



Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för Bostadsföreningen Norrbacka u p a (org. nr 702001-5439) avger härmed,
i enlighet med föreningens stadgar, följande berättelse för år 2000,
föreningens 82 verksamhetsår.*

Medlemmar och andelar

Föreningen har 41 medlemmar fördelade på 47 andelar. Föreningen äger två lokaler, varav Telia Mobitel hyr andel 49 och Blå Stolen AB (andel 16) hyr del av andel 47.

Under året har följande nya medlemmar antagits

<i>Andel</i>	<i>Ny medlem</i>	<i>Tillträdesdatum</i>
2	Bo Nordberg	2000-11-14
5	Ann-Sofie Samuelsson	2001-01-15
11	Staffan Häll	2000-06-01
11	Anders Häll	2000-06-10
35	Anna Irinachos	2000-09-15
46	Per Bohlin	2000-07-07

Birgitta Islander, andel 5, har köpt andel 4 med tillträdesdag 2000-12-31.

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning har tillåtits i enlighet med föreningens stadgar 15§. Vid årets utgång var följande andelar uthyrda;

<i>Andel</i>	<i>Medlem</i>
29	Jessica Tengblad (studier på annan ort)
34	Anna Puck Ekström (studier på annan ort)
36/37	Bo och Annika Eriksson (utlandstjänstgöring)

Styrelse och förtroendevalda

Vid ordinarie föreningsstämman den 27 april 2000 omvaldes enhälligt John Latham samt valdes Marie Edström och Jan Möller till ordinarie ledamöter i styrelsen, samt omvaldes Christer Jönsson till styrelsesuppleant. Samtliga valdes på ett år.

Vid föreningsstämman omvaldes på ett år Peter Larsson och valdes Mickael Schüller till revisorer samt omvaldes Elisabeth Hansen till revisorssuppleant.

Styrelsen beslöt att konstituera sig enligt följande:

John Latham, ordförande
Marie Edström, ekonomi
Jan Möller, sekreterare

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt ett antal informella möten.

Arvode till styrelse och styrelsesuppleant uppgår till 20 000 kr och 2000 kr till ordinarie revisorer.

Förvaltning

Den kamerala förvaltningen sköts av Wahlings Förvaltning AB, kontaktperson är Britt Delfs Sjöberg, tel 80 62 60.

Försäkringsskydd för fastighet och styrelse

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Svenska Brand. Sanerings- och husbocksförsäkring är tecknad i Anticimex.

Ansvarsförsäkring för styrelsen är tecknad i Svenska Brand.

Fastighetsunderhåll och skötsel

Följande åtgärder och underhåll av fastigheten har genomförts under året;

- förstärkt låsskydd och portkod med IR-sändare i portar
- installation av datanätverk
- omdragning av elnät i källare, vind och trapphus inkl. byte av armatur
- byte av tvättmaskin
- målning av källarutrymmen

Mats Barkell har under året på ett alltid lika förtjänstfullt sätt upprätthållit sitt arbete som vicevärd, Mats 17:e år i denna tjänst!

Internt datanätverk/internet

Årets stora händelse är installation och drift av eget datanätverk. Vid årsmötet togs beslut att föreningen skulle installera ett datanätverk i egen regi för att stå fria från leverantörer och bindningstider på 3-5 år. Kostnaden för installation inkl. server och mjukvara uppgick till 35 000 kr efter stora subventioner från samarbetspartners. Datanätet erbjuder avbrottsfri strömförsörjning, en service som är unik. Datanätet driftsattes den 1 september och fungerar utan driftsstörningar. Internt klarar datanätet 100 megabit/sek och vi hyr f.n. en fast linje ut på nätet på 512 kilobit/sek från Tele 1 Europe. Vid årsskiftet var 24 medlemmar anslutna och ytterligare medlemmar kommer att anslutas.

Styrelsen vill särskilt tacka Lars Leander och Mats Barkell som ansvarat för installation av datanätet.

Sveriges Fastighetsägarförbunds medlemstidning "Fastighetsägaren" har i sitt nummer 1/2001 uppmärksammat föreningen, dess medlemmar och datanätet. Även facktidningen Datateknik kommer med ett reportage som behandlar vårt datanät.

Gårdsamfällighet Smältan

Föreningen är delägare i Gårdssamfälligheten Smältan som förvaltar den öppna innergården som omfattar merparten av fastigheterna i kvarteret. Föreningens andel är 16.1 % av den totala förvaltningskostnaden. Föreningen har i Gårdssamfälligheten representerats av Gerd Johnsson (andel 21) med Siv Leander (andel 19/20) som suppleant. Gerd upprätthöll även posten som ordförande i samfälligheten.

Ekonomisk ställning

Föreningen hade 2000 12 31 följande lån:

<i>Långivare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Ränta i %</i>	<i>Förfalloår</i>
Stadshypotek AB	400 000	5,05	löpande
Stadshypotek AB	100 000	5,10	löpande
Stadshypotek AB	100 000	5,60	löpande

Totalt: 600 000 (700 000 kr föregående år)

Under verksamhetsåret har ett lån på 100 000 kr lösts.

Fastighetens taxeringsvärde för år 2000 ökade till 13 825 000 kr (7 778 000 kr). Föreningens fastighetsskatt uppgick till 100 490 kr.

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av bifogade balans- och resultaträkning. Styrelsen föreslår som resultatdisposition att årets underskott på -75 425 kr jämte föregående års överskott på +163 259 kr balanseras i ny räkning. Förslag till budget för år 2001 framgår av bilaga.

Onera (på vilken huvuddelen av kvartalsavgiften baseras) höjdes från 166% till 174% av andelarnas ursprungliga värde, exklusive värme, från 1 juli 2000. Höjningen på 5% av kvartalsavgiften motiverades av fastighetens långsiktiga underhållsbehov och framtida ökad schablonskatt baserad på fastighetens höjda taxeringsvärde. Avgiften har varit oförändrad de senaste fem åren.

Hyra för andel 49 (Telia Mobitel) följer konsumentprisindex. Andel 47 (Blå Stolen AB) följer onera.

Avgiften för värme och varmvatten har beslutats vara oförändrad (94 kr/kvm resp. 32 kr/kubikmeter) fram till föreningsstämman år 2002.

Målsättning för 2001 och framåt

Styrelsens målsättning är att bibehålla och förbättra husets standard utifrån framtagna underhållsplan, en sund ekonomisk politik och medlemmarnas önskemål.

För verksamhetsåret år 2001 planeras byte av cirkulationspump och motoriserade ventiler i värmeväxlare. Styrelsen planerar, utöver underhållsplanen, inom de närmaste åren att dra in 3-fas el, 380 volt, fram till samtliga lägenheter. Vårt nuvarande elsystem, 1-fas, är inte dimensionerat för nuvarande elanvändning. Detta avser vi att göra först då elleverantören kan avläsa elanvändning hos respektive förbrukare on-line, vilket medför kostnadsbesparingar för föreningen vid installation.

Stockholm den 4 april 2001