



Bostadsföreningen Norrbacka u.p.a.
Årsredovisning för 2013

Teckning (reseminne från Kina):
Xue Kuusiniemi

BF NORRBACKA U.P.A.
2014-05-13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR VERKSAMHETSÅRET 2013

2013 blev Balkongernas År. Efter ett antal misslyckade försök under åren lyckades vi under 2013 få balkongerna färdiga. Nu tillät de kommunala myndigheterna i bygglovet kanske inte riktigt så många som vi hade hoppats, men resultatet blev mycket gott. Styrelsen i BF Norrbacka ska dock inte försöka att ta åt sig äran. Det allra mesta av jobbet med byggnadslov, offerter och genomförande gjordes av "Balkonggruppen", som förtjänar varmt tack och stora guldstjärnor. Dessvärre drog vi en nitlott när vi valde firma för den tekniska inspektionen, och vi har fortfarande inte fått svar på alla de frågor vi ställde till inspektören, men styrelsen arbetar vidare med frågan.

2013 blev också året då vår "sparkassa" tog slut efter det senaste misslyckade försöket att bygga hissar. Under året tog föreningen därför upp ett nytt lån på 400 000 kr, inom ramen för befintliga pantbrev, och finansierade dels en akut reparation av en del av gårdsfasaden, dels reparation och ommålning av yttertak.

En av huvudvärkarna under 2013 kom att bli de problem i andra lägenheter som orsakas av oförsiktiga eller rent av oskickliga entreprenörer. I ett fall lyckades en entreprenör ställa till skada och nedsmutsning i tre (3) andra lägenheter när hantverkarna på vinst och förlust bilade sig in i väggen i jakt på avloppstam och vattenledningar, och i förbifarten skadade grannlägenheternas im- och rökkanaler. Styrelsen har därför utfärdat nya och strängare regler för medlemmarnas informationsplikt till styrelsen och krav på godkännande om ombyggnaden omfattar mer än lägenhetens ytskikt. Det är dock en illusion att tro att byråkrati och kontroll löser problemet. Varje medlem måste inse att han/hon har personligt ansvar för vad som sker i lägenheten och hur det påverkar andra. Varje enskild medlem ansvarar framför allt för att snålheten inte tillåts bedra visheten och ser därför till att alltid välja kompetenta hantverkare med rätt förstånd och behörighet. Reglerna kommer att kompletteras av styrelsen under 2014.

Det kan också förtjäna att påpekas att styrelsen under 2013 för första gången på decennier har vägrat en köpare medlemskap i föreningen. Det handlade om en person som arbetar utomlands och vill fortsätta med det, och som i flera år framåt ville hyra ut i andra hand. Föreningens stadgar kräver entydigt att en ny medlem måste ha för avsikt att bo i lägenheten och mantalsskriva sig på den, och därför sa styrelsen nej.

Det är ingen särskilt djärv gissning att 2014 kommer att domineras av stora, tunga och dyra frågor som perennen om byggnation av hissar, denna gång möjligen finansierat genom försäljning av råvind, samt av behovet att renovera gatufasaden innan folk på trottoaren får vår puts i skallen. Arbetsuppgifter kommer inte att saknas för den nya styrelsen.

Änglagungans Vänner rekommenderas att hålla ut samt att inte förtvivla.

Styrelsen i BF Norrbacka

FAKTA OM BF NORRBACKA U.P.A. UNDER 2013

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. Föreningen hyr ut plats på taket och ett källarförråd till Telia, som har en basstation där. Det gav under 2013 föreningen en intäkt på 67 000 kr.

Styrelse

Ordförande:	Bo Eriksson
Ekonomi:	Korosh Sahami
Sekreterare:	John Latham
Ledamöter:	Stina Perdahl
	Ola Edström
Suppleanter:	Bitte Islander
	Henrik Hellqvist

Revisorer

Ordinarie:	Roy Hansson
	Elisabeth Hansen
Suppleant:	Alexander Löfgren

Styrelsen har under 2013 hållit tolv protokollförda sammanträden.

Vicevärd:	Mats Barkell
Vice vicevärd	John Latham

Vi har välkomnat följande **nya medlemmar** under 2013:

Andel 3:	Ario Molapour
Andel 15:	Josefin Klegard
Andel 39:	Jonas Franzén och Mina Grubb
Andel 42:	Svante Feuk och Christine Säter

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 2013 att arvoden till styrelse och revisorer för verksamhetsåret 2013 skall uppgå till 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: 55 500 kr.

Lån

Föreningens konton och lån finns på Handelsbankens kontor vid Vanadisplan. Föreningens skulder vid årsskiftet uppgick till ungefär 1,2 miljoner kr, och räntesatsen på föreningens lån ligger under 3%, vilket under 2013 gav en total räntekostnad på knappt 30 000 kr.

Datanät

Husets eget datanät, till vilket även Norrbackagatan 44 är anslutet, har en kapacitet på 200 Mbit/sek. Av husets 38 andelar är de allra flesta anslutna, varför kostnaden numera är inkluderad i avgiften till föreningen (onera).

Resultat under 2013

Bokslutet för 2013 visar ett underskott på 83 816 kr. Alla detaljer finns i bifogade resultat- och balansräkningar.

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 Bo Eriksson som suppleant. Styrelsearbetet i samfälligheten har dock under 2013 varit kaotiskt, präglat av avancerad vuxenmobbing och total brist på planmässighet, men inför 2014 kan det finnas skäl att hoppas på en nystart.

Resultaträkning

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder	659 681.50	
Årsavgifter lokaler	46 360.00	
Summa Årsavgifter		706 042

Hysesintäkter

Hysesintäkter lokaler	66 880.00	
Hysesintäkter bredband	26 100.00	
Summa Hysesintäkter		92 980

Övriga rörelseintäkter

Summa Övriga rörelseintäkter		496 798
Summa intäkter		1 295 819

RÖRELSENS KOSTNADER

Reparationer & underhåll		-70 005
-------------------------------------	--	----------------

Drift

Hyra entrémattor	-70 536.25	
El, uppvärmning, sophämtning, vatten	-663 149.50	
Övriga kostnader	-206 402.75	
Summa Drift		-940 089

Administration		-72 444
-----------------------	--	----------------

Fastighetsskatt/avgift

Summa Fastighetsskatt/avgift		-74 710
-------------------------------------	--	----------------

Personalkostnader

Lön vicevärd	-18 000.00	
Styrelsearvode	-43 980.00	
Revisionsarvode intern revisor	-3 000.00	
Sociala avgifter	-12 064.80	
Summa Personalkostnader		-77 045

Summa kostnader		-1 234 292
Resultat före avskrivningar		61 527

Avskrivningar

Summa Avskrivningar		-116 756
Resultat före fin. Poster		-55 229

Summa Finansiella poster		-28 587
---------------------------------	--	----------------

ÅRETS RESULTAT		-83 816
-----------------------	--	----------------

Balansräkning	2012-12-31	2013-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Byggnader	968 531	959 812
Fastighetsförbättringar	1 161 814	1 487 870
Mark	316 000	316 000
Tvättstuga	35 948	31 454
Anläggningstillgångar	2 482 293	2 795 136
Omsättningstillgångar		
Fordringar		
Skattefordringar	78 474	67 740
Summa Fordringar	78 474	67 740
Förutbet kostn & uppl int	69 360	71 451
Likvida medel	424 832	339 626
Omsättningstillgångar	572 666	478 816
Summa Tillgångar	3 054 959	3 273 953
Eget kapital & skulder		
Bundet eget kapital	593 672	593 672
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 283 907	1 226 149
Årets resultat	-57 758	-83 816
Summa Fritt eget kapital	1 226 149	1 142 333
Summa Eget kapital	1 819 820	1 736 005
Långfristiga skulder		
Stadshypotek	775 000	1 125 000
Kortfr. del av långfr. skulder	-65 000	-50 000
Långfristiga skulder	710 000	1 075 000
Kortfristiga skulder		
Kortfr. del av långfr. skulder	65 000	50 000
Leverantörsskulder	89 619	90 065
Personalskatt	450	450
Sociala avgifter/särsk. lönesk	322	0
Avräkningskonto		13 717
Upplupna räntekostnader	5 885	5 273
Förutbet hyror/avgifter	221 921	191 223
Övriga upplupna kostnader	141 942	112 220
Kortfristiga skulder	525 139	462 948
Totala Skulder	1 235 139	1 537 948
Eget kapital & skulder	3 054 959	3 273 953

2014-05-13
BF NORRBACKA U P A

UTFALL 2013 och BUDGET FÖR 2014

	UTFALL 2013	BUDGET 2014
Intäkter	1 295 819	1 491 000
varav		
Årsavgifter	706 041	873 000
Hyror (Telia)	66 880	67 000
Värmeintäkter	273 098	285 000
Elintäkter	163 418	170 000
Varmvattenintäkter	55 180	60 000
Bredband	26 100	26 000
Överlåtelseavgifter m m	5 101	10 000
UTGIFTER		
Reparation/underhåll, löpande	70 005	80 000
Drift	940 088	995 000
varav		
Städning/mattor	70 536	75 000
OVK	-	20 000
Serviceavtal (fjärrvärme)	11 750	12 000
El	211 790	200 000
Fjärrvärme	358 769	360 000
Vatten	42 484	45 000
Sophämtning/grovsopor	38 356	45 000
Försäkringar	55 468	58 000
Gårdssamfälligheten	43 472	80 000
Bredband	78 752	80 000
Arvode tekn, förvaltning	12 500	13 000
Förbrukningsmtrl/trivsel	16 210	20 000
Totalt administration	72 444	75 000
varav		
Arvode ekonomisk förvaltning	57 840	60 000
Medlemsavgifter	5 008	5 000
Bankkostnader, porto etc.	9 596	10 000
Totalt personal	77 045	100 000
varav		
Arvode vicevärdarna	18 000	40 000
Arvode styrelse/revisorer	43 980	45 000
Sociala avgifter m.m.	15 065	15 000
Skatter och avgifter	74 710	75 000
Avskrivningar	116 756	185 000
Finansiella poster, räntenetto	28 587	90 000
Årets resultat	-83 816	-109 000