

Årsredovisning
för
Bf Norrbacka upa

702001-5439

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Bf Norrbacka upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2015 blev för BF Norrbacka ett år av förberedelser av projekt och av jakt på offerter från villiga entreprenörer. Byggmarknaden i Stockholm ångar på för högtryck, och intresset för att jobba åt en liten bostadsförening i Birkastan är rätt begränsat. Efter ett par års sökande av Mats lyckades vi dock till ett rimligt pris kontraktera en välrenommerad entreprenör för **reparation av fasaden mot gatan**. Arbetena påbörjades i april 2016. Därefter i tur står **reparation och ommålning av fönstren**, men det projektet får vänta tills efter fasadjobbet. På samma sätt har Korosh i mer än ett år mycket förtjänstfullt kämpat med olika leverantörer för att få fram rimliga offerter på **en upprustning av tvättstugan**. Detta projekt är nu, i april 2016, redo för kontraktsskrivning. Därutöver har vi under 2015 **tätat taket**.

Under året har styrelsen också genomfört en enkät till medlemmarna om deras syn på att bygga **hissar** och finansiera detta med lån eller genom att sälja råvinden. Resultatet blev ett kraftfullt nej, vilket redovisades på årsstämman i maj 2015. Styrelsen beslutade därefter att för fjärde gången i föreningens historia skrinlägga tankarna på att bygga hissar.

Under vintern noterade vi att vissa medlemmar anlidade entreprenörer, som löste problemet med byggavfall genom att lägga det i *Big Bags* på trottoaren och överlämna borttransporten till föreningen. Trottoaren är förvisso kommunal mark, men att ställa byggsopor på trottoaren är ett brott mot den lokala ordningsstadgan och därför är det polisens sak att transportera bort övergivet skräp. Polisen har dock viktigare saker för sig, varför det i realiteten blir fastighetsägaren som får ordna och betala för borttransporten. För att stävja detta avser styrelsen under våren 2016 att ta ställning till nya bestämmelser för renoveringar av andelarna, där medlemmen görs ansvarig för vad hantverkarna gör eller inte gör, och en anmälningsskyldighet till styrelsen eller vicevärden införs för *Big Bags* på trottoaren.

Gårdssamfälligheten Smältan har under 2015 varit och förblir ett sorgligt kapitel. Under 2014 och 2015 har samfälligheten lagt ner 1,5 miljon kr (mot budgeterade 300 000 kr) på vad som i huvudsak är fastighetsskötsel för Smältan 9, 10, 11 och i viss mån också Smältan 13. Sedan 2008 har BF Norrbacka bidragit med över 600 000 kr till samfälligheten (= 15 000 kr per medlem i BF Norrbacka) och för detta har vi inte fått så mycket som en usel tulpanlök. Ledningen i Smältan har valt den totala förnekelsens väg och vägrar kategoriskt att ens diskutera sakfrågan om kostnadsfördelning mellan samfällighet och fastighetsägare. Vi har därför under 2015, genom en heroisk insats av John och Gerd, stämt Smältan till Mark- och miljödomstolen, och vid en extrastämma den 2 december beslutade BF Norrbacka att stanna i samfälligheten endast om vissa villkor uppfylldes fram till gårdssamfällighetens årsstämma i februari 2016. Så blev dock inte fallet, och på årsstämman kommer vi att ge mera information i ämnet. I samband med stämningen har Bf Norrbacka valt att innehålla sin del av samfällighetsavgiften (som för året uppgår till 155 000 kr). Detta belopp har dock satts av på ett separat bankkonto i väntan på Mark- och miljödomstolens dom, och har reserverats för till fullo i resultaträkningen.

Verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsföreningen Norrbacka u.p.a. registrerades den 5 oktober 1918. Det är med andra ord snart dags att tänka på att planera föreningens hundraårsfirande. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 oktober 2007, och finns på föreningens hemsida, www.smaltan.org.

Fastigheten

Fastigheten byggdes 1906-1907, och det värdeår som används i fastighetstaxeringen är för vår fastighet 1929. Föreningen bestod från början av 49 andelar men genom hopslagningar, försäljningar etc. har vi idag 38 andelar, varav två är lokaler. Under året har 9 st lägenheter överlåtits.

Den totala ytan är 2 600 kvm, varav 2 463 kvm utgör bostadsyta och 137 kvm utgör lokalyta. Föreningen äger marken till fastigheten. Vi hyr ut plats på taket och ett källarförråd till Telia, som har en basstation där. För detta fick vi under 2015 en intäkt på drygt 66 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, och vi har dessutom en sanerings- och husbocksförsäkring hos Anticimex och ansvarsförsäkring i Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen sköts av vicevärdarna.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Bitte Islander	Ordförande
Fredrik Wansheim	Ekonomi
Sofia Österberg	Sekreterare
Ola Edström	Ledamot
Korosh Sahami	Ledamot
Svante Feuk	Suppleant
Bo Eriksson	Suppleant

Revisor har varit Roy Hansson och Alexander Löfgren, revisorssuppleant har varit Elisabeth Hansen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 st. protokollförda sammanträden, samt ett beslut *per capsulam*.

Trappstädning har Pro Miljö Service stått för som även levererar hallmattorna.

Till styrelse och revisorer utgick under året, i enlighet med årsstämmans beslut, en total summa som motsvarar ett prisbasbelopp, dvs. cirka 45 000 kr. Vicevärd och vice vicevärd har under 2015 haft ett arvode på totalt 18 000 kr.

Vicevärd	Mats Barkell
Vice vicevärd	John Latham

Datanät

Husets eget datanät har en kapacitet på 200 Mbit/sek. Samtliga andelar är anslutna genom en accesspunkt. Ett normalt abonnemang ingår i onera.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde är 60,5 miljoner kr, varav 35,9 miljoner avser marken. Avgifterna har under året varit oförändrade. Föreningens konton och lån finns hos Handelsbanken. Föreningens lån uppgick vid årsskiftet till cirka 1,1 miljoner kr, vilket under 2015 gav en total räntekostnad på 18 258 kr. Föreningens policy är inte att fondera medel för kommande underhåll, utan vi tar upp lån vid behov och amorterar under den tid som investeringen skrivs av.

Styrelsen förväntar sig att Bf Norrbacka upptar nya lån under 2016 för att finansiera renoveringen av fasaden samt tvättstugan. Kostnaden för dessa åtgärder har budgeterats till cirka 1,4 miljoner kronor, varav merparten finansieras via nyupptagna lån.

Gårdssamfälligheten Smältan

Föreningen är delägare i Gårdssamfälligheten Smältan, som förvaltar kvarterets innegård, och vår andel är 16,1%. Som tidigare nämnts har Smältan under senare år ändrat sin verksamhetsinriktning från drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen, dvs. gården, till att finansiera fastighetsskötsel åt utvalda fastighetsägare, och frågan ligger nu hos Mark- och Miljöödomstolen. Mer information om detta kommer att ges på BF Norrbackas årsstämma torsdagen den 19 maj 2016!

Flerårsöversikt (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 475 473	1 424 378	1 295 819	1 269 218
Resultat efter fin. poster	-68 513	116 824	-83 816	-73 543
Soliditet (%)	53	55	53	60
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	336	310	272	260
Lån/kvm bostadsrättsyta	379	408	433	298
Elkostnad/kvm totalyta	68	69	81	78
Värmekostnad/kvm totalyta	117	117	138	132
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	16	15

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 259 157
årets förlust	-68 513
	1 190 644
disponeras så att i ny räkning överföres	1 190 644

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 475 473	1 424 378
Summa rörelseintäkter		1 475 473	1 424 378
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 300 377	-954 994
Övriga externa kostnader	3	-86 011	-80 122
Arvoden och personalkostnader	4	-22 828	-130 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-116 756	-116 756
Summa rörelsekostnader		-1 525 972	-1 282 190
Rörelseresultat		-50 499	142 188
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		244	494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 258	-25 858
Summa finansiella poster		-18 014	-25 364
Resultat efter finansiella poster		-68 513	116 824
Resultat före skatt		-68 513	116 824
Årets resultat		-68 513	116 824

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 561 624	2 678 380
Summa materiella anläggningstillgångar		2 561 624	2 678 380
Summa anläggningstillgångar		2 561 624	2 678 380
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		158	0
Övriga fordringar		3 548	7 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	118 129	73 641
Summa kortfristiga fordringar		121 835	81 014
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		681 557	602 047
Summa kassa och bank		681 557	602 047
Summa omsättningstillgångar		803 392	683 061
SUMMA TILLGÅNGAR		3 365 016	3 361 441

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		438 672	438 672
Upplåtelseavgifter		150 000	150 000
Reservfond		5 000	5 000
Summa bundet eget kapital		593 672	593 672
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 259 157	1 142 333
Årets resultat		-68 513	116 824
Summa fritt eget kapital		1 190 644	1 259 157
Summa eget kapital		1 784 316	1 852 829
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	985 514	1 061 838
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-76 324	-76 324
Summa långfristiga skulder		909 190	985 514
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		76 324	76 324
Leverantörsskulder		31 890	43 043
Övriga skulder		5 372	43 501
Förutbetalda avgifter och hyror		280 667	223 610
Upplupna kostnader	9	277 257	136 620
Summa kortfristiga skulder		671 510	523 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 365 016	3 361 441
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		2 013 500	2 013 500
Summa ställda säkerheter		2 013 500	2 013 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,70 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Fastighetsförbättringar	6,66 %
Tvättstuga	10,00 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	815 577	753 336
Årsavgifter lokaler	58 782	52 572
Hysesintäkter lokaler	66 880	66 880
Hysesintäkter bredband	1 425	22 000
Vatten	54 055	61 724
El	176 958	169 387
Uppvärmning	286 101	286 101
Överlåtelseavgift	8 000	7 000
Öres- och kronutjämning	15	8
Återbetaln. all Framtid	7 380	5 371
Påminnelseavgift	300	0
	1 475 473	1 424 379

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	25 000	12 500
Städning grundavtal	43 846	42 707
Städning extradebiteringar	10 325	10 620
Hyra av entrémattor	18 364	18 403
Övr besiktn/kontroll	0	8 650
Serviceavtal	12 565	12 103
Tvättstuga	0	3 379
Dörrar och lås	7 281	5 422
VA	31 643	11 930
Ventilation	0	4 500
Gård	6 976	5 788
Elavgifter	177 090	179 610
Uppvärmning	303 122	303 572
Vatten	41 733	40 918
Sophämtning	34 636	32 048
Grovsopor	9 426	13 026
Fastighetsförsäkring	62 705	59 519
Samfällighetsavgift	195 614	40 250
Bredband	93 750	75 073
Fastighetsskatt	28 730	28 730
Kommunal fastighetsavgift	47 234	46 246
Sotning	15 306	0
OVK	9 898	0
Tak	94 574	0
Fasader	2 588	0
Fönster	2 344	0
Vattenskada	25 625	0
	1 300 375	954 994

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	9 466	5 052
Administration, kontorsmateriel	4 528	1 654
Arvode ekonomisk förvaltn.	57 840	57 840
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	3 359	3 235
Bankkostnader	2 147	2 124
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Trivselkostnader	0	5 267
Möteskostnader	2 721	0
Övriga externa kostnader	1 000	0
	86 011	80 122

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Lön vicevärd	18 000	18 000
Styrelsearvode	2 990	84 992
Revisionsarvode intern revisor	0	1 980
Sociala avgifter	1 838	25 346
	22 828	130 318

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 300 846	3 300 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 300 846	3 300 846
Ingående avskrivningar	-938 466	-821 710
Årets avskrivningar	-116 756	-116 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 055 222	-938 466
Utgående redovisat värde	2 245 624	2 362 380
Taxeringsvärden byggnader	24 592 000	24 592 000
Taxeringsvärden mark	25 881 000	35 881 000
	50 473 000	60 473 000
Bokfört värde byggnader	2 245 624	2 362 380
Bokfört värde mark	316 000	316 000
	2 561 624	2 678 380

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	36 780	36 434
Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 460	14 460
Förutbetald kostnad Anticimex	4 197	3 997
Förutbetald bredband	0	18 750
Upplupen intäkt vatten	54 055	0
Upplupen intäkt el	8 637	0
	118 129	73 641

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	438 672	150 000	5 000	1 142 333	116 824
Disposition av föregående års resultat:				116 824	-116 824
Årets resultat					-68 513
Belopp vid årets utgång	438 672	150 000	5 000	1 259 157	-68 513

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,46	2017-03-01	357 142	385 714
Stadshypotek	1,26	2016-09-30	312 500	337 500
Stadshypotek	1,46	2018-03-30	315 872	338 624
			985 514	1 061 838
Kortfristig del av långfristig skuld			76 324	50 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet arvode intern revisor	3 000	3 000
Upplupet styrelsearvode	34 000	32 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	10 000	10 000
Upplupet arvode vicevärd	0	12 500
Upplupen kostnad el	18 815	18 114
Upplupen kostnad värme	46 857	53 427
Upplupen kostnad tilluftsventiler	0	4 500
Upplupna räntekostnader	2 972	3 080
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	6 250	0
Upplupen kostnad samfällighetsavgift	155 364	0
	277 258	136 621

Stockholm

Bitte Islander
Ordförande

Fredrik Wansheim
Kassör

Sofia Österberg
Sekreterare

Ola Edström
Ledamot

Korosh Sahami
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Roy Hansson
Revisor

Alexander Löfgren
Revisor