



Bostadsföreningen Norrbacka u.p.a.
Årsredovisning verksamhetsåret 2011

Org.nr. 702001-5439. Norrbackagatan 42, Tomtebogatan 26A och Tomtebogatan 26.

Illustration föreställande Mats Barkell av Peter Hansen och Rasmus Richter.

Dagordning

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av dagordning
- 3) Val av ordförande för stämman
- 4) Val av protokollförare
- 5) Val av två justeringspersoner, tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman är i behörig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Styrelsens årsredovisning
- 9) Revisorernas berättelse
- 10) Fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- 14) Val av ordförande, styrelseledamöter samt suppleanter
- 15) Val av två revisorer och en suppleant
- 16) Budget för år 2012 samt information om avgift för 2012
- 17) Gårdssamfälligheten Smältan – val av en ledamot och en suppleant.
- 18) Övriga frågor
- 19) Stämmans avslutning

BF NORRBACKA U.P.A.
2012-05-14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR VERKSAMHETSÅRET 2011

Årets hjältar inom BF Norrbacka är de två Balkonggrupperna - Jonas Örn, Korosh Sahami, Henrik Hellqvist, Bengt Schlmark och andra - som under 2011 lyckades baxa balkongprojektet så långt att föreningen vid en extra föreningsstämma den 15 december äntligen kunde godkänna projektet. Vi är skyldiga balkonggrupperna ett stort tack!

Under 2011 har styrelsen hämtat in offerter från tre balkongleverantörer och utvärderat underlagen. Vi har samrått med Stockholms Fastighetsägarförening och med bostadsrättsföreningar som har erfarenhet av balkongbygge. Valet föll på WMP Balkong och föreningen skrev därefter bindande kontrakt med WMP i början av 2012. Styrelsen valde att flytta fram byggstarten från december 2012 till att påbörjas senast 1 april och vara avslutad och klar för slutbesiktning till den 1 augusti 2013. Kostnaden för balkongprojektet faller helt på de medlemmar som tecknat sig för balkong. När vi gått helt i mål blir det invigningsparty med bubbel!

I övrigt avslutade vi under 2011 några projekt som drogs igång året innan. Värmeslingorna i häng- och stuprännor, vars syfte är att eliminera istappar, kom på plats och verkar fungera väl, även om det i år inte var mycket till vinter. Låt oss hoppas att nedknackning av istappar härnäst är ett minne blott. På samma sätt avslutades under 2011 bytet av samtliga antennurtag för TV och radio.

Mycket energi gick under 2011 åt att undersöka marknaden för säkerhetsdörrar och att jaga målare för att fräscha upp våra trapphus. I byggboomens Stockholm har alla duktiga hantverkare välfyllda orderböcker så kunders väntan kan bli lång. Idag är ju dock säkerhetsdörrarna på plats och målarna från Alviks Måleri sätter igång med trappuppgångarna i höst.

Eftersom våra projekt tenderar att ha en dräktighetstid som elefantens förblir vår ekonomi mycket god. Styrelsen räknar dock med att utgifterna blir större under 2012 (målning av trappuppgångarna plus nya portar i 26 och 26A), och har beslutat om oförändrade avgifter för 2012. Under 2011 höll Jonas Örn ett strängt och professionellt öga på Rådrum och våra debiteringar, och allt har fungerat utan mankemang.

Styrelsen har under 2011 fortsatt ansträngningarna att skapa mera utrymme i cykel- och barnvagnsrummen genom att rensa ut övergivna skrotcyklar. Alla cyklar måste märkas med namn (namnlappar hos Mats) och trängseln i källaren har minskat något. En ny utrensning kommer att ske sommaren 2012. Ett särskilt område närmast dörren mot Norrbackagatan är reserverat för barnvagnar, som inte får förvaras i trappuppgångarna.

Under 2012 kommer styrelsen att fortsätta ansträngningarna att få husets invånare att avstå från att ockupera allmänna utrymmen, och blockera husets utrymningsvägar, för att förvara privat egendom som t.ex. barnvagnar, byggavfall och sportutrustning.

Styrelsen i BF Norrbacka

FAKTA OM BF NORRBACKA U.P.A. UNDER 2011

BF Norrbacka u.p.a. registrerades den 5 oktober 1918. Föreningens nuvarande stadgar registrerades den 12 oktober 2007 hos Bolagsverket. De finns på föreningens hemsida: www.smaltan.org.

Föreningen bestod från början av 49 andelar, men genom diverse hopslagningar är vi nu nere i 38 andelar, varav två avser lokaler.

Styrelse

Ordförande:	Bo Eriksson
Ekonomi:	Jonas Örn (flyttade i december 2011)
Sekreterare:	John Latham
Ledamöter:	Stina Perdahl Thomas Sundström
Suppleanter:	Ola Edström Jan Möller

Revisorer

Ordinarie:	Jonas Claesson Elisabeth Hansen
Suppleant:	Korosh Sahami

Styrelsen har under 2011 hållit åtta protokollförda sammanträden.

Vicevärd:	Mats Barkell
Medhjälpare:	Åke Wennman

Vi har välkomnat följande **nya medlemmar** under 2011

Andel 5:	Mathias Ösmark
Andel 24:	Roy Hansson
Andel 35:	Cathrine Toubal
Andel 41:	Alexander Löfgren

Kameral förvaltning

Föreningens bokföring och kamerala förvaltning sköts av Rådrum Mäklari & Förvaltning AB, Stockholm.

Trappstädning

Vår trappstädning sköts av Pro Miljö Service, som även levererar hallmattorna.

Ersättning till revisorer och styrelse

Föreningsstämman beslutade i maj 2011 om ett oförändrat arvode på totalt 35 000 kr till styrelse och suppleanter. Till revisorerna har utgått 999 kr vardera.

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde ligger på 51,2 miljoner kr. Den är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Sanerings- och husbocksförsäkring är tecknad i Anticimex, och ansvarsförsäkring i Länsförsäkringar. Fastighetens totala försäkringskostnader: 53 000 kr.

Lån

Vid årsskiftet 2011/2012 uppgick föreningens samlade lån i Stadshypotek till 835 000 kr till en ränta på över 7%. Lånen har sedan dess lagts om till en ränta på under 4%.

Datanät

Husets eget datanät, till vilket även Norrbackagatan 44 är anslutet, har en kapacitet på 50 Mbit/sek. Av husets 38 andelar är de allra flesta anslutna, varför kostnaden numera är inkluderad i avgiften till föreningen (onera).

Resultat under 2011

Bokslutet för 2011 visar ett överskott på 13 786 kr. Alla detaljer finns i bifogade resultat- och balansräkningar.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att de vinstmedel som står till föreningens förfogande, totalt 1 297 699 kr, överförs i ny räkning. Av beloppet avser 1 283 913 kr tidigare års resultat och 13 786 kr årets överskott.

Gårdssamfälligheten Smältan

Föreningen är medlem och delägare i Gårdssamfälligheten Smältan, som förvaltar kvarterets innergård. Vår andel är 16,1%. Bitte Islander är föreningens representant i gårdssamfällighetens styrelse, med Solveig Weiss som suppleant.

Nyckeltal

År	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift kr/kvm bostadsyta	274	320	390	390	390
Lån kr/kvm bostadsyta	341	337	350	364	560
Elkostnad kr/kvm totalyta	83	101	67	77	58
Värmekostnad kr/kvm totalyta	119	135	118	110	111
Vattenkostnad kr/kvm totalyta	13	14	16	16	17

Bf Norrbacka upa
Balansräkning 2011-12-31

	<i>Ingående balans</i>	<i>förändring</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	1 245 569	0	1 245 569
Avskr byggnader	-259 600	-8 719	-268 319
Fastighetsförbättringar	725 104	161 974	887 078
Avskr fast förbättringar	-217 530	-44 353	-261 883
Tvättstuga	31 125	44 936	76 061
Avskr tvättstuga	-31 125	-4 494	-35 619
Bredbandinstallationer	32 487	0	32 487
Avskr bredband	-32 487	0	-32 487
Mark	316 000	0	316 000
Maskiner	50 989	0	50 989
Avskr maskiner	-50 989	0	-50 989
Summa anläggningstillgångar	1 809 543	149 344	1 958 887
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Avr avg- och hyresfordringar	0	0	0
Skattefordran	80 609	-236	80 373
Förutbetalda kostnader	50 499	-16 206	34 293
Övriga interimfordringar	0	3 485	3 485
Summa fordringar	131 108	-12 957	118 151
Likvida medel	1 246 267	-255 393	990 874
	0		0
Summa omsättningstillgångar	1 377 375	-268 350	1 109 025
	0		0
SUMMA TILLGÅNGAR	3 186 918	-119 006	3 067 912
EGET KAPITAL & SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	438 672	0	438 672
Upplåtelseavgifter	150 000	0	150 000
Reservfond	5 000	0	5 000
	593 672	0	593 672
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	806 710	53 641	860 351
Årets resultat	53 641	-37 856	15 785
	860 351	15 785	876 136
Summa Eget kapital	1 454 023	15 785	1 469 808
Skulder			
Långfristiga skulder			
Stadshypotek	876 250	-35 000	841 250
Nästa års amortering	-35 000	0	-35 000
Summa långfristiga skulder	841 250	-35 000	806 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	150 492	-62 139	88 353
Nästa års amortering	35 000	0	35 000
Upplupna räntekostnader	8 105	1 850	9 955
Förutbetalda avg och hyror	206 432	-13 439	192 993
Övriga interimsskulder	68 061	-26 063	41 998
Summa kortfristiga skulder	468 090	-99 791	368 299
Summa skulder	1 309 340	-134 791	1 174 549
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	2 763 363	-119 013	2 644 350

Bf Norrbacka upa
Resultat 2011

Utfall 2011

Intäkter

Årsavgifter	674 644
Hyrer lokaler	65 216
Värmeintäkter	260 096
Elintäkter	182 846
Vattenintäkter	61 766
Bredbandsintäkter	28 500
Övrigt	5 985
	1 279 053

Rep. och underhåll

Löpande underhåll och reparationer	-42 354
	-42 354

Driftkostnader

Löner fastighetsskötsel	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-10 497
Styrelsearvode	-31 998
Internrevisor	-2 000
Styrelseomkostnader	-3 848
Förvaltningsarvode	-53 012
Arvode tekn. förvalt.	-6 250
Konsultarvode	0
Administration	-319
Trivselkostnader	-10 458
Vattenkostnader	-34 497
Värmekostnader	-309 547
El- och gaskostnader	-216 522
Sophämtning	-59 288
Snöröjning	-27 638
Grovsopor	-9 387
Sotning	0
Bredband	-98 440
Serviceavtal	-7 687
Städning & renhållning entreprenad	-43 033
Entremattor	-17 408
Försäkringskostnader	-52 761
Samfällighetsavgift	-48 300
Avgift till org.	-4 971
Gård	
Förbrukningsmaterial	-1 437
	-1 055 298

Avskrivningar	-57 566
----------------------	----------------

Finansiella poster

Ränteintäkter	11 224
Räntekostnader	-60 248
	-49 024

Resultat efter finansiella poster	74 811
--	---------------

Skatt	-61 026
--------------	----------------

Årets resultat	13 786
-----------------------	---------------

**Specifikation av balansräkningen 2011-12-31 för
Bf Norrbacka upa**

Fordringar

Behållning skattekonto	6 022,00
Beräknad skatt S-2012	-61 026,00
Fastställd preliminär skatt S-2010	147 684,00
Avgår termin 12	-12 307,00
	80 373,00

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	30 731,15
Förutbetalt serviceavtal anticimex	3 561,75
	34 292,90

Återbetalning all framtid Brandkontoret	3 485,00
	3 485,00

Kortfristiga placeringar

Swedbank penningmarknad	990 694,39
Handelsbanken 239723988	180,23
	990 874,62

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder, se bifogad lista	88 353,00
	88 353,00

Övriga skulder

Nästa års amortering	35 000,00
	35 000,00

Upplupna räntekostnader	9 955,00
	9 955,00

Förutbetalda avgifter och hyror, se specifikation	192 993,00
	192 993,00

Upplupen kostnad internrevisor	1 998,00
Upplupen kostnad arbetsgivaravgift	10 000,00
Upplupen kostnad styrelsearvode	30 000,00
	41 998,00

Bf Norrbacka upa
Budget 2012

	Utfall 2010	Utfall 2011	Förändring	Budget 2012
Intäkter				
Arsavgifter	831 863	674 644		675 000
Hyror lokaler	64 352	65 216		65 000
Värmeintäkter	278 860	260 096		260 000
Elintäkter	193 313	182 846		185 000
Vattenintäkter	12 359	61 766		62 000
Bredbandsintäkter	79 500	28 500		29 000
Övrigt	8 125	5 985		6 000
	1 468 372	1 279 053	2 947	1 282 000
Rep. och underhåll				
Löpande underhåll och reparationer	-39 842	-42 354		-500 000
	-39 842	-42 354	-457 646	-500 000
Driftkostnader				
Löner fastighetsskötsel	-6 000	-6 000		-6 000
Arbetsgivaravgifter	-7 040	-10 497		-11 000
Styrelsearvode	-24 000	-31 998		-32 000
Internrevisor	-1 998	-2 000		-2 000
Styrelseomkostnader	-3 900	-3 848		-4 000
Förvaltningsarvode	-53 012	-53 012		-53 000
Arvode tekn. förvalt.	-12 500	-6 250		-12 500
Konsultarvode	-4 031	0		0
Administration	-4 741	-319		-1 000
Trivselkostnader	-3 398	-10 458		-11 000
Vattenkostnader	-35 883	-34 497		-35 000
Värmekostnader	-350 123	-309 547		-310 000
El- och gaskostnader	-263 115	-216 522		-217 000
Sophämtning	-48 923	-59 288		-60 000
Snöröjning	-118 198	-27 638		-28 000
Grovsopor	-35 369	-9 387		-10 000
Bredband	-81 251	-98 440		-99 000
Serviceavtal	-6 500	-7 687		-8 000
Städning & renhållning entreprenad	-59 178	-43 033		-43 000
Entremattor	0	-17 408		-18 000
Försäkringskostnader	-51 594	-52 761		-53 000
Samfällighetsavgift	-48 301	-48 300		-65 000
Avgift till org.	-4 971	-4 971		-5 000
Gård	0	0		0
Förbrukningsmaterial	-6 407	-1 437		-2 000
	-1 230 433	-1 055 298		-1 085 500
Avskrivningar	-44 971	-57 566		-58 000
Finansiella poster				
Ränteintäkter	906	11 224		12 000
Räntekostnader	-40 316	-60 248		-50 000
	-39 410	-49 024		-38 000
Resultat efter finansiella poster	113 716	74 811		-399 500
Skatt	-60 076	-61 026		-61 000
Årets resultat	53 641	13 786		-460 499