

# Brf Norrby

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Norrby till ordinarie föreningsstämma måndagen den 3 juni 2019 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. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut som medlem anmält enl. § 33 i stadgarna:
  - Motion från lgh 151 152 och 259 260 ang. skärmtak (bil. 2)
  - Motion från lgh 150 ang. p-plats till bilpool (bil 3)
  - Motion från lgh 170 ang. Huskurage (bil. 4)
  - Styrelsen yttrande över motionerna (bil 5)
- § 18. Stämman avslutas

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

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

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

Bromma i april 2019  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRBY



**BRF Norrby**

**2019-04-15**

**Valberedningens förslag inför föreningsstämman den 3/6 2019**

<b>Ordinarie ledamöter</b>		<b>Kvarstår</b>	<b>Omval</b>	<b>Nyval</b>
Gunilla Lejonqvist	073/062 74 07	tom	år-20	
Galonvägen 8				
Pia Norrman	070/544 02 34		tom	år-21
Galonvägen 24				
Caroline Andersson	073/984 61 17			tom år-21 (efter Maria Syberg)
Synålsvägen 20				
Öivind Toverud	08-6870135		tom	år-21
Kvarnbacksvägen 57				
Gisela Lundblom	073/941 10 32			tom år-20 (fyllnadsval efter Viktor Ölen)
Kvarnbacksvägen 61				

**Styrelsesuppleanter**

Patrik Hillblom				tom	år-20
Galonvägen 24					
Vakant				tom	år-20
Vakant				tom	år-20
Vakant				tom	år-20

**Revisorer**

PWC rev. byrå (extern revisor)			tom	år-20	
Pia Telander (intern revisor)	073/676 0818			tom	år-20
Galonvägen 16					

**Valberedning**

Lars Nyman Sammankallande	073/937 70 48		tom	år-20	
Synålsvägen 16					
Ritva Jacobsson	08-564 341 99		tom	år-20	
Kvarnbacksvägen 81					
Mona Sheikhi	070/725 65 56		tom	år-20	
Kvarnbacksvägen 57					

**Arvoden**

Valberedningen föreslår att årsarvoden till styrelsen höjs med 4 000 kr med fördelning ordf. 1 600 kr, v.ordf. och sekreterare 800 kr vardera samt övriga två ledamöter 400 kr vardera. Arvode till internrevisor, sammanträdesarvoden och uppdragsersättning föreslås oförändrade. Extern revisor ersätts enligt löpande räkning. För valberedningen höjs arvudet med 1 000 kr till 5 000 kr att fördelas inom valberedningen.



## Motion till Brf Norrbys Årsstämma 2019

Undertecknade föreningsmedlemmar föreslår att föreningen investerar i entrétak över våra portar i samband med de kommande fasadrenoveringarna.

Idag har vi inget skydd över våra nya och vackra portar, och inte heller skydd för våra besökare när de väntar på svar vid porttelefonen. Ett entrétak skulle även undvika att våra trappor blir isiga och hala under vinterhalvåret. Vårt förslag är att föreningen satsar på ett glastak då dessa smälter bra in i fasaden och miljön. Förslag är också att satsa på aluminiumprofiler som matchar våra portars marmorinramning.

Enligt internet finns färdiga tak till ett pris från ca 1 000 kr/styck för tak och montering upp till 12 000 kr/styck inkl. moms. Se några förslag nedan för ytterligare information.

Bromma 2019-03-27

  
Gunilla Lejonqvist

  
Pia Norrman



Byggmax Emma grå  
944 kr/styck inkl. moms



Byggmax Berlin svart  
1 570 kr/styck inkl. moms



Hemfint  
995 kr/styck inkl. moms



Hemfint Nancy  
2 795 kr/styck inkl. moms

**MODEL ARCUS**

Stålskena modellen Arcus tillåter dig att välja mellan olika mönster som passar in i ditt utrymme. För tekniska detaljer och detaljerad bild, kontakta oss på telefon eller e-post. Vi erbjuder även ett stort utbud av färger och finisher för att passa in i ditt utrymme.

Stålskena modellen Arcus

Stålskena modellen Arcus

Stålskena modellen Arcus

Stålskena modellen Arcus



Stålskena modellen Arcus

Stålskena modellen Arcus

Stålskena modellen Arcus

Stålskena modellen Arcus

Stålskena modellen Arcus



Stålskena modellen Arcus

**Inoxa Arcus**  
ca 7 500 kr/styck inkl. moms

Stålskena modellen Arcus



Stålskena modellen Arcus

**MODEL MODESTA**

Stålskena modellen Modesta tillåter dig att välja mellan olika mönster som passar in i ditt utrymme.

Stålskena modellen Modesta tillåter dig att välja mellan olika mönster som passar in i ditt utrymme.

Stålskena modellen Modesta tillåter dig att välja mellan olika mönster som passar in i ditt utrymme.

Stålskena modellen Modesta tillåter dig att välja mellan olika mönster som passar in i ditt utrymme.

Stålskena modellen Modesta tillåter dig att välja mellan olika mönster som passar in i ditt utrymme.

Stålskena modellen Modesta tillåter dig att välja mellan olika mönster som passar in i ditt utrymme.

Stålskena modellen Modesta tillåter dig att välja mellan olika mönster som passar in i ditt utrymme.

Stålskena modellen Modesta tillåter dig att välja mellan olika mönster som passar in i ditt utrymme.



Stålskena modellen Modesta

Stålskena modellen Modesta

Stålskena modellen Modesta

**Inoxa Modesta**  
ca 12 000 kr/styck inkl. moms

## Motion till BRF Wörthys årsmöte 2019

### Bilpool till föreningen

Att äga en egen bil är både dyrt, skapar trängsel, miljöproblem och onödigt utbärande. Många har däremot behov att ibland använda bil för olika ändamål. Det kan handla om större inköp, turer till återvinningscentralen eller en tur utanför kedlektivtrafikens nät. Till detta kommer att föreningen upplever ett stort tryck på ett stort antal parkeringsplatser men samtidigt saknar lämpliga ytor för detta ändamål.

En bilpoolsbil kan ersätta upp till fem privatägda bilar. Det finns flera olika bilpoolsaktörer på marknaden idag där Sunfleet är den största med över 1500 bilar över hela landet. Genom att upplåta parkeringsplatser till en bilpoolsaktör får föreningens medlemmar nära tillgång till bil vid behov utan att behöva äga en egen bil och därmed kan även trycket på föreningens parkeringsplatser minska. Genom att upplåta parkeringsplatser till Sunfleet får föreningens medlemmar inte bara närmare tillgång till bilpool utan även rabatterat medlemskap.

Som vi ser det finns det två vägar att gå för att frigöra dessa parkeringsplatser för bilpoolsbilar. Antingen ställer föreningen sig själv i kö till parkeringsplatser/platserna. I detta fall kommer det säkerställa att dröja innan förslaget blir verklighet. Vi föreslår därför att föreningen istället tar första lediga parkeringsplats i anspråk för detta ändamål. Utsläppen behöver minska nu och genom att ersätta

flera privatägda bilar med nya bränslesnåla  
bilpods bilar är en del i detta.

Vi yrkar därför att stämman beslutar:

- Att avsätta minst en parkeringsplats till  
en bilpodsaktör
- Att styrelsen får i uppgift att förhandla  
med och välja bilpodsaktör

P.s vi står till förfogande om styrelsen önskar  
stöd med detta arbete.

Bromma 2019-03-31



~~Hill~~ Patrik Hillbeom

lgh 154



Annabell Kantner

lgh 154



Till  
Brf Norrby  
Årsmötet 2019

## Huskurage (2 bilagor)

Oftast sker våld i hemmet, av en närstående. Genom att uppmuntra grannar till att värna om varandra kan ofta våld i hemmet upptäckas och stoppas. Huskurage är en ideell förening med mål att förebygga och förhindra våld i nära relation genom att ge grannar verktyg att agera. Det är den enda primärpreventiva metoden med direkt effekt för våld i nära relation. Det är en policy som uppmanar grannar att visa omtanke och omsorg vid oro för att någon far illa.

Det är något så självklart som civilkurage i husen där vi bor – det kallas Huskurage.

Målet är att Huskurage ska bli en folkrörelse och att vi tillsammans gör civilkurage till norm. Ju fler som uppmärksammar Huskurage, desto fler kan få hjälp.

Läs gärna mer på [www.huskurage.se](http://www.huskurage.se)

### Jag föreslår

- att Brf Norrby, brf Brickbandet och brf Riksby ansluter sig till Huskurage. Att ansluta sig är kostnadsfritt.
- att Att alla boende i de tre föreningarna informeras om att våra tre föreningar har tagit ställning mot våld i nära relationer och att alla boende får huskurages policy i brevlådan samt att den sätts upp i varje trapphus.



Sara Göransson  
Lägenhet 170, Galonvägen 28  
Bromma 2019-03-25

### Bilagor

1. Policy att skicka ut till alla boende
2. Policy att sätta upp i alla trapphus





## HUSKURAGE – EN POLICY VID ORO FÖR VÅLD I NÄRA RELATION

Våld i nära relation klassas som ett globalt folkhälsoproblem.

Nationella trygghetsundersökningar visar att de allra flesta som utsätts för våld i nära relation inte anmäler förövaren. Många lever därför med våld varje dag. Varje år dödas över 20 personer av våldet som används mot annan part i nära relation, majoriteten är kvinnor, men även barn och män dödas av närstående. I Sverige anmäls varje dag 50 fall av våld i nära relation. Det är våld som sker av en närstående, oftast i hemmet, som borde vara den tryggaste platsen på jorden.

I Sverige beräknar Rädda Barnen att var tionde barn lever i hem med våld. Det är minst 200.000 barn i Sverige. Det vi känner till om de här barnen är att de löper tio gånger så stor risk att senare i livet vara de som själva utsätts för fysiskt våld och många gånger också utsätter andra. Vi kan stoppa den här kedjan av våld och vi behöver därför hjälpas åt för att möjliggöra ett bättre liv för de här barnen. Det vi också vet är att minst 300.000 barn lever i hem med missbruk och/eller psykisk ohälsa. Det kan innebära att de här barnen inte får den omsorg de har rätt till och därför utvecklar skadliga beteenden mot sig själva eller andra. Även de barnen behöver vi tillsammans värna om och hjälpa så gott vi kan. Det kan handla om att erbjuda barnen

en fika när vi vet att de vuxna inte förmår ta hand om varken sig själva eller barnen. Det kan vara att erbjuda barnen en fristad när de inte får lugn hemma och det kan vara att göra en orosanmälan till Socialtjänsten för att barnen ska bli synliggjorda och hjälpta. Detta är vad vi kallar mikro-handlingar som i någons liv kan innebära strategier för att överleva och på så vis får det makro-effekter.

Vad vi också vet är att minst 100 våldtäkter begås varje dag. Av dessa anmäls 17 våldtäkter. Majoriteten av alla våldtäkter (framförallt de som förblir oanmälda) sker av någon en har en relation med. Vi kan tillsammans förhindra våldtäkterna som sker i nära relation. Forskning visar att de som utsätts vågar göra mer motstånd om de vet att hjälp finns att få. De kommer alltså att våga göra större motstånd (sådant som hörs och syns) om de vet att grannar kommer till deras undsättning. Den vetskapen ger oss möjlighet att tillsammans hjälpa våra medmänniskor.

Genom att grannar tillsammans beslutar sig för att agera kan liv räddas och barn bli hjälpta till en ljusare framtid. Agera genom att ringa på hos grannen du är orolig för, hör efter hur allt är och kontakta polisen om det är en akut eller hotfull situation.

**KOM IHÅG ATT INGEN KAN GÖRA ALLT –  
MEN ALLA KAN GÖRA NÅGOT!**



## **VID ORO FÖR VÅLD OCH AV OMTANKE BER VI DIG:**

- 1.** Knacka på hos grannen.
- 2.** Vid behov - hämta hjälp av andra! Fler grannar kan bidra till att skapa mer trygghet.
- 3.** Ring polisen. Kontakta alltid polisen i första hand vid situationer som upplevs akuta eller hotfulla.

Vid oro för att barn utsätts för våld eller att vårdnadshavare på annat sätt brister i sin omsorg gentemot barn; kontakta socialtjänsten och gör en orosanmälan.

### **DET KAN VARA LIVSAVGÖRANDE ATT KNACKA PÅ!**

Vill du inte stå kvar själv, hämta hjälp och ring polisen. Att knacka på kan räcka för att stoppa pågående våld. Du kan rädda liv!

**Motion från lgh 151 152 Pia Norrman och lgh 259 260 Gunilla Lejonkvist**

Motionärerna föreslår att föreningen investerar i entrétak över husens portar i samband med kommande fasadrenoveringar.

Motionärerna konstaterar att det saknas skydd över föreningens nya och vackra portar, och inte heller skydd för besökare när de väntar på svar vid porttelefonen. I motionen framförs vidare att entrétak skulle medföra att trappor upp till portarna inte blir isiga och hala under vinterhalvåret. Motionärernas förslag är att föreningen satsar på ett glastak då dessa smälter bra in i fasaden och miljön. Förslag är också att satsa på aluminiumprofiler som matchar portarnas marmorinramning.

**Styrelsens yttrande**

Styrelsen bedömer att kostnaden för att upphandla ändamålsenliga entrétak till föreningens befintliga bostadsbestånd inte ryms inom årets budget. Styrelsen yrkar därför avslag på motionen.

**Motion från lgh 154, Patrik Hillblom och Annabell Kantner**

Motionärerna föreslår att stämman beslutar att avsätta minst en parkeringsplats till en bilpoolsaktör och ger styrelsen i uppgift att förhandla med och välja bilpoolsaktör.

**Styrelsens yttrande**

Bilpool har tidigare diskuterats i styrelsen varvid framkom att det finns flera bilpoolsföretag i närområdet där var och en med intresse för bilpool kan ansluta sig. Upplåtelse av en p-plats till en bil från en bilpool har också diskuterats.

Med tanke på lång kö till föreningens p-platser avser inte styrelsen verka för att kön bryts för att ge företräde till en plats avsedd för ett bilpoolsföretag. Däremot avser föreningen att själv ställa sig i kön till en p-plats som sedermera kan reserveras för ett bilpoolsföretag. Därmed yrkar styrelsen fram till dess en p-plats blir ledig avslag på motionen.

**Motion från lgh 170 Sara Göransson**

Motionären föreslår att brf Norrby, brf Brickbandet och brf Riksby ansluter sig till Huskurage ([www.huskurage.se](http://www.huskurage.se)). Att ansluta sig är kostnadsfritt. Motionären föreslår vidare att alla boende i de tre föreningarna informeras om att våra tre föreningar har tagit ställning mot våld i nära relationer och att alla boende får huskurages policy i brevlådan samt att den sätts upp i varje trapphus.

**Styrelsens yttrande**

Styrelsen anser att det är upp till alla boende i föreningen att själva ta ställning till våld i nära relationer som omnämns i motionen. Vid misstänkt förekommande våld hos en granne är det var och ens ansvar att avgöra vilka lämpliga åtgärder man vill vidta. Styrelsen i brf Norrby yrkar därmed avslag på motionen.





**Bostadsrättsföreningen Norrby**

# ÅRSREDOVISNING

för tiden 1 januari – 31 december 2018



## BRF NORRBY

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrby, org.nr 702001-5447, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

### Förvaltningsberättelse

Antalet medlemmar i föreningen den 31 december 2018 var 289 stycken varav 287 bostadslägenheter och 2 lokaler som är upplåtna med bostadsrätt.

31 bostadsrätter har bytt ägare varav 9 treor, 9 tvåor, 6 ettor och 3 enkelrum som under 2018 överlåtits tillsammans med närliggande 3 lägenheter samt 1 enkelrum som överlåtits separat. 7 bostadsrätter har varit föremål för överlåtelse helt eller delvis genom gåva, arv och bodelning.

### STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har under perioden haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

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

Ordinarie ledamöter väljs för två år. I tur att avgå ur styrelsen var Viktor Ölén och Gunilla Lejonkvist som omvaldes vid stämman 4 juni 2018.

#### Styrelsesuppleanter

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

Styrelsesuppleanter, revisorer och valberedning väljs varje år.

#### Ordinarie revisorer

Niklas Jonsson	PwC, omval
Arvo Marits	nyval intern revisor

#### Revisorssuppleanter

PwC	omval
Pia Telander	nyval intern revisorssuppleant

#### Valberedning

Lars Nyman	omval och sammankallande efter årsstämman 2018
Ritva Jacobsson	omval
Mona Sheikhi	nyval

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter två i förening.

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

S



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

Arvode till styrelsen har uppgått till 70 000 kr. Vidare har uppdragsersättning uppgått till 23 638 kr. Arbetet uppgick till i snitt 7 timmar/mån under året (utöver styrelsemöten).

Föreningsstämman beslutade om ett oförändrat årsarvode, sammanträdesarvode och uppdragsersättning till styrelsen och till internrevisorn. För valberedningen är årsarvodet om 4 000 kr oförändrat. Arvodena redovisas under "Personalkostnader" i resultaträkningen.

## FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2018.

### 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 och tillhörande utrustning.

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 2014 har bl.a. följande större renoveringar/installationer genomförts:

- 2018 Installation av bergvärme i samtliga hus slutförd och besiktning godkänd  
Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hänggrännor och stuprör  
hus 10 Galonvägen 24-32  
Delar av avloppsröret på hus 12 (Galonv.2-8) är bytt från källare till kommungräns
- 2017 Slutförd installation av bergvärme i samtliga sex hus på Kvarnbacksvägen samt  
föreningshuset/tvättstugan Synålsvägen 24 (besiktning godkänd)  
Uppsättning av gallerskydd runt samtliga installationer av bergvärme i cykelrummen på  
Kvarnbacksvägen  
Installation av utrustning för bergvärme i återstående sex hus

- 2016 Iordningställande av bastu och gym Synålsvägen 24  
Genomgång/åtgärd av hängrännor och stuprör på samtliga 14 hus  
Slutförd borrning för bergvärme i 13 hus (hus 8 tidigare driftsatt)  
Påbörjad installation av utrustning för bergvärme i 12 hus (Synålsvägen 24 återstår)
- 2015 Renovering av vattenledningar mellan hus 7 och 8 på Synålsvägen  
Slutförd grovrenovering av källarlokal under tvättstugan Synålsvägen 24  
Renovering av lokal 295 Kvarnbacksvägen 79  
Montering av fönster- och balkongdörrlås i alla bostadsrätter belägna på bottenvåningen  
Montering avslutad av termostatkroppar avseende radiatorer i samtliga lägenheter  
Montering av ljudglas i hus 1-6 i alla fönster i 19 lägenheter mot Kvarnbacksvägen och i 9 lägenheter med fönster mot Hemslöjdsvägen (hus 6 Kvarnbacksvägen 55 och 57)  
Bergvärme installerat i hus 8 Synålsvägen 2-10 (driftsättning 18 nov)  
OVK-besiktning
- 2014 Nya dörrar i 43 portar  
Stambyte avlopp källare i hus 1 Kvarnbacksvägen 85-87, hus 4 Kvarnbacksvägen 67-69, hus 5 Kvarnbacksvägen 61-63  
Påbörjad renovering av källarlokal under tvättstugan Synålsvägen 24  
Påbörjad montering av termostatkroppar avseende radiatorer i samtliga lägenheter (ej badrum)  
Skorstenar åtgärdade (mindre renovering)

### PLANERAT UNDERHÅLL AV FASTIGHETERNA 2019-2023

- 2019 Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 11 Synålsvägen 1-9
- 2020 Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 12 Galonvägen 2-8  
OVK samtliga hus
- 2021 Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 13 Galonvägen 14-18
- 2022 Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 9 Synålsvägen 19-29
- 2023 Putslagning, ommålning av fasad och byte av takpapp, taktegel, hängrännor och stuprör hus 8 Synålsvägen 4-10

#### 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 installerades i alla hus har Fortum levererat fjärrvärme enligt avtalet Trygg.

Bortkoppling från Fortums fjärrvärmenät genomfördes under juni 2018 i samband med att slutlig installation av bergvärme utfördes i hus 9 Synålsvägen 19-27.

#### Övrigt:

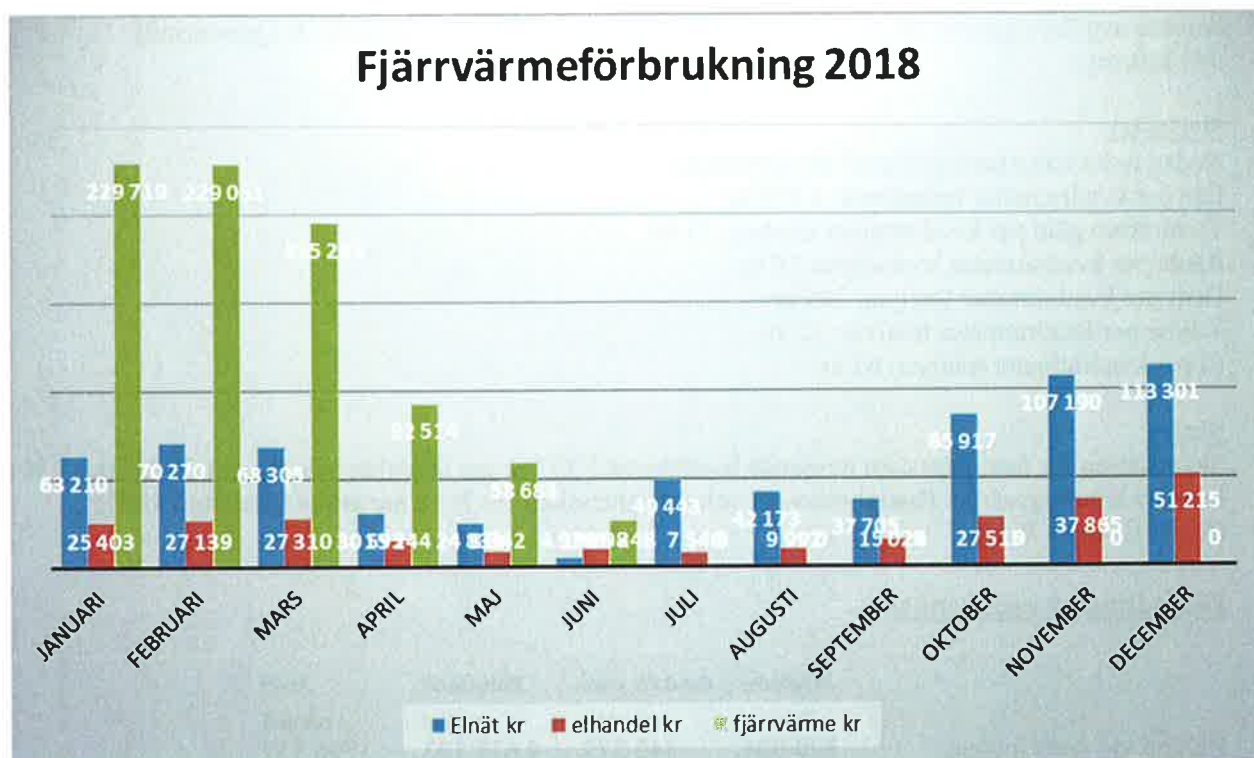
Föreningens ekonomiska förvaltare är sedan 1 januari 2013 AdEx Fastighetsutveckling.

### TOMTRÄTTSAVGÄLDEN

Nuvarande avtal beträffande tomträttsavgälden tecknades 2014 och löper på 10 år. Tomträttsavgälden under 2018 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 828 MWh under 2018 (2017 2146 MWh) levererat från fjärrvärmenätet. Kostnaderna för fjärrvärme för tiden januari till juni 2018 uppgick till 831 446 kr (2017 till 2 024 313 kr). Värmeförbrukningen från fjärrvärmenätet under januari-juni 2018 framgår av nedanstående diagram där dessutom kostnaden för elnät och elhandel för hela året anges.



## FÖRENINGENS EKONOMISKA STÄLLNING

Årets verksamhet gick med en förlust om 500 202 kr (2017 en vinst med 796 357 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 2018 med ikraftträdande av det nya avtalet 1 jan 2019 med ett års löptid. De gemensamma kostnaderna för personal fördelas enligt gällande avtal efter procenttalen 34,5 % för Brf Norrby och 65,5 % för Brf Brickbandet. Genom avtalet kan betydande synergieffekter uppnås vid större upphandlingar, senast exemplifierat vid inköp och montering av nya portar.

Kostnaderna för personalen delas enligt samarbetsavtalet mellan Brf Brickbandet och Brf Norrby. Kostnaden för Brf Norrbys andel faktureras till självkostnadspris. Kostnaden för Brf Norrby uppgick under 2018 till 1 287 109 kr.

### Aktuell lånestruktur per 2018-12-31

De totala räntekostnaderna under 2018 uppgick till 160 729 kr (2017 till 155 282 kr). Föreningens samtliga lån är omlagda till s.k. Stiborlån. I april 2017 togs det senaste lånet som uppgick till 6 miljoner kronor för täckning av återstående kostnader för installation av bergvärme. Fördelning av lånen, samtliga med 1 års bindningstid framgår enligt nedan.

Långgivare	Belopp (tkr)	Räntesats	Bindningstid
Stadshypotek	5 970	0,5%	2019-04-03
Stadshypotek	4 450	0,5%	2019-10-16
Stadshypotek	20 935	0,5%	2019-09-04

De totala skulderna till kreditinstitut uppgår till 31 355 tkr (2017 till 31 700 tkr).

#### Månadsavgifterna

Senaste avgiftshöjningen skedde 1 april 2018 med 3 % och uppgick därmed till i genomsnitt 593 kr/kvm.

#### Nyckeltal

Nedan redovisas några nyckeltal för föreningen:

Lån per kvadratmeter bostadsyta: 1 974 kr

Tomträttsavgäld per kvadratmeter totalyta: 71 kr

Ränta per kvadratmeter bostadsyta: 10 kr

Drift per kvadratmeter totalyta: 365 kr

Värme per kvadratmeter totalyta: 52 kr

El per kvadratmeter totalyta: 61 kr

#### Skatt

Skattesatsen för fastighetsskatt avseende bostäder är 1 337 kr per lägenhet och år samt för lokaler 1 % av lokalers taxeringsvärde. Fastighetsavgift och fastighetsskatt för 2018 har erlagts med 446 489 kr (för 2017 440 175 kr).

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	329 904	440 279	4 611 103	796 357
Fondavs enl. stämmobeslut		25 600	-25 600	
Omföring resultat:			796 357	-796 357
Årets resultat				-500 202
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>329 904</b>	<b>465 879</b>	<b>5 381 860</b>	<b>-500 202</b>

#### Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserade resultat från tidigare år:	5 381 861
Årets resultat	-500 202
	4 881 659

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	25 600
Balanserat resultat per 2018-12-31 efter dessa dispositioner	4 856 059

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

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

## ÖVRIGT

Föreningen och styrelsen vill varmt tacka föreningarnas personal samt personal på AdEx Fastighetsutveckling för år 2018.

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter		9 397 813	9 192 247
Hysesintäkter	1	1 430 879	1 427 008
Övriga intäkter	2	103 506	102 946
		<b>10 932 198</b>	<b>10 722 201</b>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 871 452	-6 381 504
Löpande underhåll	4	-458 789	-604 866
Planerat underhåll		-923 689	-107 231
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	-446 489	-440 175
Övriga rörelsekostnader	6	-419 694	-349 629
Styrelsekostnader m.m	7	-137 897	-113 335
Avskrivningar		-3 014 512	-1 773 822
		<b>-11 272 522</b>	<b>-9 770 562</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-340 324</b>	<b>951 639</b>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		851	0
Räntekostnader		-160 729	-155 282
		<b>-159 878</b>	<b>-155 282</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-500 202</b>	<b>796 357</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-500 202</b>	<b>796 357</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Bostadsrättsandelar	8	447 179	447 179
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	9	36 376 778	19 823 813
Pågående byggnation	10	0	13 520 010
Inventarier	11	189 071	266 807
		<b>36 565 849</b>	<b>33 610 630</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 013 028</b>	<b>34 057 809</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		99 765	35 858
Övriga fordringar		8 092	3 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		495 347	503 382
		<b>603 204</b>	<b>544 636</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 205 826	5 086 254
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 205 826</b>	<b>5 086 254</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 822 058</b>	<b>39 688 699</b>

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatskapital

329 904

329 904

Yttre fond

465 879

440 279

**795 783**

**770 183**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 381 861

4 611 104

Årets resultat

-500 202

769 357

**4 881 659**

**5 407 461**

#### **Summa eget kapital**

**5 677 442**

**6 177 644**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

31 355 000

31 646 652

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

352 053

433 158

Skatteskulder

24 852

47 502

Övriga kortfristiga skulder

31 146

29 054

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

563 711

550 319

Förutbetalda hyror och avgifter

817 854

804 370

#### **Summa kortfristiga skulder**

**1 789 616**

**1 864 403**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**38 822 058**

**39 688 699**



## 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

	2018	2017
Parkering	404 000	401 700
Lokaler	915 960	911 269
Fastighetsskatt, gästlägenhet m.m.	110 919	114 039
	<b>1 430 879</b>	<b>1 427 008</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2018	2017
Pant- och överlåtelseavgifter	67 090	65 016
Div. övriga intäkter avs. material till Brickbandet m.m.	36 416	37 930
	<b>103 506</b>	<b>102 946</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	-187 460	-184 548
Förvaltning Brickbandet *	-1 287 109	-1 328 311
Trädgårdsskötsel	-66 454	-38 826
Jour, bevakning, utryckning	-3 000	-3 771
Förbrukningsmaterial	-34 596	-29 542
El	-975 365	-442 251
Fjärrvärme	-831 446	-2 024 313
Vatten och avlopp	-441 008	-443 201
Sophämtning	-140 985	-126 315
Grovsopor	-59 594	-57 359
Mattbyten	-7 375	-7 375
Försäkringspremier	-94 747	-92 312
Tomträttsavgäld	-1 143 900	-1 157 637
TV service och basutbud	-346 472	-251 724
Tvättstuga	-13 536	0
Snöröjning, myndighetskrav, verktyg	-32 605	-38 082
Bredband till lägenheter och lokaler	-199 469	-155 236
Övriga driftskostnader	-6 331	-700
	<b>-5 871 452</b>	<b>-6 381 503</b>

\* 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

	2018	2017
Invändigt bostäder löpande	-8 414	-96 793
Invändigt lokaler löpande	-3 523	-21 592
Invändigt gemensamma utrymmen	-51 219	-30 159
Nycklar och låssystem	-3 596	-7 550
Reparation VA	-108 056	-120 423
Reparation el	-55 545	-16 040
Reparation huskropp	-39 844	-98 436
Reparation mark	0	-12 413
Reparation värmesystem	-38 051	-81 960
Reparation bredband	-86 707	-10 986
Reparation tak	0	-15 409
Reparation fasader	0	-49 815
Reparation övriga installationer	-63 834	-43 291
	<b>-458 789</b>	<b>-604 867</b>

#### Not 5 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 337 kr per lägenhet och fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

#### Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2018	2017
Hyror egna lokaler	-139 635	-139 635
Förbrukningsinventarier	-6 293	-2 688
Materialkostnad försäljning till Brf Brickbandet	-58 081	-19 615
Fordonskostnader	-22 408	-22 114
Kontorsmaterial och tillbehör	-6 659	-7 911
Telefon	-8 094	-16 105
Porto	-2 514	-608
Revisionsarvoden	-41 250	-36 250
Föreningsstämma och årsredovisning	-567	-7 805
Medlemsavgift Fastighetsägarna	-18 749	-18 446
Kopieringskostnad	-22 272	-19 515
Bankkostnader och avgifter	-9 979	-9 312
Tidningar och facklitteratur	0	-145
Datorkostnader	-24 307	-23 168
Konsultarvoden	-20 338	0
Övriga poster, juridiska kostnader m.m.	-38 548	-21 312
	<b>-419 694</b>	<b>-349 629</b>

### Not 7 Styrelse- och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	-93 638	-77 425
Internrevisor	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-20 557	-20 002
Övriga personalkostnader, utbildning m.m.	-21 202	-13 408
	<b>-137 897</b>	<b>-113 335</b>

### 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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 740 682	36 740 682
Inköp	19 489 742	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 230 424</b>	<b>36 740 682</b>
Ingående avskrivningar	-16 916 869	-15 220 783
Årets avskrivningar	-2 936 776	-1 696 086
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 853 645</b>	<b>-16 916 869</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 376 779</b>	<b>19 823 813</b>

### Not 10 Pågående byggnation

	2018-12-31	2017-12-31
Bergvärme	0	13 520 010
	<b>0</b>	<b>13 520 010</b>

### Not 11 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 043 642	994 048
Inköp	0	49 594
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 043 642</b>	<b>1 043 642</b>
Ingående avskrivningar	-776 835	-699 099
Årets avskrivningar	-77 736	-77 736
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-854 571</b>	<b>-776 835</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>189 071</b>	<b>266 807</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	35 471 450 <b>35 471 450</b>	35 471 450 <b>35 471 450</b>

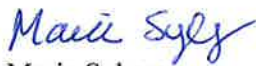
Bromma 11 april 2019



Öivind Toverud



Gunilla Lejonqvist



Maria Syberg



Pia Norrman



Viktor Ölen

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor



Pia Telander  
Suppleant för vald revisor Arvo Maurits



## ***Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar***

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

---

### **Rapport om årsredovisningen**

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Norrby för år 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 BRF Norrby för år 2018 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 revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 15 april 2019

Stockholm den 15 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor



Pia Telander  
Icke-kvalificerad revisor  
Supleant för vald revisor Arvo Maurits





## Fastighetsöversyn 2018

Övergripande fastighetsöversyn omfattande yttre kontroll av främst planteringar och grönområden

Tidpunkt: 2018-10-22

Närvarande:

Ord ledamöter:

Adjungerad:

Öivind Toverud, Gunilla Lejonqvist

Sivert Christoffersson, teknisk förvaltare

Såsom tidigare bedöms alla byggnader vara i relativt gott skick. Renovering av tak och fasader avscende hus 10 har genomförts under 2018. Översyn av planteringar och grönområden föranleder nedanstående åtgärder:

- Rabatt vid Galonvägen 32 skall återställas i ursprungligt skick
- Mellan Galonvägen 24 och 26 skall fyra buskar belägna närmast större träd tas bort
- Mellan Galonvägen 14 och 18 skall corneller klippas ned
- Vid Synålsvägen 12 skall råtthål gjutas igen och en mindre rabatt återställas
- På Kvarnbacksvägen 57 utanför portens högra sida skall i nuvarande rabatt förekommande plantor tas bort. I stället skall buskar planteras.
- På uteplatsen Synålsvägen 24 skall utemöblerna målas.

Bromma 2018-10-23

Öivind Toverud  
ordförande

Justeras:

Gunilla Lejonqvist  
styrelseledamot

