

BF Norrbacka
2009-05-12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Detta hände under 2008

Om 2008 för kineserna var Råttans År så var 2008 i BF Norrbackas kalender Hissens år, eller snarare kanske Den Uteblivna Hissens År.

Efter inriktningsbeslutet om att bygga hissar i vårt hus på årsstämman i maj 2008 satte styrelsen ivrigt igång med projektet, men fann ganska snart att det var lättare sagt än gjort. Den konsult som vi talade med innan årsstämman i fjol fick vi helt plötsligt inte tag på, och idag vet vi att han insjuknade och avled senare. Hissar i trappspindlarna i gamla innerstadshus visade sig också vara en ganska liten nisch inom byggbranschen, där alla känner alla och jobbar åt varandra, och under högkonjunkturen och byggboomen under 2008 var det omöjligt att få någon hissfirmas ens titta närmare på vårt projekt. "Kanske senare i höst eller i vinter", var det bästa besked vi kunde få, medan hissfirmorna frenetiskt jobbade vidare med att installera hissar i alla nybyggen i Stockholm.

Finanskris och lågkonjunktur har dock nu gjort att även en grinig och snål bostadsförening ter sig som en intressant kund i hissvärlden, och på årsstämman i maj 2009 hoppas vi kunna presentera mera utarbetade förslag för slutligt beslut.

Under jakten på hissfirmor har andra planerade underhållsprojekt känts mindre angelägna och i princip lagts i träda. Det är t.ex. inte mycket vits med att måla om trapphusen, vilket vi hade planerat under 2008, innan hissarna är byggda. Däremot har vi genomfört de förändringar som årsstämman eller styrelsen beslutade om under 2008:

- Från tredje kvartalet 2008 har avgiftshanteringen harmoniserats så att alla avgifter på samma avi avser samma period, nämligen det kommande kvartalet. Ett undantag är kostnaden för varmvatten som liksom tidigare debiteras årsvis i efterskott. Kvartalsavgiften för elektricitet är preliminär och beräknas på tidigare förbrukning. Avräkning mot den verkliga elförbrukningen sker på avin för tredje kvartalet.
- Trängseln i cykelrummen har minskat något genom att övergivna, bortglömda och icke registrerade cyklar rensas bort. Fortsättning följer.
- Telia håller på att utöka och uppgradera sin basstation till 4G, vilket har gett oss ökade hyresinkomster med 6 000 kr per år.
- Styrelsen har numera tillgång till (nästan) alla medlemmars e-mailadress, och kan därför gå ut med information enklare och snabbare än tidigare.

- Styrelsen gjorde offertförfrågningar på Internetanslutning, men fick inte in något anbud som bedömdes som förmånligare än det nuvarande.
- En energideklARATION har, enligt konstens alla regler, upprättats för vår fastighet, och vår energiförbrukning är ganska liten (se sammanfattning på anslagstavlan vid sopnedkastet). I deklARATIONEN finns vissa förslag på energibesparande åtgärder, som styrelsen avser att titta närmare på under hösten 2009.

Eftersom vi inte genomfört några större projekt har vi fått ett rejält ekonomiskt överskott efter 2008, ungefär en halv miljon. Till en del beror det på uppskjutna reparationer, men en stor del av överskottet betingas av den sänkta fastighetsbeskattningen, vilket indikerar att det finns ett inte obetydligt utrymme för delfinansiering av hissprojektet även med oförändrade avgifter.

Ett varmt tack till Lena Kuusiniemi som de senaste sex åren sett till att hålla trapporna rena och som har gjort ett så bra jobb. Lena har inte tid att städa längre, och vi har därför tecknat kontrakt med Pro Miljö Service om trappstädning och entrémattor.

Ett problem under 2008 har varit att BF Norrbacka i realiteten inte haft någon representation i gårdssamfällighetens styrelse efter Kerstin Kjellman. Folk från BF Norrbacka har under alla år varit mycket aktiva i gårdssamfälligheten, bl.a. som ordförande och kassör i decennier. När det är glad vårstädning eller mera vemodig höststädning så är BF Norrbackas innebyggare alltid väl representerade, och på det hela taget har vi ingenting att be om ursäkt för. Men både för vår egen och gårdssamfällighetens skull är det angeläget att vi är med också i beslutsfattandet och inte bara i arbetet. Styrelsen välkomnar volontärer!

Bo Eriksson

Claes de Berg

Jan Möller

Fredrik Göransson

Filippa Hartmann

FAKTA OM BF NORRBACKA UNDER VERKSAMHETSÅRET 2008

Styrelsen

Ordförande: Bo Eriksson
Ekonomi: Claes de Berg
Sekreterare: Jan Möller
Ledamot: Fredrik Göransson
Ledamot: Filippa Hartmann

Suppleanter: Jenny Söderberg
Thomas Sundström

Revisorer

Ordinarie: Jonas Örn
Ordinarie: Gerd Johnsson-Latham
Suppleant: Elisabeth Hansen

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit nio protokollförda sammanträden.

Nya medlemmar under 2008

Andel 16: Claes Stenmark/Staffan Övgård
Andel 30: Gustaf Söderlund/Maria Johansson

Kameral förvaltning

Den kamerala förvaltningen sköts av Rådrum Mäkleri & Förvaltning AB, Stockholm.

Ersättning till styrelse och revisorer

Enligt beslut av årsstämman 2008 delar styrelsen, inklusive suppleanterna, på totalt 35 000 kr, och revisorerna får 999 kronor var.

Vicevärdar

På väg mot sitt 25-årsjubileum som vicevärd: Mats Barkell. Han biträds av Åke Wennman.

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde är **40 294 000 kr** och är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Sanerings- och husbocksförsäkring är tecknad i Anticimex, och ansvarsförsäkring i Länsförsäkringar.

Datanätet

Husets interna datanät, med en kapacitet på 50 Mbit/sek har fungerat med få driftsstörningar. Viss utrustning har bytts ut under året.

Lån

Föreningens lån i Stadshypotek uppgick i slutet av 2008 till **946 250 kr**. Lånen löper med en ränta som **vid årets slut var 4,3 %**. Föreningens policy är att inte fondera medel för kommande större underhållsarbeten utan att vid behov ta upp lån som amorteras under den perioden som investeringen skrivs av.

Resultat under 2008

Bokslutet för 2008 visar ett totalt överskott på **486 319 kr**. Detaljer redovisas i bifogade resultat- och balanräkningar.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	320 591
årets vinst	<u>486 119</u>
	806 710

disponeras så att i ny räkning överföres 806 710

Gårdssamfälligheten Smältan

Föreningen är medlem och delägare i Gårdssamfälligheten Smältan, som förvaltar innegården och omfattar flertalet av kvarterets fastigheter. Vår andel är 16,1% av den totala förvaltningskostnaden. Under 2008 har föreningen inte haft någon representant i gårdssamfällighetens styrelse.