



BOSTADSFÖRENINGEN NORRBACKA U.P.A.
Norrbackagatan 42, Tomtebogatan 26A och Tomtebogatan 26

Org. nr 702001-5439

*Årsredovisning
verksamhetsåret
2002*

Årsredovisning 2002

Styrelsen för Bostadsföreningen Norrbacka u p a (org. nr 702001-5439) avger härmed, i enlighet med föreningens stadgar, följande berättelse för år 2002, föreningens 83 verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har utgjorts av

John Latham	ledamot	ordförande
Claes de Berg	ledamot	ekonomi
Jan Möller	ledamot	sekreterare
Ann-Sofie Samuelsson	suppleant	

Revisorer har varit

Peter Larsson	ordinarie
Sten Kjellman	ordinarie
Elisabeth Hansen	suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2002-04-24

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Nya medlemmar

Under året har följande andelar överlåtits;

Andel	Ny medlem	Överlåtelsedatum
33	Cecilia Sidmalm	2002 05 22
42/43	Marie Bergensgård	2002 02 02
44	Marcus Junthé	2002 10 19

Antal medlemmar per 2002-12-31 utgör 41 medlemmar. Föreningen upplåter 47 lägenheter samt 2 lokaler med andelar samt två lokaler med hyresrätt.

Andrahandsuthyrning

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

Andel	Medlem
36/37	Bo och Annika Eriksson (utlandstjänstgöring)
41	Mathias Resare (utlandstjänstgöring).

Kameral förvaltning

Den kamerala förvaltningen handhas av T & T Förvaltnings AB, Spånga.

Personal

Vicevärd är Mats Barkell, andel 22/23. Mats har upprätthållit denna post för 19: e året i följd.

Under året har av stämman beslutade arvoden och ersättningar uppgått till:

Styrelse, inkl suppleant	25 000 kr
Revisorer	2 000 kr
Vicevärd	24 000 kr

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde är **21 704 000** kr (17.046.000 kr). Fastighetsskatten uppgick till **115 920** kr (91 100 kr).

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

Under året har löpande underhåll utförts i normal omfattning. Av periodiskt underhåll har under året utförts målning av tak samt fönster, dörrar och jämluckor i gatuplan. Föreningens eget datanät har fungerat utan driftsstörningar. Från december 2002 har vi förhandlat fram dubbel kapacitet (1Mbit/sek) till oförändrad kostnad med vår internetleverantör, vilket innebär att vi även fortsättningsvis kan erbjuda ständig internetuppkoppling till 200 kr per månad per hushåll.

Ekonomisk ställning

Föreningens lån per 2002 12 31 uppgick till:

<i>Långgivare</i>		<i>Belopp i kr</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Förfalloår</i>
Stadshypotek AB	400 000	xx	löpande	
Stadshypotek AB	100 000	xx	löpande	
Stadshypotek AB	100 000	xx	löpande	
Stadshypotek		143 750	xx	2012
Totalt:		743 750		

Under året har **6 250** kr amorterats.

Resultatet av föreningens verksamhet de två senaste räkenskapsåren samt den ekonomiska ställningen per 2002-12-13 och 2001-12-31 framgår av följande resultat- och balansräkningar.

Avskrivningar har gjorts med 2 % på byggnadens anskaffningsvärde. **Avsättning till reservfond har gjorts med 5 % av årets överskott. (gör vi detta? - nej)**

Gårdssamfälligheten Smältan

Föreningen är delägare i Gårdssamfälligheten Smältan, som förvaltar innergården och omfattar merparten av kvarterets fastigheter. Föreningens andel är 16,1 % av totala förvaltningskostnaden (=xxxx kr för 2002). Föreningen representeras i samfälligheten av Gerd Johnsson-Latham (andel 21) med Siv Leander (andel 19/20) som suppleant. Gerd upprätthåller även posten som ordförande i samfälligheten. Samfälligheten har beslutat och påbörjat en upprustning av gårdsytor som kommer att genomföras under de närmaste åren.

Målsättning för 2003 och framåt

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

För verksamhetsåret 2003 planeras ommålning av fönster mot gata. På sikt måste vi förstärka elnätet genom övergång från 220 volt till 380 volt (3-fas). Värmeväxlarna till fjärrvärmesystemet kommer att behöva bytas ut de närmaste åren enligt underhållsplan.

Förklaringar/ordlista

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under året.

Balansräkningen visar de tillgångar som föreningen äger till bokförda värden samt hur föreningen finansierat dessa tillgångar med lån, andra skulder och eget kapital.

Omsättningstillgångar är i allmänhet tillgångar som inom ett år kommer att omsättas till reda pengar.

Anläggningstillgångar är tillgångar avsedda för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala inom ett år. Bland de kortfristiga skulderna återfinns också den i förskott inbetalade kvartalsavgiften för första kvartalet följande år (som alltså är en skuld till medlemmarna).

Långfristiga skulder är skulder som skall betalas först efter ett eller flera år, bl. a huvuddelen av föreningens lån.

Eget kapital utgör föreningens bokförda 'förmögenhet', d v s skillnaden mellan tillgångar och skulder. Här återfinns bl. a inbetalda insatser, ansamlade vinster/förluster från tidigare år, samt årets resultat. Föreningens verkliga förmögenhet är

sannolikt betydligt större än det redovisade egna kapitalet eftersom fastighetens marknadsvärde klart överstiger det värde den är bokförd till.

Ställda panter är i Bf Norrbackas fall de pantbrev som lämnats som säkerhet för föreningens lån. Det kan noteras att föreningen för närvarande utnyttjar 600 000 kr av de pantbrev på sammanlagt drygt 2 Mkr. som finns.

Onera är andelarnas årliga inbetalning till föreningen (därtill kommer avgifter för värme och vatten). Dessa baserar sig på, liksom andelstalen, i princip på respektive andels ursprungliga insatser.

*Stadgar för Bostadsföreningen Norrbacka U. P. A.
bildad den 4 september 1918. Stadgar antagna 2001 04 24 och
registrerade på Patent- och Registreringsverket 2001 10 30.*

1 § Namn och ändamål

Föreningen vars firma är "Bostadsföreningen Norrbacka utan personligt ansvar" har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Smältan No 12 med adress Tomtebogatan 26 och 26A samt Norrbackagatan 42, Stockholm, upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler utan begränsning i tiden.

2 § Medlemskap

Till medlem av föreningen kan efter ansökan och prövning antas myndig, fysisk person, som förvärvat en eller flera andelar i föreningens egendom. Ansökan om medlemskap prövas av styrelsen. Den sökande måste kunna styrka förvärvet av andel i fastigheten genom att uppvisa köpekontrakt samt skriftligen förbinda sig att bebo lägenheten och mantalsskriva sig på dess adress samt att följa föreningens stadgar. Meddelande om styrelsens beslut bör lämnas senast två veckor efter det att ansökan inkommit. Såvitt avser andel nr 16 och 31 får juridisk person beviljas inträde i föreningen. I ansökan om medlemskap skall anges för vilket ändamål lokalen ska användas.

3 § Besittningsrätt

Med varje lägenhet är, så länge dess innehavare fullgör sina skyldigheter enligt stadgarna gentemot föreningen, förenad ständig besittningsrätt. Varje medlem är delägare i föreningen till så stor del, som motsvarande andelsvärde av den eller de lägenheter, till vilka han eller hon äger besittningsrätt.

4 § Avgifter till föreningen

Medlem som erhållit besittningsrätt är skyldig att, genom erläggande av årsavgift i förhållande till lägenhetens andelsvärde, delta i alla utgifter och onera för föreningens gemensamma egendom. Utgifterna för föreningens energiförbrukning fördelas efter lägenhetsyta. Årsavgift fastställs av styrelsen. Den skall erläggas med en fjärdedel kvartalsvis i förskott den sista helgfria dagen i månaderna mars, juni, september och december. Skulle medlem försumma inbetalning av avgifter skall han eller hon, om styrelsen så beslutar, gottgöra föreningen med diskonto + 10 % årlig ränta på det belopp

som inte betalats från förfallodagen till dess full betalning sker. Skulle föreningen tvingas vidta laga åtgärder för att få ut sin fordran, är den försumlige medlemmen skyldig att ersätta föreningen även för kostnaderna för detta.

5 § Avsättning till fonder

Av föreningens vinst skall årligen avsättas minst 5 % till reservfond.

6 § Vinstutdelning

Vid beslut om vinstutdelning skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till deras andelsvärde.

7 § Föreningens styrelse

Föreningens angelägenheter vårdas av en styrelse, bestående av tre bland föreningens medlemmar på ett år utsedda ledamöter samt en styrelsesuppleant. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen åligger

- att tillse att fastigheten hålls i gott skick samt att för dess underhåll vidta lämpliga åtgärder,
- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en månad före den föreningsstämma, på vilket årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret,
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelse samt
- att föra bok över pantförskrivning på föreningens lägenheter.

Styrelsen är ansvarig för att föreningens räkenskaper förs på ett tydligt och lättfattligt sätt. Styrelseledamöterna fördelar göromålen så emellan sig som de anser lämpligt, och svarar en för alla och alla för en för de medel de anförtrots.

8 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen utsett till detta. Alla handlingar, som undertecknas å föreningens vägnar skall för att vara giltiga undertecknas med hela dess firma "Bostadsföreningen Norrbacka utan personlig ansvarighet"

9 § Räkenskapsår och revision

Föreningens räkenskapsår skall omfatta kalenderår och räkenskaperna skall avslutas den 31 december. Styrelsen skall se till att de är färdiga för granskning av revisorerna före mars månads utgång.

Räkenskaperna, styrelsens protokoll och förvaltningen av föreningens angelägenheter granskas av två revisorer och en suppleant för dessa utsedda på ett år. Revisorerna skall ha fullgjort granskningen och avgivit berättelse över den före april månads utgång.

Revisionsberättelse skall överlämnas till styrelsen och det åligger denna att till föreningens ordinarie stämma avge det yttrande som den kan ge anledning till.

10 § Föreningsstämma

Ordinarie stämma hålls med föreningens medlemmar varje år i Stockholm före maj månads utgång.

Vid ordinarie stämma skall följande ärenden behandlas:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av dagordning
- 3) Val av ordförande för stämman
- 4) Val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit 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 styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av två revisorer och en suppleant
- 16) Motioner
- 17) Övriga ärenden
- 18) Stämmans avslutande

Medlem äger rätt att få ärende behandlat vid föreningsstämma genom att skriftligen förelägga styrelsen detta senast sex dagar före stämman.

Extra stämma skall hållas när föreningens styrelse så bestämmer eller någon av revisorerna eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar påkallar det hos styrelsen.

På extra stämma skall, utöver punkterna 1-7 ovan, endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om ärendena och ske personligen till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post, senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma.

Andra viktigare meddelanden skall tillställas medlemmarna på motsvarande sätt.

Föreningsstämmoprotokoll skall inom två veckor efter stämman anslås i fastigheten.

11 § Rösträtt vid föreningsstämma

Vid föreningsstämma äger varje medlem en röst oavsett hur många andelar han eller hon innehar. Medlem kan genom bevitnad fullmakt överlåta sin röst på annan myndig person, men ingen kan med fullmakt utöva rösträtt för mer än en medlem. Medlem, som inte fullt betalat förfallna avgifter till föreningen har inte rösträtt.

Såsom föreningens beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträts av ordföranden vid stämman. Omröstning är öppen där ej slutet omröstning påfordras av någon medlem.

Närvaro- och yttranderätt vid föreningsstämma tillkommer även äkta make och maka eller närstående som varaktigt sammanbor i fastigheten med medlem.

12 § Beslut som kräver kvalificerad majoritet

Beslut om försäljning, nedrivning eller ombyggnad av föreningens fastighet, om ändring av lägenhets andelsvärde, om upptagning av nya lån, om föreningens upplösning eller om ändring av stadgarna är giltigt endast om beslut fattas vid två på varandra följande stämmor, varav minst en ordinarie, och om beslutet vid den sista av dessa stämmor biträts av minst två tredjedelar av de röstande. All omröstning vid sådana beslut sker med slutna sedlar.

13 § Överlåtelse av andel

Medlem som fullgjort sina skyldigheter mot föreningen har rätt att överlåta sin andel till annan person, vars ansökan om medlemskap prövas av styrelsen. Överlåtelsen blir ej giltig mot föreningen förrän köparen antagits till medlem och styrelsen infört anteckning härom i andelsbeviset. Medlem som vill överlåta sin andel i föreningen skall underrätta styrelsen om detta och uppmanas att också anslå meddelande i fastigheten.

Har andel övergått till ny innehavare, får denne ej besittningsrätt till lägenheten förrän han eller hon antagits som medlem, såvida icke överlåtelsen skett på exekutiv eller offentlig auktion. I sådant fall upphör den förre medlemmens skyldighet vid auktionen.

Antas icke den som inropat lägenhet vid exekutiv försäljning eller på offentlig auktion till medlem, äger föreningen rätt att lösa in andelen till samma pris som köparen erlagt.

Har den till vilken medlems andel övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv icke antagits till medlem får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon annan förvärvat andelen och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen får andelen säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

14 § Medlems skyldigheter

Medlem får ej använda lägenheten för annat huvudsakligt ändamål än bostad. Såvitt avser andel nr 16 och 31 får juridisk person beviljas inträde i föreningen. I ansökan om medlemskap skall anges för vilket ändamål lokalen ska användas.

Medlem är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som erfordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och att följa de ordningsföreskrifter som föreningen meddelar. Skulle ohyra visa sig i lägenheten skall detta omedelbart anmälas till styrelsen som skall ombesörja lämpliga åtgärder. Fastigheten skall vara försäkrad mot ohyra.

Medlem är skyldig att till det inre underhålla sin lägenhet. Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv och tak; fast inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster samt lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Föreningen svarar för utformning och underhåll av ytersidorna av ytterdörrar och ytterfönster samt för underhåll av alla stamledningar och för reparationer av radiatorer och radiatorventiler.

Medlem svarar för målning av radiatorer och stamledningar samt för reparationer och målning av anordning från stamledning för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation.

Medlem svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans eller hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försumlighet av någon som tillhör hans eller hennes hushåll, gäst eller annan som han eller hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans eller hennes räkning. I fråga om brandskada som medlem själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om medlem brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon bort iaktta.

Styrelsen har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödvändig tillsyn eller för att utföra arbete som erfordras för fastigheten.

Medlem får inte utan styrelsens tillstånd företa väsentlig förändring i lägenheten eller fastigheten i övrigt. Om byggnadslov erfordras skall styrelsens godkännande ha inhämtats i förväg. Medlem som bryter mot detta förbud skall, om styrelsen så fordrar, återställa lägenheten eller annat utrymme i tidigare befintligt skick, samt ersätta föreningen för de kostnader som kan ha drabbat den, dels genom vitesföreläggande, dels för eventuellt återställande av lägenheten eller annat utrymme i av myndigheterna godkänt skick.

15 § Uthyrning

Medlem får inte hyra ut sin lägenhet utan styrelsens skriftliga godkännande. Sådant godkännande kan ges för en definierad period och endast om synnerliga skäl föreligger, såsom militärtjänst, studier eller annan icke varaktig vistelse eller tjänstgöring på annan ort. Hyresgästens namn skall uppges till styrelsen. Medlem som hyr ut sin lägenhet ansvarar för att hyresgästen följer föreningens ordningsföreskrifter.

16 § Förverkande av besittningsrätten

Medlem kan av föreningsstämma uteslutas och besittningsrätten till lägenheten förklaras förverkad

- om lägenheten av medlem eller av annan använder lägenheten för något annat ändamål än det avsedda
- om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, vanvårdar den, uppträder störande eller i övrigt bryter mot föreningens stadgar och icke efter en skriftlig varning genast låter sig rätta;
- om lägenheten av medlem eller av annan upplåts utan styrelsens tillåtelse i andra hand;
- om medlem eller annan, till vilken medlemmen upplåtit lägenheten, utan styrelsens godkännande vidtager ombyggnadsarbeten för vilka byggnadslov erfordras samt
- om medlem underlåter att erlägga beslutade avgifter till föreningen utöver trettio dagar.

Den som utesluts och förlorat besittningsrätten är skyldig att omedelbart flytta. Föreningen har rätt till ersättning för eventuell skada och för alla kostnader för att skilja honom eller henne från besittningsrätten till lägenheten. Så snart beslutet vunnit laga kraft och han eller hon flyttat skall föreningen sälja andelen med tillhörande besittningsrätt på offentlig auktion, såvida han eller hon och föreningen inte kommer överens om annat.

17 § Föreningens upplösning

Vid föreningens upplösning skall dess behållna tillgångar skiftas mellan medlemmarna i förhållande till deras andelar.

18 § Övrigt

Där ej annorlunda är i dessa stadgar bestämt, skall föreningen efterleva de allmänna bestämmelser, som i gällande lag angående ekonomiska föreningar meddelas för föreningar utan personligt ansvar.