

Inför föreningens årsmöte den 24 maj 2007 kl. 18.30

ÅRSREDOVISNING

**FÖR
BF NORRBACKA U.P.A.**

Räkenskapsåret 2006

Innehåller:

Förvaltningsberättelse	2
Fakta om BF Norrbacka	3
Revisionsberättelse	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	8
Specifikation av balansräkning	10
Budget för 2007	11
Förslag till nya stadgar	12
Förslag till sammanslagning av andelar m.m	18

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Detta hände under BF Norrbackas 88:e verksamhetsår

Höjdpunkten under verksamhetsåret 2006, BF Norrbackas 88:e verksamhetsår, blev fastighetens hundraårsfest i början av september 2006. I ett underbart ljummet sensommarväder umgicks Smältan 12:s gamla och nya invånare på gården med mat, dryck och underhållning till långt in på småtimmarna. Vid festen avtäckte vi också gårdens jubileumskonstverk, Mikael Richters blåa uppenbarelse Cikuläret. Efter en viss diskussion med grannfastigheten har det lysande konstverket, genom Mats Barkells kärleksfulla omvårdnad, tuktats till en intensitet som gläder alla och stör ingen.

På hundraårsfesten glädde vi oss alla åt att hylla Mats Barkell och Monica Lindström Ekvall för deras enastående insatser för fastigheten under många år. Därför var det särskilt tungt för många av oss, föreningens medlemmar och Monicas vänner, att en iskall dag i februari 2007 i Enskede kyrka ta farväl av Monica, som till sist förlorade sin långa kamp mot cancer.

Under året har Blå Stolen flyttat från fastigheten, och vi har istället begåvats med Galleri Englanejd. Därmed har vi även vernissager i huset, och kan dessutom, i med grannarna överenskommen omfattning, njuta av kammarmusik i galleriet på helgerna. Vi önskar Anders och Eva all framgång med galleriet.

I den mera världsliga avdelningen har vi investerat i en ny sopkarusell och ökat frekvensen i sophämtningen till tre gånger per vecka. Föreningen har också bytt ut två av de gamla torktumlarna i tvättstugan, och hur denna modernisering av tvättstugan bör fortsätta kan vi diskutera på årsmötet.

Alla fastighetens gasspisar har inventerats av Fortum inför övergången till naturgas år 2011. En handfull pisar måste bytas ut till dess, och Fortum återkommer med ytterligare information i sinom tid.

En guldstjärna ger vi i år till Johan Wallin (andel 35) för hans initiativ att städa och modernisera verktygsutrustningen i hobbylokalen eller verkstaden intill tvättstugan i källaren. Vi har noterat att upprustningen lett till en ökad användning av verkstaden, vilket välkomnas, liksom förslag till ytterligare utrustning till gagn för föreningens hemmafixare.

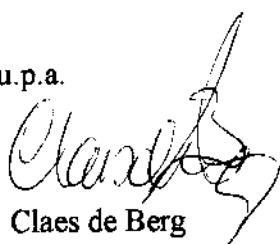
En avsevärt anspråkslösare guldstjärna överlämnar styrelsen till sig själv för att den under året äntligen har gjort slag i saken och städat ur föreningens idag avsevärt mindre dammiga och skräpiga arkiv.

Inför 2007, föreningens 89:e verksamhetsår, vill vi bara notera att föreningens ekonomi fortsätter att förbättras genom de förändringar av skattesystemet som regeringen har genomfört och aviserat. För att ge oss handlingsfrihet inför kommande års investeringsbehov och väntade räntehöjningar föreslår den försiktiga och eftertänksamma styrelsen oförändrade avgifter under 2007.

Styrelsen i BF Norrbacka u.p.a.



Bo Eriksson



Claes de Berg



Jan Möller

FAKTA OM BF NORRBACKA UNDER VERKSAMHETSÅRET 2006

Styrelsen

Ordförande: Bo Eriksson
 Ekonomi: Claes de Berg
 Sekreterare: Jan Möller
 Suppleant: Charlotta Bard Resare (utflyttad i mars 2007)

Revisorer

Ordinarie: Sten Kjellman
 Ordinarie: Filippa Hartmann
 Suppleant: Elisabeth Hansen

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sex protokollförda sammanträden.

Nya medlemmar

Andel 16: Anders Johansson och Eva Severinson
 Andel 41: Jonas Örn

Kameral förvaltning

Den kamerala förvaltningen sköts av Rådrum Mäklari & Förvaltning AB, Stockholm.

Ersättning till styrelse och revisorer

Enligt beslut av årsstämman delar styrelsen, inklusive suppleanten, på totalt 25 000 kr, och revisorerna på 2 000 kr.

Vicevärdar

På sitt 23:e år som vicevärd: Mats Barkell. Han biträds av Åke Wennman.

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde är 29 200 000 kr och är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Sanerings- och husbocksförsäkring är tecknad i Anticimex, och ansvarsförsäkring i Länsförsäkringar.

Datanätet

Husets interna datanät, med en kapacitet på 10 Mbit/sek har fungerat med få driftsstörningar. Viss utrustning, bl.a. switchar, har bytts ut under året.

Lån

Föreningens lån i Stadshypotek uppgick i slutet av 2006 till 1 554 500 kr och löper med en ränta på för närvarande 4,4%. Föreningens policy är att inte fondera medel för kommande större underhållsarbeten utan att vid behov ta upp lån som amorteras under den perioden som investeringen skrivs av.

Resultat under 2006

Det bokföringsmässiga resultatet efter 2006 visar ett överskott på 213 000 kr. Detaljer redovisas i bifogade resultat- och balansräkningar.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till resultatdisposition efter verksamhetsåret 2006 innebär att årets överskott balanseras i ny räkning.

Gårdssamfälligheten Smältan

Föreningen är medlem och delägare i Gårdssamfälligheten Smältan, som förvaltar innegården och omfattar flertalet av kvarterets fastigheter. Vår andel är 16,1% av den totala förvaltningskostnaden. BF Norrbacka representeras i samfälligheten av Kerstin Kjellman (andel 18) med Lena Kuusiniemi (andel 17). Kerstin är dessutom ordförande i samfälligheten.

**Revisionsberättelse
för
Bostadsföreningen Norrbacka u.p.a.
2006**

Undertecknade, föreningens revisorer, utsedda att granska Bostadsföreningens Norrbacka u.p.a. årsredovisning, räkenskaper samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2006 avger härmed följande utlåtande.

Årsredovisningen har befunnits vara upprättad enligt lagen om ekonomiska föreningar och redovisningen i övrigt vara i god ordning och utan anmärkningar.

Vi tillstyrker därför

att resultaträkning och balansräkning fastställs enligt styrelsens förslag,

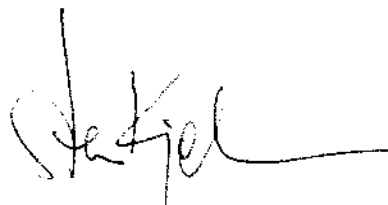
att resultatet disponeras så att överskottet balanseras i ny räkning,

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2006.

Stockholm den 13 maj 2007



Filippa Hartmann



Sten Kjellman

1305 Bf Norrbacka upa

RESULTATRÄKNING RR01

Period 0601-0612 jan-dec

Sid 1
070420 16:57

	Utfall	Budget	Föreg år	Årsbudget
INTÄKTER				
3010 Årsavgifter	994.888	995.000	939.850	995.000
3060 Hyror lokaler	61.896	71.000	61.934	71.000
3210 Värmeintäkter	289.834	290.000	270.906	290.000
3250 Elintäkter	130.041	132.000	121.543	132.000
3260 Vattenintäkter	37.264	46.000	46.526	46.000
3271 Bredbandsintäkter	92.095	97.300	78.585	97.300
3947 Förseningsavgift			483	
S:a Intäkter	1.606.018	1.631.300	1.519.827	1.631.300
KOSTNADER				
<i>Reparation och underhåll</i>				
4020 Fasad		-10.000		-10.000
4050 Gården	-23.984	-5.000	-453	-5.000
4100 VVS	-28.290	-10.000	-3.344	-10.000
4110 Värmeanläggning	-6.000	-5.000	-5.875	-5.000
4120 Tvättstuga	-1.667	-10.000	-7.956	-10.000
4130 Elinstallationer		-5.000	-26.526	-5.000
4140 Hiss	-1.081			
4155 Vattenskada	-3.000			
4170 Ventilation	-1.506			
4190 Fönster			-2.525	
4260 Lås	-5.183			
4500 Fastighetsunderhåll			-24.257	
4510 Övrigt	-2.684	-65.000	-8.777	-65.000
	-73.395	-110.000	-79.713	-110.000
<i>Drift</i>				
5020 Löner fastighetskötsel	-3.750			
5610 Arbetsgivaravgifter	-6.830	-7.000	-7.515	-7.000
5630 Löneskatt	-908			
7411 Styrelsearvode	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000
7412 Internrevisor	-1.998	-2.000	-2.000	-2.000
7413 Styrelseomkostnader		-8.000	-2.351	-8.000
7420 Revisionsarvode			-98	
7430 Förvaltningsarvode	-48.992	-50.000	-28.377	-50.000
7440 Konsultarvode	-3.800			
7460 Administration	-6.742	-3.000	-8.451	-3.000
7471 Trivselkostnader	-20.933	-2.000	-2.187	-2.000
7710 Vattenkostnader	-29.055	-50.000	-47.596	-50.000
7720 Värmekostnader	-297.891	-324.000	-306.636	-324.000
7730 El-och gaskostnader	-194.489	-165.000	-162.543	-165.000
7741 Sophämtning	-24.126	-30.000	-25.487	-30.000
7748 Snöröjning	-25.663	-20.000	-31.819	-20.000
7749 Grovsopor	-8.588	-10.000	-8.770	-10.000
7759 Bredband	-77.260	-100.000	-75.000	-100.000
7760 Kabel-TV	-14.055	-21.000	-19.505	-21.000
7768 Serviceavtal	-1.025	-4.000	-3.998	-4.000
7769 Entremattor	-9.463	-7.500	-9.335	-7.500
7770 Försäkringskostnader	-40.041	-40.000	-38.868	-40.000

1305 Bf Norrbacka upa

RESULTATRÄKNING RR01

Period 0601-0612 jan-dec

070420

Sid 2

16:57

	Utfall	Budget	Föreg år	Årsbudget
7781 Samfällighets avgift	-29.528	-25.000	-24.888	-25.000
7789 Städning extra			-225	
7791 Fastighetskötsel entre	-27.246	-30.000	-25.660	-30.000
7792 Städning entreprenad	-54.600	-40.000	-38.025	-40.000
7793 Avgift till org	-4.171	-5.000	-4.171	-5.000
7796 Mötesomkostnader			-2.274	
7798 Förbrukningsmaterial	-4.674		-585	
7799 Övriga driftskostnad		-10.000	-1.450	-10.000
	-960.827	-978.500	-902.814	-978.500
<i>Avskrivningar</i>				
7801 Avskr byggnad	-8.719	-8.719	-8.719	-8.719
7803 Avskr fastighetsförb	-36.255	-36.255	-36.255	-36.255
7807 Avskr tvättstuga	-3.112	-3.112	-3.112	-3.112
7845 Avskr bredband	-3.249	-3.249	-3.249	-3.249
7921 Avskr maskiner	-6.375	-6.375	-6.375	-6.375
	-57.710	-57.710	-57.710	-57.710
S:a Kostnader	-1.091.932	-1.146.210	-1.040.236	-1.146.210
Rörelseresultat	514.086	485.090	479.591	485.090
FINANSIELLA POSTER				
8020 Ränteintäkter	2.511		505	
8040 Skatteränt ej skatte	281		-282	
8120 Låneräntor	-48.452	-45.000	-44.836	-45.000
8140 Kapitalkostnader	-6.837		-2.154	
S:a Finansiella poster	-52.496	-45.000	-46.767	-45.000
Resultat e fin poster	461.590	440.090	432.824	440.090
FONDDISP O SKATT				
<i>FondDispositioner</i>				
<i>Skatt</i>				
8910 Fastighetsskatt	-153.930	-153.930	-141.530	-153.930
8911 Skattereduktion	144.370			
8920 Statlig skatt	-239.078	-240.000	-239.529	-240.000
8921 Justering skatt			4.149	
	-248.638	-393.930	-376.910	-393.930
S:a Fonddisp o skatt	-248.638	-393.930	-376.910	-393.930
Årets resultat	212.952	46.160	55.914	46.160

1305 Bf Norrbacka upa

BALANSRÄKNING BR02
Period 0601-0612 jan-decSid 1
070420 16:57

	IB	Ing saldo	Perioden	Utg saldo
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillg</i>				
1100 Byggnader	1.245.569	1.245.569		1.245.569
1101 Avskr byggnader	-216.005	-216.005	-8.719	-224.724
1102 Fastighetsförbättr	725.104	725.104		725.104
1103 Avskr fast.förbättr	-36.255	-36.255	-36.255	-72.510
1106 Tvättstuga	31.125	31.125		31.125
1107 Avskr tvättstuga	-28.008	-28.008	-3.112	-31.120
1144 Bredbandsinstallatio	32.487	32.487		32.487
1145 Avskr bredband	-19.494	-19.494	-3.249	-22.743
1180 Mark	316.000	316.000		316.000
1220 Maskiner	50.989	50.989		50.989
1221 Avskr maskiner	-25.489	-25.489	-6.375	-31.864
	2.076.023	2.076.023	-57.710	2.018.313
<i>Finansiella anlägg.tillg.</i>				
S:a Anläggningstillg	2.076.023	2.076.023	-57.710	2.018.313
Omsättningstillgångar				
<i>Fordringar</i>				
1640 Skattefordran			4.588	4.588
1670 Övriga kortfr fordr	57.872	57.872	-57.872	
1710 Förutbet. kostnader	23.118	23.118	26.148	49.266
1750 Övriga interimfordr			61.194	61.194
	80.990	80.990	34.058	115.048
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
1920 Postgiro	76.424	76.424	-76.403	21
1930 Swedbank 1	100.745	100.745	196.098	296.843
1933 Bankkonto 5	180	180		180
	177.349	177.349	119.695	297.044
S:a Omsättningstillgångar	258.339	258.339	153.753	412.092
S:A TILLGÅNGAR	2.334.362	2.334.362	96.043	2.430.405

1305 Bf Norrbacka upa

BALANSRÄKNING BR02
Period 0601-0612 jan-dec

Sid 2
070420 16:57

	IB	Ing saldo	Perioden	Utg saldo
EGET KAP & SKULDER				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
2010 Inbetalda insatser	-438.672	-438.672		-438.672
2012 Upplåtelseavgifter	-90.000	-90.000		-90.000
2022 Reservfond	-5.000	-5.000		-5.000
	-533.672	-533.672		-533.672
<i>Fritt eget kapital</i>				
2082 Balanserat resultat	290.601	290.601	-55.914	234.687
2099 Årets resultat	-55.914	-55.914	55.914	
	234.687	234.687		234.687
<i>Resultat</i>			-212.952	-212.952
S:a Eget kapital	-298.984	-298.984	-212.952	-511.936
Avsättningar				
S:a Avsättningar				
Skulder				
<i>Långfristiga skulder</i>				
2352 Stadshypotek	-1.653.500	-1.653.500	99.000	-1.554.500
2399 Nästa års amortering	99.000	99.000		99.000
	-1.554.500	-1.554.500	99.000	-1.455.500
<i>Kortfristiga skulder</i>				
2440 Leverantörsskuld	-135.285	-135.285	49.805	-85.480
2510 Skatteskuld	-149.591	-149.591	149.591	
2710 Anställdas skatter	-7.500	-7.500	7.350	-150
2811 Diverse skulder	-6.975	-6.975		-6.975
2889 Nästa års amortering	-99.000	-99.000		-99.000
2910 Uppl sociala avgift	-6.865	-6.865	6.744	-121
2920 Uppl räntekostnader	-6.198	-6.198	-1.974	-8.172
2930 Förutbet avg o hyror	-42.570	-42.570	-186.021	-228.591
2940 Övriga interimsskuld	-26.894	-26.894	-7.586	-34.480
	-480.878	-480.878	17.909	-462.969
S:a Skulder	-2.035.378	-2.035.378	116.909	-1.918.469
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR & SKULDER	-2.334.362	-2.334.362	-96.043	-2.430.405

**Specifikation av balansräkningen 2006-12-31 för
Bf Norrbacka upa**

Fordringar	
Behållning skattekonto	22 837,00
Preliminär skatt, termin 12	-34 069,00
Beräknad skattefordran S2007	15 820,00
	<u>4 588,00</u>
Övriga kortfristiga fordringar	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetald försäkring	23 692,00
Förutbetald serviceavtal anticimex	3 075,00
Förutbetalt bredband	22 500,00
	<u>49 267,00</u>
Upplupen elintäkt	61 194,00
	<u>61 194,00</u>
Kortfristiga placeringar	
Postgirot	21,00
Specialinlåning i Föreningssparbanken	296 842,61
Handelsbanken	180,23
	<u>297 043,84</u>
Kortfristiga skulder	
Leverantörsskulder, se bifogad lista	85 480,00
	<u>85 480,00</u>
Anställdas skatter	150,00
Sociala avgifter	121,00
	<u>271,00</u>
Övriga skulder	
Ej inlöst utbetalningskort, städfirma	6 975,00
	<u>6 975,00</u>
Nästa års amortering	99 000,00
	<u>99 000,00</u>
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	8 172,00
	<u>8 172,00</u>
Förutbetalda avgifter och hyror, se specifikation	228 591,00
	<u>228 591,00</u>
Upplupen kostnad internrevisor	2 000,00
Upplupen kostnad arbetsgivaravgift	7 480,00
Upplupen kostnad styrelsearvode	25 000,00
Manuell prickning hyror, avstämning efter konkurs.	<u>34 480,00</u>

Budget 2007 för Bf Norrbacka upa

	Budget 2007	Utfall 2006	Budget 2006
Intäkter			
Årsavgifter	1 012 000	995 000	995 000
Hyror lokaler	62 000	62 000	71 000
Värmeintäkter	296 000	290 000	290 000
Elintäkter	130 000	130 000	132 000
Vattenintäkter	37 000	37 000	46 000
Bredbandsintäkter	103 000	92 000	97 000
	1 640 000	1 606 000	1 631 000
Kostnader			
Värme, el, vatten, bredband, soph. (kabel-TV)	-690 000	-636 000	-690 000
Fastighetsskötsel inkl. städning m.m.	-90 000	-91 000	-77 000
Löpande drift övr (snöröjn, container, mtrl etc)	-45 000	-39 000	-40 000
Reparationer och underhåll	-100 000	-74 000	-110 000
Ekonomisk förvaltning	-55 000	-53 000	-50 000
Försäkringar	-40 000	-40 000	-40 000
Gårdssamfälligheten	-40 000	-29 000	-25 000
Övriga förvaltnings- och adm.kostnader	-27 000	-33 000	-22 000
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	-42 000	-39 000	-34 000
	-1 129 000	-1 034 000	-1 088 000
Finansiella poster och skatt			
Avskrivningar	-58 000	-58 000	-58 000
Finansiella poster (räntor m.m.)	-70 000	-52 000	-45 000
Fastighetsskatt	-155 000	-154 000	-154 000
Skattereduktion (ROT-avdrag för elomby.)	0	144 000	0
Inkomstskatt	0	-239 000	-240 000
	-283 000	-359 000	-497 000
Rörelseresultat	228 000	213 000	46 000
Kassaflödesanalys			
Resultat	228 000	213 000	24 000
Avskrivningar	58 000	58 000	58 000
Amorteringar	-82 000	-99 000	-82 000
Återbetalningar av lån	-250 000		
"Kassaflödesresultat"	-46 000	172 000	0

Kommentarer

Återbetalning av lån motsvarar återbetalning av den del av "elombyggnadslånet" som den minskade kostnad på 144 000 kronor som ROT-avdraget innebär samt återbetalning av det "tillfälliga" lån på 100 000 kronor som togs våren 2005 för att klara likviditeten då.

En lägre belåningsnivå gör också att föreningen är väl rustad för att klara väntade räntehöjningar och kommande kapitalbehov för upprustning av fastigheten.



BOSTADSFÖRENINGEN NORRBACKA U.P.A.

Norrbackagatan 42, Tomtebogatan 26A och Tomtebogatan 26

Stadgar för Bostadsföreningen Norrbacka U. P. A. med organisationsnummer 702001-5439. Föreningen bildades den 4 september 1918. Stadgarna antagna på årsmötet 2006-05-03 och tas upp på årsmötet 2007-05-24 för en "andra läsning".

1 § Namn och ändamål

Föreningens firma är "Bostadsföreningen Norrbacka utan personligt ansvar". Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Smältan No 12 med adress Tomtebogatan 26 och 26A samt Norrbackagatan 42, Stockholm, upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler utan begränsning i tiden.

2 § Medlemskap

Till medlem av föreningen kan efter *skriftlig* ansökan och prövning antas myndig, fysisk person, som förvärvat en eller flera andelar i föreningens egendom. Ansökan om medlemskap prövas av styrelsen. Den sökande måste kunna styrka förvärvet av andel i fastigheten genom att uppvisa köpekontrakt samt skriftligen förbinda sig att bebo lägenheten och mantalsskriva sig på dess adress samt att följa föreningens stadgar. Såvitt avser andel nr 16 och 31 får juridisk person beviljas inträde i föreningen, varvid kravet på mantalsskrivning inte gäller. I ansökan om medlemskap skall anges för vilket ändamål lokalen ska användas.

Den som en eller flera andelar har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta denne som innehavare av andel. Medlemskap får inte heller vägras någon på grund av etnisk tillhörighet, religion, annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder.

Meddelande om styrelsens beslut bör lämnas senast två veckor efter det att ansökan inkommit.

3 § Besittningsrätt

Med varje lägenhet/lokal är, så länge dess innehavare fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna gentemot föreningen, förenad ständig besittningsrätt. Varje medlem är delägare i föreningen till så stor del, som motsvarande andelsvärde av den eller de lägenheter/lokaler, till vilka denne äger besittningsrätt.

4 § Avgifter till föreningen

Medlem som erhållit besittningsrätt är skyldig att, genom att erlägga årsavgift i förhållande till lägenhetens/lokalens andelsvärde, delta i alla utgifter och onera för föreningens gemensamma egendom.

Årsavgift fastställs av styrelsen. Avgiften skall betalas med en fjärdedel kvartalsvis i förskott den sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer. Skulle medlem försumma inbetalning av avgifter skall denne, om styrelsen så beslutar, gottgöra föreningen med dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. Skulle föreningen tvingas vidta laga åtgärder för att få ut sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att ersätta föreningen även för kostnaderna för detta.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, varmvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

5 § Avsättning till fonder

Föreningens vinst kan avsättas helt eller delvis, efter årsmötesbeslut, till reservfond.

6 § Vinstutdelning

Vid beslut om vinstutdelning skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till andelsvärde.

7 § Föreningens styrelse

Föreningens angelägenheter vårdas av en styrelse, bestående av *lägst tre och högst fem* bland föreningens medlemmar på ett år utsedda ledamöter samt en *eller högst två* styrelsesuppleanter. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Det åligger styrelsen att

- tillse att fastigheten hålls i gott skick samt att för dess underhåll vidta lämpliga åtgärder,
- avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt *redogörelse* för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret, *minst fyra veckor* före den föreningsstämma, på vilket årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas,
- senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisning och revisionsberättelse samt
- föra *förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning)* samt bok över pantförskrivning på föreningens lägenheter.

Styrelsen är ansvarig för att föreningens räkenskaper förs på ett tydligt och lättfattligt sätt. Styrelseledamöterna fördelar göromålen så emellan sig som de anser lämpligt, och svarar en för alla och alla för en för de medel de anförtrots.

8 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen utsett till detta. Alla handlingar, som undertecknas på föreningens vägnar skall för att vara giltiga undertecknas med hela dess firma "Bostadsföreningen Norrbacka utan personlig ansvarighet"

9 § Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna skall avslutas den 31 december. Styrelsen skall se till att *räkenskaperna* är färdiga för granskning av revisorerna före mars månads utgång.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter granskas av två revisorer och en suppleant för dessa utsedda på ett år. Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och *lämnat* berättelse över den före april månads utgång.

Revisionsberättelse skall överlämnas till styrelsen *före april månads utgång* och styrelsen skall till föreningens ordinarie stämma avge det yttrande som den kan ge anledning till.

10 § Föreningsstämma

Ordinarie *föreningsstämma* hålls med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före maj månads utgång.

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av dagordning
- 3) Val av ordförande för stämman
- 4) Val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman är i behörig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) *Föredragning* av styrelsens årsredovisning
- 9) *Föredragning* av revisorernas berättelse
- 10) *Beslut* om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) *Beslut* om resultatdisposition

- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av två revisorer och en suppleant
- 16) Motioner inkomna till styrelsen
- 17) Övriga ärenden
- 18) Stämmans avslutande

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon av revisorerna eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar påkallar det hos styrelsen. På extra stämma skall, utöver punkterna 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om ärendena och ske personligen till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post, senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma.

Andra viktigare meddelanden skall tillställas medlemmarna på motsvarande sätt.

Justerat föreningsstämmoprotokoll skall inom tre veckor efter stämman anslås i fastigheten.

11 § Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst oavsett hur många andelar *denne* innehar. Om flera medlemmar innehar en andel gemensamt har de tillsammans endast en röst. Medlem kan genom bevittnad fullmakt överlåta sin röst på annan myndig person, men ingen kan med fullmakt utöva rösträtt för mer än en medlem. Medlem, som inte fullt betalat förfallna avgifter till föreningen har inte rösträtt.

Såsom föreningens beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs val genom lottnings, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden vid stämman. Omröstning är öppen där *inte* slutet omröstning *begärs* av någon medlem.

Närvaro- och yttranderätt vid föreningsstämma tillkommer även äkta make och maka eller närstående som varaktigt sammanbor i fastigheten med medlem.

12 § Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om

- försäljning, nedrivning eller ombyggnad av föreningens fastighet,
- ändring av lägenhets andelsvärde,
- upptagning av nya lån,
- föreningens upplösning eller
- ändring av stadgarna är giltigt endast om beslut fattas vid två på varandra följande stämmor, varav minst en ordinarie, och om beslutet vid den sista av dessa stämmor biträts av minst två tredjedelar av de röstande. All omröstning vid sådana beslut sker med slutna sedlar.

13 § Överlåtelse av andel

Medlem som fullgjort sina skyldigheter mot föreningen har rätt att överlåta sin andel till annan person, vars ansökan om medlemskap prövas av styrelsen. Överlåtelsen blir *inte* giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckning härom i andelsbeviset. Medlem som vill överlåta sin andel i föreningen skall underrätta styrelsen om detta.

Har andel övergått till ny innehavare, får *denne* *inte* besittningsrätt till lägenhet/lokal förrän *denne* antagits som medlem, såvida icke överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldighet vid auktionen. Antas *inte* den som inropat lägenhet/lokal vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion till medlem, äger föreningen rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

Har den till vilken medlems andel övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv *inte* antagits till medlem får föreningen *uppmäna* innehavaren att inom sex månader visa att någon

annan förvärvat andelen och sökt medlemskap i föreningen. Iakttages ej tid som angivits i anmäningen får andelen säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

14 § Medlems skyldigheter

Medlem får inte använda lägenheten för annat huvudsakligt ändamål än bostad för eget bruk.

Såvitt avser andel nr 16 och 31 får juridisk person beviljas inträde i föreningen. Denne skall vid ansökan om medlemskap ange för vilket ändamål lokalen ska användas.

Medlem skall på egen bekostnad hålla lägenheten/lokalen med tillhörande övriga utrymmen i gott skick om inte något annat följer av andra till femte styckena. Detta gäller även mark/uteplats om sådan ingår i andelen. Medlem är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken. Medlem svarar sålunda för lägenhetens/lokalens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten/lokalen och inte tjänar fler än en lägenhet,
- golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster.

Föreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller radiatorer och ventilationskanaler, dock svarar medlem för målning av radiatorer. I fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla. Vidare svarar föreningen för målning av yttersidor av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kitning.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar medlem endast om skadan uppkommit genom

- dennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- vårdslöshet eller försummelse av
 - o någon som hör till dennes hushåll eller som besöker denne som gäst,
 - o någon annan som denne har inrymt i lägenheten, eller
 - o någon som för dennes räkning utfört arbete i lägenheten/lokalen

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än medlemmen själv är denne ansvarig endast om denne brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

Är lägenheten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det medlem att svara för renhållning och snöskottning.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts medlem skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör medlems lägenhet/lokal.

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

Styrelsen har rätt att få tillträde till lägenhet/lokal är det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller för att utföra arbete som erfordras för fastigheten.

Medlem får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten/lokalen som innefattar

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

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i föregående stycke om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Om byggnadslov fordras skall styrelsens godkännande inhämtats i förväg. Medlem som bryter mot detta förbud skall, om styrelsen så fordrar, återställa lägenheten/lokalen eller annat utrymme i tidigare befintligt skick, samt ersätta föreningen för de kostnader som kan ha drabbat den, dels genom vitesföreläggande, dels för eventuellt återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

15 § Medlems uppträdande

När medlem använder lägenheten/lokalen skall denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligheten bör tålas. Medlemmen skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet ordning och gott skick inom eller utanför fastigheten. Denne skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Medlem skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 14 §.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge medlemmen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

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

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

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

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

16 § Uthyrning

Medlem får endast hyra ut sin lägenhet/lokal efter styrelsens skriftliga godkännande. Sådant godkännande kan ges för en definierad period och endast om synnerliga skäl föreligger, såsom militärtjänst, studier eller annan icke varaktig vistelse eller tjänstgöring på annan ort. Hyresgästens namn skall uppges till styrelsen. Medlem som hyr ut sin lägenhet/lokal ansvarar för att hyresgästen följer föreningens ordningsföreskrifter.

17 § Förverkande av besittningsrätten

Medlem kan av föreningsstämma uteslutas och besittningsrätten till lägenheten/lokalen förklaras förverkad om

- lägenheten/lokalen av medlem eller av annan använder lägenheten/lokalen för något annat ändamål än det avsedda,
- lägenheten/lokalen varvårdas eller medlem åsidosätter sina skyldigheter enligt 15 §.
- medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten/lokalen, varvårdar den, uppträder störande eller i övrigt bryter mot föreningens stadgar och icke efter en skriftlig varning genast låter sig rätta,
- lägenheten/lokalen av medlem eller av annan upplåts utan styrelsens tillåtelse i andra hand,
- medlem inte lämnar tillträde till lägenheten/lokalen enligt 14 § och denne inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten/lokalen, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten för vilka byggnadslov krävs eller som styrelsen inte godkänt samt
- medlem underlåter att erlägga beslutade avgifter till föreningen inom trettio dagar efter förfallodagen.

Den som utesluts och förlorat besittningsrätten är skyldig att omedelbart flytta. Föreningen har

rätt till ersättning för eventuell skada och för alla kostnader för att skilja *denne* från besittningsrätten till lägenheten/*lokalen*. Så snart beslutet vunnit laga kraft och *denne* flyttat skall föreningen sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida *denne* och föreningen inte kommer överens om annat.

18 § Föreningens upplösning

Om föreningen upplöses skall dess behållna tillgångar skiftas mellan medlemmarna i förhållande till deras andelar.

19 § Övrigt

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

Sammanslagning av andelar - förslag till årsmötet 2007

Bakgrund

Sju lägenheter i huset består idag av två andelar. Sex av dem har tillkommit genom sammanslagning av två lägenheter, en av dem genom tillbyggnad.

Detta har i åtminstone ett fall medfört att Skatteverket har tolkat detta som två bostäder, vilket begränsat möjligheten för berörda medlemmar att skjuta upp reavinstskatt baserat på hela köpesumman, eftersom endast en av andelarna betraktats som ersättningsbostad för den tidigare bostaden. Om denna praxis skulle spridas skulle det kunna medföra att marknadsvärdet på lägenheter bestående av flera andelar påverkas negativt.

I tillägg har ägaren av andel 16 (Englanejd) uttröskt intresse av att köpa det förråd och det toalettutrymme som idag hyrs ut av föreningen (i registren noterad som lgh/andel 47).

Mot denna bakgrund, och vissa andra administrativa fördelar med att antalet andelar motsvarar antalet lägenheter, föreslår styrelsen en förändring av andelsindelningen av föreningens fastighet.

Förslag

Förening föreslår att föreningens andelsstruktur ändras så

- att andelarna 9, 20, 22, 37, 40, 43 och 48 slås ihop med respektive andel 8, 19, 21, 36, 39, 42 och 45, så att varje faktiskt lägenhet motsvaras av en andel i föreningen. De så nybildade andelarna får därvid det lägre numret.
- att hyreslokalen med andelsnummer 47 omvandlas till en andel och styrelsen får i uppgift att försälja denna andel till ägaren av andel 16 (Englanejd) till ett marknadsmässigt pris, varefter andel 47 slås ihop med andel 16.
- att föreningens ekonomiska plan därmed omräknas enligt bifogade förslag. För den händelse att någon del av förslaget visar sig vara ogenomförbart kommer styrelsen att genomföra de övriga förändringarna.

Konsekvenser av sammanslagningarna utöver vad som nämnts ovan

Förslaget medför inga förändringar av **avgifter**. Däremot kommer bara en avgiftsavi att skickas för de sammanslagna andelarna, istället för som nu två.

Förslaget medför inga förändringar när det gäller **medlemskap**: Alla som äger eller är delägare i en andel är också medlemmar i föreningen.

Förslaget medför förändringar i **rösträtt på föreningsstämman**: De lägenheter som idag består av två andelar har i realiteten haft två röster, vilket inte kommer att vara möjligt i framtiden. Styrelsen ser denna förändring som en förbättring.

Ägarsituationen till de aktuella lägenheterna blir oförändrad i alla fall utom ett, eftersom ägarförhållandena i dessa fall är identiska för de två andelar som har slagits samman. I det avvikande fallet ser ägarna inga hinder för den föreslagna förändringen.

Konsekvenser av försäljningen av hyreslokalen

De hyresintäkter som erhålls idag motsvaras av avkastning på försäljningssumman för andel 47 samt avgiftsuttag för denna andel enligt föreningens regler. Ansvaret för lokalen övergår dock från föreningen till köparen.

