åligger bostadsrättshavaren att vidta de åtgärder styrelsen efter syn i lägenheten bestämmer. Enl. stadgarnas § 42 ska lägenheterna besiktas enl. särskilda riktlinjer. 10 % av alla lägenheter besiktigas varje år. Besiktningen syftar till att se över gemensamma system och säkerställa fastigheternas goda skick. Besiktningen kan också hjälpa den enskilde bostadsrättshavaren att i tid upptäcka fel och brister som kan leda till större skador som blir dyrare att åtgärda. Några garantier att samtliga fel och brister upptäcks vid besiktningen ges dock inte.

Den vanligaste anmärkningen är behov av att måla mellan fönsterbågar och att måla badrumsfönstren. Det är också många medlemmar som inte renoverat sina badrum till dagens våtrumsstandard. Risken för vattenskadorna är där överhängande! Medlemmar vars lägenheter skall besiktas meddelas i god tid. Bostadsrättshavarna är även mellan besiktningarna välkomna att kontakta föreningens tekniska förvaltare, Sivert Christoffersson, 070-433 22 91 måndag-fredag 8-11 om man har frågor kring renoveringsbehov m m.

Styrelsen uppmanar till att via autogiro automatiskt betala månadsavgifterna. Blanketter kommer att finnas på expeditionen. Har avierna förkommit kan man betala månadsavgiften till bg 639-6337. Ange lgh-nr i meddelanderutan, OCR-nr behövs inte.

### BADRUM

Har man ett badrum med bristande våtrumsstandard: Renovera innan vattenskadorna uppstår! Fortfarande utgår ett bidrag på vissa villkor för att byta ut de plastmattor som skarvats runt golvbrunnen och för att byta ut de ursprungliga terrazzogolven. Bostadsrättsinnehavaren måste själv beställa arbetena. Innan badrumsrenovering påbörjas skall därför expeditionen kontaktas för besiktning och beslut om ev. bidrag från föreningens sida.

Duschplats får man inte ha i badrum med bristande tätskikt, som t ex har skarvad plastmatta, terrazzogolv eller äldre klinker- eller mosaikgolv. Även väggarna måste ha tätskikt enl. gällande våtrumsstandard. Badrum som renoverats före stambytet 1995-98 måste således ha badkar. **Dessa badrum bör renoveras snarast.**

Badrumsfönstret behöver normalt målas med 1-2 års mellanrum. Ett murket badrumsfönster kostar flera tusen kronor att byta ut då de måste specialbeställas. Ett sådant fönsterbyte bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Frånluftsventilationen i badrummet fungerar endast om springventilerna (under/över fönstren) i de övriga rummen är öppna. Finns ej tillräckligt med tilluft kan ventilationen "vända". Om man har tvättmaskin rekommenderas att en fläkt utan kallrasskydd monteras t ex Fresh Intellivent eller Pax Passad 30. Mycket tvättande och torkning av tvätt i lägenheterna medför risk för fukt och mögel. Ventilationen är inte anpassad till detta från början, så var uppmärksam.

Golvbrunnen bör rengöras regelbundet. Det är mycket viktigt att golvbrunnens insats trycks ned i rätt läge efter rengöringen då avloppslukt annars tränger upp i badrummet.

Tvättmaskiner skall ha fast anslutning av el, vatten och avlopp. Man kan t ex inte hänga avloppsslangen över WC-stolen eller lägga den lös i badkaret. Jordfelsbrytare krävs i vissa fall. Kontrollera med behörig elektriker.

Skivorna i badrumstaket (bv och 1 tr) får inte åverkas. Man kan inte montera s.k. downlights i undertaket utan att ta hänsyn till att brandklass enl. bygglov upprätthålls. Taket måste då ersättas med dubbla gipsskivor 2 x 13 mm försett med en 100 mm mineralullskiva Kontakta expeditionen för råd. Vid besiktningar har vi under året funnit flera badrum där man bytt taken utan hänsyn till brandreglerna med åtföljande krav på ombyggnad och ombesiktning.

Om du byter blandare (gäller såväl badrum som kök), tänk då på att välja en kvalitetsblandare med backventil och som tål vattentrycket i föreningen. Exempel på bra fabrikat är Mora, FM Mattsson, Vårgårda. Undvik billiga blandare från de stora varuhusen. Stora vattensador har uppstått i föreningen där orsaken har varit undermåliga blandare.

### BRANDVARNARE

2003 installerades brandvarnare i samtliga lägenheter. Batterierna är s.k. 10-årsbatterier, men har visat sig hålla ca 6-7 år. Därför uppmanas alla att utföra funktionstest av brandvarnaren 1-2 ggr/år.

Brandvarnare tillhör egentligen det inre underhållet som bostadsrätthavaren svarar för, varför man själv får byta batterier. Brandvarnaren måste rengöras utvändigt med jämna mellanrum, annars uppstår falsklarm. Torka försiktigt med fuktig trasa 1 g/år och dammsug vartannat år.

### ENERGIDEKLARATION

Energideklarationen är genomförd och en sammanställning är uppsatt i trapphusen. Besparingar kan göras på flera områden. Alla medlemmar uppmanas bli mer energisparmedvetna och tänka på att följa de enkla råd som getts om att vädra effektivt och inte ha öppna fönster samtidigt som värmeelementen är på, att spara på varmvatten m.m.

### DJUR OCH ODJUR

Hundar skall vara kopplade i Stockholms stad och katter skall skötas och hållas under uppsikt. När det gäller katt nät och kattrappa på balkongen, kontakta expeditionen innan du monterar det. Fågelmatning är inte tillåten, vare sig på balkongen eller på gården, då den ökar råttbeståndet i området. Fåglar bygger ibland bo i skafferiventilen eller vid takfoten. Om fågelbon besväras, kontakta expeditionen. När fågelungarna flugit ut kan man sätta nät för ventilen så kan fåglarna välja ett annat ställe att bygga bo nästa år. Skadedjur inne i lägenheten anmäler man själv till Anticimex, tel. 08-517 634 00. Ring direkt om du misstänker vägglöss. Föreningen har hittills inga kända fall, men enl. rapporter ökar förekomsten i närområdet, kanske till följd av vårt ökade resande. Skadedjur i andra delar av huset (t ex råttor i källaren) skall anmälas till föreningen som i sin tur kontaktar Anticimex.

### ENERGIDEKLARATION

En sammanställning av energideklarationen är uppsatt i trapphusen. Besparingar kan göras på flera områden. Alla medlemmar uppmanas bli mer energisparmedvetna och tänka på att följa de enkla råd som getts om att vädra effektivt och inte ha öppna fönster samtidigt som värmeelementen är på, att spara på varmvatten m.m.

### FÖRENINGSLOKALEN

Lokalen på Synålsvägen 24 1 tr bokas via exp. tel. 08-26 50 31 mån-fre 8-11. Internetbokning kommer ev. att bli möjlig i framtiden. Lokalen kan användas för privata tillställningar etc. Det måste vara tyst 24.00 på helger och 22.00 på vardagar eftersom närboende kan bli störda av hög musik och om festdeltagare är högljudda utanför lokalen. Våren 2013 byggs en permanent föreningslokal i tvättstugans gamla lokaler på samma adress med duschmöjligheter, sovrum och sällskapsutrymmen.

## GASLEDNING

Gasledningarna till 3 fastigheter på Kvarnbacksvägen (Kvarnbacksvägen 75-77, 67-69 samt 55-57) är avstängda i gatan. I alla övriga fastigheter finns gas i de stamledningar som är dragna i klädkammaren även i de lägenheter där gasspisen är ersatt med elspis. Det finns fortfarande många gasspisar i området. Stamledningarna skall finnas kvar tills vidare och får naturligtvis inte åverkas.

## GROVSOPOR OCH ELAVFALL

Grovavfall, elavfall, kemikalier, däck, möbler, batterier, kasserade vitvaror m.m. kan lämnas till ÅVC Bromma, Linta Gårdsvägen 16 (södra änden Bromma flygplats, infart från Kvarnbacksvägen). Avlämnandet är kostnadsfritt för privatpersoner i Stockholms stad. Öppettider (reservation för ändringar) måndag-torsdag kl. 10-20, fredag-söndag kl. 9-17. Om du är osäker på vad ÅVC Bromma tar emot ring tel. 08-508 465 71. Hemsida [www.stockholm.se/avfall](http://www.stockholm.se/avfall)

Tidningar: Lämnas i tidningsbehållare i området eller vid miljöstation Kvarnbacksvägen 64  
 Glas: Miljöstation Kvarnbacksvägen 64  
 Batterier: Kan förutom på ÅVC Bromma lämnas på OK Brommaplan  
 Container för elspor och grovsopor finns tillgängliga på föreningens mark vid vår- och höststädning.  
 Kartonger, byggskräp, glas m.m. skall inte läggas i underjordsbehållarna. De är avsedda för hushållssopor och ingenting annat.

## GRÖNOMRÅDEN

Vi måste alla hjälpas åt att värna om föreningens grönområden genom att inte gena över gräsmattor, vända bilen på gräsmattan eller använda den som parkeringsplats. Allt detta förstör gräsytorna och kostar föreningen stora pengar att återställa. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar enligt stadgarna för att se till att deras besökare eller hantverkare de anlitar följer de regler som finns i föreningen, t ex att inte parkera på gräsmattan. Se vidare under "Parkering".

Städdagar anordnas vår och höst. Anslutningen brukar vara god, vilket kommer föreningens grönområden till godo.

Efter årsmötet 2007 bildades en trädgårdsgrupp. Deras arbetsuppgift är att vårda våra grönområden, bl a att se till att rabatterna hålls i ordning. De medverkar, tillsammans med styrelsen, i upprättandet av en skötselplan för grönområdet och ger förslag till nyplanteringar.

## INFORMATION

Information till medlemmarna lämnas flera gånger per år skriftligen i brevinkasten. Spar gärna breven och lämna vidare till den inflyttande vid försäljning. Föreningens hemsida [www.brfnorrby.se](http://www.brfnorrby.se) innehåller både allmän information och sidor som bara kan nås av medlemmar. Maila till exp. [expeditionen@brfnorrby.se](mailto:expeditionen@brfnorrby.se) så får du ett lösenord från hemsidans leverantör, Synergica. Hemsidan kommer att byggas ut efter hand användningen ökar.

## KÄLLARE OCH CYKELRUM

I många källarförråd finns avstängningar för värme-, kall- och varmvatten, rensbrunnar, kulvertar m.m. Avstängningarna måste snabbt kunna nås av föreningens personal och får inte blockeras. Dessa källarförråd är försedda med skyltar och föreningens lås med huvudnyckelfunktion. Dessa lås skall ovillkorligen lämnas kvar vid avflyttning och får inte bytas ut.

Cykelrummen får inte användas som upplag för egna tillhörigheter utöver cyklar, barnvagnar eller rullatorer och inte heller som verkstad. Mopeder får inte förvaras i cykelrummen, enda undantaget är om tanken är **helt** tömd och mopeden är ordentligt märkt med namn och lägenhetsnummer.

## LÄGENHETSNUMMER

Bostadsrätten har ett nummer i Brf Norrby mellan 1 och 288. Man anger det oftast 3-siffrigt så bostadsrätt nr 1 skrivs 001. Detta nummer använder du i alla kontakter med föreningen, när du ska boka tvättstuga, pantsätta bostadsrätten eller överlåta den.

Bostadsrättsföreningen Norrby  
 Galonvägen 40  
 168 73 BROMMA

E-post: [expeditionen@brfnorrby.se](mailto:expeditionen@brfnorrby.se)  
 Hemsida: [www.brfnorrby.se](http://www.brfnorrby.se)

Tel. 08-265031  
 Fax. 08-265086

Det finns också ett 4-siffrigt lägenhetsnummer som man skall ange till skattemyndigheten. Detta nummer är en del av adressen och anger vilken våning man bor på och belägenhet på våningsplanet. Dessa nummer står enl. myndigheternas krav på porttavlan och det finns i hela föreningen endast 6 olika nr: 1201, 1202, 1101, 1102, 1001 samt 1002.

### NYCKELDROPP

För er säkerhet ber vi er använda det nyckeldropp som finns bredvid dörren till expeditionen när ni lämnar in nycklar till föreningen. Förse nyckeln med en liten nyckelbricka med endast det 3-siffriga lägenhetsnumret på (märk 63 + bostadsrättens nr i föreningen). **Vi ansvarar inte för nycklar som läggs i brevkastet, med eller utan kuvert.**

### PARKERING

Parkering får endast ske på egen hyrd p-plats och på gatan. Parkering på gården och framför porten får endast ske för i- och urlastning, det skall vara en pågående aktivitet. Under 2012 har ett mindre antal kontrollavgifter utfärdats då parkeringsbestämmelserna överträtts. Var därför noga med att följa skyltningen!

Det är lång kö till de förhyrda p-platserna. Från 2010 har sammanlagt 17 nya p-platser anlagts. Alla uttag för motorvärmare är nu försedda med timer, vilket spar energi. Låt inte sladdar hänga löst utan att vara anslutna till motorvärmaren och se till att luckorna är låsta.

### PERSONAL OCH LÄGENHETSSERVICE

Den i föreningen verksamma personalen har varit anställd av Brf Brickbandet. Personalbemanningen innefattar en teknisk- och en administrativ förvaltare, två fastighetsskötare varav en  $\frac{3}{4}$  tid samt två städare. Fastighetsskötarnas huvudsakliga arbetsuppgifter är yttre och inre fastighetsskötsel.

Bravida AB sköter jourtjänsten för fastigheterna (dock inte fel på TV, bredband eller i tvättstugan). Det är alltså till Bravida man skall ringa vid fel **under jourtid**. Telefonnr finns bl. a på porttavlan. Observera att arbeten som inte är rena fastighetsarbeten debiteras bostadsrättshavaren.

Vid fel i tvättstugan: Ring dagtid vardagar till Sivert Christoffersson, 070-433 22 91. E-posta kvällar och till [sivert.c@brickbandet.se](mailto:sivert.c@brickbandet.se).

Förvaltnings AB Teoge har svarat för den ekonomiska förvaltningen under 2012. Från 1 januari 2013 är AdEx Företagsutveckling föreningens ekonomiska förvaltare, tel. 08-586 344 00.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm för att lättare få del av nya bestämmelser och information till medlemmar och styrelse. Genom Fastighetsägarna Stockholm kan bostadsrättsinnehavarna erhålla vissa rabatter i utvalda butiker.

### PORTTELEFONI

Under våren 2011 installerades porttelefoni. På hemsidan och på expeditionen finns en blankett som nyinflyttad medlem skall fylla i för att få sitt telefonnummer anslutet till porttelefonin, och för att säkerställa att den nyinflyttade fått samtliga Aptus-nycklar till port och tvättstuga av den avflyttande medlemmen.

### RADON

Sedan slutet av år 2011 har inga lägenheter förhöjda radongashalter i inomhusluften (gränsvärdet är 200 bq). Det har varit s.k. markradon som trängt upp i husen från källaren och via trapphuset in i lägenheterna. Den viktigaste åtgärden mot förhöjda radongashalter är att upprätthålla en god ventilation i lägenheten. Håll därför springventilerna vid fönstren öppna och sätt inte igen frånluftventiler i klädkammare och andra rum. Se vidare under "Ventilation".

## STÖRNINGAR

Det skall vara lugnt och tyst i husen mellan kl 22.00 och 06.00. Om grannarna stör gör följande: 1. Försök själv tala med dem. Ofta beror störningarna på tanklöshet. 2. Kontakta expeditionen så skriver de ett varningsbrev. 3. Fortsätter störningarna för dagbok över de störande tillfällena och kontakta expeditionen. Upprepade störningar är skäl för avhysning. Ljud från ett normalt boende måste vi dock acceptera från våra grannar. Husen är enligt normal 40-tals standard ganska lyhörda.

## SÄKERHETSDÖRRAR

Den som så önskar får på egen bekostnad köpa och installera en säkerhetsdörr av modell Daloc S43, färg LP 1227 (körsbär) med trycke ASSA Epok 1918. Observera att det endast är denna dörr som får installeras. Val av leverantör är fritt. Dörrfodret skall målas i en grå färg med NCS-kod S3500-N. Föreningen bekostar inte målning av dörrfoder. Se till att detta ingår i dörrleveransen. Se till att beställa en dörr som har samma bredd som den gamla lägenhetsdörren! Dubbla dörrfoder ger en betydligt sämre säkerhet!

## TRAPPHUS

För att behålla trapphusen fräscha uppmanas vi att vara försiktiga. Akta väggarna vid flyttning av större saker och torka bort de fläckar du själv åstadkommit t ex i trappan ned till källaren.

Trapphusen måste av brandskyddsskäl vara helt tomma. Man får inte ställa dit möbler, dörrmattor, blomkrukor eller andra tillhörigheter hur trevligt det än kan se ut. Man får inte heller ställa barnvagnar, cyklar eller rullatorer i trapphuset. Numera är ansvaret för förebyggande brandskyddsarbete överlämnat dels på styrelsen för bostadsrättsföreningen men också på den enskilde medlemmen. Styrelsen väddar om ett bättre samarbete från övriga medlemmar i detta. För att göra det lättare att ta ned barnvagnar i cykelrummet kan en ramp monteras. Kontakta expeditionen om du önskar detta.

Nya medlemmar uppmanas att begära namnändring på porttavlan snarast efter inflyttning. Man får däremot själv byta namnet på brevkastet, bokstäver kan hämtas på expeditionen.

## TV-NÄTET

Föreningen har sedan 2001 avtal med ComHem som innebär att deras basutbud sänds ut till alla lägenheter i föreningen. Kostnaden ingår i månadsavgiften. Ett avtal har tecknats om digital distribution fr o m 090601. Alla lägenheter har fått en box kostnadsfritt och olika valmöjligheter finns. Felanmälan och tecknande av abonnemang på andra utbudspaket och bredband skall göras av varje berörd medlem själv till ComHem på tel. 0771-55 00 00. Personalen på expeditionen vidarebefordrar inte dessa ärenden.

Under våren 2011 installerades ytterligare ett bredbandsnät, Bravo Bredband med olika tjänster. Se [www.bravobredband.se](http://www.bravobredband.se).

## TVÄTTSTUGAN

Tvättstugan finns sedan 2011 på b.v, Synålsvägen 24. Det finns tillgång till fyra maskiner för bokning (tvättgrupp 1 resp. 2) och fyra maskiner som inte behöver förbokas. Dessutom finns en grovtvättmaskin som inte heller behöver förbokas. Det är möjligt att boka tvättider direkt från hemdatom. För bokning anges användarnamnet lgh och bostadsrättens nummer i föreningen medan lösenordet är en egen vald kombination. Alternativet är att boka tid på tavlan utanför tvättstugan.

## VENTILATION

Lägenheterna är försedda med s.k. självdragsventilation. Sörj för god ventilation genom att se till att springventiler under/över fönstren hålls öppna, vintertid åtminstone till hälften, sommartid helt. Frånluftsventiler får ej tapetseras för eller sättas igen på annat sätt. Tänk på att dålig ventilation gör lägenheten fuktig och kall. Öppna springventiler (även vintertid) bidrar faktiskt till en bättre värmekomfort. Självdragsventilation fungerar bäst på vintern. På sommaren är fönstervädning ett viktigt komplement då självdraget kan stanna av. Rengör ventiler och filter i köksfläkten regelbundet.

Vid ca 90 % av de besiktningar som utförts i lägenheterna har konstaterats bristfällig ventilation beroende på att man själv stängt frånlufts- eller tilluftsventiler, haft fläktar med kallrasskydd eller rent av murat igen ventiler t ex i klädkammaren. Bristande ventilation är en hälsofara! Enligt rekommendationer bör luften i ett rum bytas ut helt varannan timme.

Kondens på fönstren, svårighet att få bort fukt i badrummet eller irriterade luftrör är ett tecken på dålig ventilation. Mögel, kvalster och andra mikroorganismer trivs i dålig ventilerade utrymmen och kan ge upphov till allergiska besvär.

## ÖVRIGT

Som bilaga medföljer protokoll från yttre besiktning. För ytterligare information om lägenhetsvård och ordningsföreskrifter hänvisar vi till föreningens hemsida, [www.brfnorrby.se](http://www.brfnorrby.se).



## Yttre besiktning 2012

Övergripande fastighetsbesiktning omfattande yttre besiktning samt stickprov i trapphus och källarutrymmen

Tidpunkt: 2012-11-20

Närvarande:

Ordinarie ledamöter: Viktor Lidström, Thomas Lundh, John Reinholdsson,  
Öivind Toverud,

Suppleanter: Cecilia Johansson, Viktor Ölen

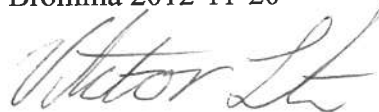
Internrevisor: Marina Stålnäbb

Adjungerad: Sivert Christoffersson, teknisk förvaltare

- § 1 **Övergripande befanns byggnader och grönområden vara i gott skick.**  
Många förbättringar av utemiljön har skett under de senaste åren.  
Ett test pågår av 18W LED-armaturer i trapphuset på Kvarnbacksvägen 57.  
Test av svagare lampor (12W) skall göras.  
Målning av cykelrum samt utbyte till LED-armaturer i källarplan fortsätter med några hus per år.  
Armaturer för entrébelysning kommer att ses över.

- § 2 **Följande fel och brister konstaterades:**
- Utomhusbelysningen bör kompletteras på vissa ställen, speciellt på Galonvägens innergård. Detta skall läggas in i underhållsplanen för 2013.
  - Uplights på Kvarnbacksvägen behöver kontrolleras – några bristfälliga nedgrävningar och vissa övertäckta av löv.
  - Ventilation och ventilationsdon i trapphus och cykelrum, bl a Synålsvägen 8, bör ses över. Vissa har lossnat och några är trasiga eller igensatta.
  - Skrapmattor i entréer är slitna och i behov av byte.
  - Nattpamporna skall kontrolleras, trasiga lampor upptäcktes på Synålsv. 8 och 19.

Bromma 2012-11-20



Viktor Lidström  
ordförande



# 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 2012.

#### *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 revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända 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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2012.

#### *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 revisionssed 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 24 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson  
Godkänd revisor



Marina Stålnäbb  
Från föreningen

