



Bostadsföreningen Norrbacka u.p.a.
Årsredovisning för verksamhetsåret 2012

Teckning: Xue Kuusiniemi

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR VERKSAMHETSÅRET 2012

2012 blev året då all ketchupen kom. Efter att i flera år ha skakat och ristat flaskan genom att diskutera, förbereda och planera projekt blev de verklighet under 2012.

Det viktigaste projektet är förstås byggnationen av sju balkonger och sju franska fönster i enlighet med givna byggnadslov. Kontrakt skrevs under 2012 mellan WMP och föreningen, men bygget är igång just nu, våren 2013.

Ett annat stort projekt var ommålningen av de tre trappuppgångarna efter den frivilliga installationen av säkerhetsdörrar. Vi lärde oss dock att den som är bra på att bygga och montera säkra ytterdörrar inte nödvändigtvis är duktig på ådringsmålning. Efter diverse strul anlidade vi Alviks Måleri och resultatet blev tre trappuppgångar med högklassig ådringsmålning, som vi kan vara stolta över.

Vi bytte också ytterportarna i 26 och 26A, genomförde en s.k. OVK-besiktning av husets ventilation och fick äntligen till stånd en toalett i källaren för de hantverkare som jobbar i vårt hus. OVK-besiktningen ledde till att tolv andelar fick anmodan att innan årets slut åtgärda bristande frånluft från kök eller badrum. I början av 2014 kommer vi att återigen besiktiga ventilationen för att kolla att bristerna är åtgärdade.

Under Bitte Islanders entusiastiska ledning har BF Norrbacka också tagit flera initiativ för att rycka upp styrelsearbetet i gårdssamfälligheten och underhållet av gården. På vårt initiativ har samfälligheten nyligen ingått avtal med Svenska Bostäder om professionell skötsel och underhåll av gården. Vi har också, med eftertryck, verkat för att återuppta ett planerat och systematiskt underhållsarbete av gården i enlighet med de planer som har tagits fram tidigare men som fallit i träda. Detta har förvisso inte gjort oss särskilt populära hos Gårdssamfällighetens ledning, men vi är övertygade om att vi har bidragit till att länka in utvecklingen av gården i sundare banor.

Under 2012 har vi också bytt bank. Numera finns föreningens ekonomi på Handelsbankens kontor vid Vanadisplan, och som ett resultat har föreningens räntekostnader halverats.

Ett skäl till varför så mycket har hänt under 2012 är att den mångkunnige, entusiastiske och nypensionerade John Latham har anlitats som föreningens vice vicevärd för att tillsammans med Mats Barkell hålla en koll på vårt löpande underhåll. Balkongprojektet är, i fjol såväl som i år, Johns *opus magnum* och vi ser alla fram dess avslutning under sommaren 2013. Vi har också under 2012 firat och tackat och uttryckt vår stora uppskattning för Mats' trettio år som vicevärd.

Lite ledsamt var det dock att under 2012 definitivt ta ner Änglagungan, den neonskulptur av Michael Richter som sedan 1998 har hängt och lyst över Tomtebogatan. Men förtvivla ej, alla ni Änglagungans vänner! Bestämda rykten gör gällande att den påhittige Michael experimenterar med en modernare och mindre högspänd gunga med LED-belysning. Kanske, kanske kommer i framtiden en ny Änglagunga att sprida ett mycket välbehövligt kvantum av saga och mystik över korsningen Tomtebogatan - Norrbackagatan.

Styrelsen

FAKTA OM BF NORRBACKA U.P.A. UNDER 2012

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 Claesson
Sekreterare:	John Latham
Ledamöter:	Stina Perdahl
	Ola Edström
Suppleanter:	Bitte Islander
	Jan Möller

Revisorer

Ordinarie:	Roy Hansson
------------	-------------

Suppleant: Elisabeth Hansen
Korosh Sahami

Styrelsen har under 2012 hållit tio protokollförda sammanträden.

Vicevärd: Mats Barkell (inne på 31:a året!)
Vice vicevärd John Latham

Vi har välkomnat följande **nya medlemmar** under 2012:

Andel 2:	Emma Laggar
Andel 14:	Sofia Holmberg
Andel 17:	Henric Uhrbom (ny delägare)
Andel 29:	Gustav Pontén

Kameral förvaltning

Föreningens bokföring och kamerala förvaltning sköts av Rådtrum Mäkleri & Förvaltning AB, Nacka.

Trappstädning

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

Ersättning till revisorer och styrelse

Föreningsstämman beslutade i maj 2012 att arvodena till styrelse och revisorer för verksamhetsåret 2012 skall uppgå till sammanlagt ett prisbasbelopp, dvs. 44 000 kr.

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

Under 2012 har föreningens ekonomi, dvs. konton och lån flyttats över till Handelsbankens kontor vid Vanadisplan. Tre smålån på sammanlagt 35 000 har lösts, knappt 800 000 kr återstår. Räntan på föreningens återstående lån ligger nu under 4%, vilket innebär nästan en halvering av föreningens räntekostnader.

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 2012

Bokslutet för 2011 visar ett underskott på 73 543, vilket har finansierats ur föreningens ackumulerade 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.

Bf Norrbacka upa
Resultat 2012

Utfall 2012

Intäkter	
Årsavgifter	675,428
Hyror lokaler	66,880
Värmeintäkter	260,096
Elintäkter	166,158
Vattenintäkter	65,618
Bredbandsintäkter	26,100
Övrigt	8,937
	1,269,217
REP UNDERHÅLL	
Löpande underhåll och reparationer	-76,036
	-76,036
DRIFT	
Städning Grundavtal	-46,941
Entremattor	-20,163
Obligatorisk ventilationskontroll	-23,750
Serviceavtal	-11,410
El- och gaskostnader	-202,721
Värmekostnader	-342,471
Vattenkostnader	-39,693
Sophämtning	-26,157
Grovsopor	-14,860
Försäkringskostnader	-53,262
Samfällighetsavgift	-78,892
Bredband	-59,064
Arvode tekn. förvalt.	-12,500
Förbrukningsinventarier	-795
Förbrukningsmaterial	-9,360
Trivselkostnader	-12,304
	-954,344
ADMINISTRATION	
Administration, kontorsmate	-1,522
Förvaltningsarvode	-56,812
Avgift till org.	-4,971
Bankkostnader	-3,792
Extradebiteringar ekonomisk för	-1,875
	-68,972
SKATT AVGIFTER	
Fastighetsskatt	-11,550
Kommunal fastighetsavgift	-51,870
	-63,420
PERSONAL	
Vice värdar	-8,000
Styrelse	-34,001
Internrevisor	-2,997
Sociala avgifter	-11,940
	-56,938
AVSKRIVNINGAR	-88,144
RESULTAT FÖRE FP	-38,637
FINANSIELLA POSTER	
Ränteintäkter	4770.13
Låneräntor	-39,677
Räntekostnader	-34,907
ÅRETS RESULTAT	-73,543

Bf Norrbacka upa
Balansräkning 2012-12-31

	<i>Ingående balans</i>	<i>förändring</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	1,245,569	0	1,245,569
Avskr byggnader	-268,319	-8,719	-277,038
Fastighetsförbättringar	887,078	611,550	1,498,628
Avskr fast förbättringar	-261,883	-74,931	-336,814
Tvättstuga	76,061	0	76,061
Avskr tvättstuga	-35,619	-4,494	-40,113
Mark	316,000	0	316,000
Maskiner	50,989	0	50,989
Avskr maskiner	-50,989	0	-50,989
Summa anläggningstillgångar	1,958,887	523,406	2,482,293
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Fordringar/Förutb kostnader			
Skattefordran	80,373	-1,899	78,474
Förutbetalda försäkringskostn	0	31,544	31,544
Förutbetalda kostnader	34,293	3,523	37,816
Övriga upplupna intäkter	3,485	-3,485	0
Summa fordringar/Förutb kostnader	118,151	29,683	147,834
Likvida medel			
Swedbank	990,694	-990,694	0
Bankkonto	0	424,832	424,832
Bankkonto	180	-180	0
Summa likvida medel	990,875	-566,043	424,832
Summa omsättningstillgångar	1,109,026	-536,360	572,666
	0		0
SUMMA TILLGÅNGAR	3,067,913	-12,954	3,054,959

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	-1,283,907	0	-1,283,907
Årets resultat	-15,785	0	-15,785
	-1,299,692	0	-1,299,692
Summa Eget kapital	-1,893,364	0	-1,893,364

Skulder

Långfristiga skulder			
Stadshypotek	-841,250	66,250	-775,000
Kortfr del av långfr skulder	35,000	30,000	65,000
Summa långfristiga skulder	-806,250	96,250	-710,000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	-88,353	-1,266	-89,619
Kortfr del av långfr skulder	-35,000	-30,000	-65,000
Personalskatt	0	-450	-450
Sociala avg./särsk lönesk	0	-322	-322
Upplupna räntekostnader	-9,955	4,070	-5,885
Förutbetalda avg och hyror	-192,993	-28,928	-221,921
Övriga upplupna kostnader	-41,998	-99,944	-141,942
Summa kortfristiga skulder	-368,299	-156,840	-525,139
Summa skulder	-1,174,549	-60,590	-1,235,139
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	-3,067,913	-60,597	-3,128,510
Beräknat resultat	0	-73,543	-73,543

BF Norrbacka u.p.a.

BUDGET 2013

INTÄKTER

UTFALL 2012

BUDGET 2013

Årsavgifter	675 428	743 000	+10%
Hyror lokaler (Telia)	66 880	67 000	
Värmeintäkter	260 096	286 000	+10 kr/kvm
Elintäkter	166 158	167 000	
Varmvattensintäkter	65 618	66 000	
Bredbandsintäkter	26 100	26 100	
Övrigt	8 937	8 000	

TOTALT

1 269 217

1 363 100

UTGIFTER

**LÖPANDE UNDERHÅLL OCH
REPARATIONER**

-76 036

-80 000

DRIFT

Städning/mattor	-67 104	-70 000
OVK	-23 750	-10 000
Serviceavtal	-11 410	-12 000
El och gas	-202 721	-205 000
Värme	-342 471	-340 000
Vatten	-39 693	-40 000
Sophämtning	-26 157	-27 000
Grovsopor (containers)	-14 860	-15 000
Försäkringar	-53 262	-55 000
Gårdssamfälligheten	-78 892	-80 000
Bredband	-59 064	-60 000
Förbrukningsmtrl & trivsel	-2 459	-25 000
	-941 844	-939 000

ADMINISTRATION

Arvode Rådium	-56 812	-60 000
Kontorsmtrl	-1 522	-2 000
Avgift Fastighetsägarna	-4 971	-5 000
Bankkostnader	-3 792	-4 000
Extradeb. Ekon. förening	-1 875	-2 000
	-68 972	-73 000

8.

SKATTER OCH AVGIFTER	-63 420	-65 000
PERSONAL		
Vicevärdar	-20 500	-38 000
Styrelse & revisorer	-36 998	-45 000
Sociala avgifter	-11 940	-12 000
	-69 438	-95 000
AVSKRIVNINGAR	-88 144	-111 477
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	4 770	1 000
Låneräntor	-39 677	- 30 000
	-34 907	-29 000