

BF NORRBACKA
2011-04-27

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR VERSAMHETSÅRET 2010

Verksamhetsåret 2010 kom att inramas av två för fastighetsägare jobbiga och nervösa vintrar med mycket snö och många, många istappar. Åke Wennman har gjort heroiska och mycket framgångsrika insatser med snöskottningen, och vicevärden och styrelsen har ägnat många kvällar åt att knacka ned istappar från våra häng- och stuprännor. Mot denna bakgrund beslöt styrelsen under 2010 att investera i ett system med elvärmekablar i rännorna för att förhindra isbildning. Installationen drog dock ut på tiden, och slutfördes inte förrän en bit in på 2011, och kom att kosta 165 000 kr. Förhoppningsvis är istapparna nu ett minne blott, men snöskottningen kan vi nog inte göra så mycket åt, förutom att hoppas att Åke vill hjälpa till ytterligare en vinter.

Under 2010 arbetade styrelsen med flera andra projekt, som inte hann slutföras under året. Styrelsen har hittills misslyckats med att få någon målarfirma intresserad av att måla om våra trappuppgångar, och Mats har oförtrutet jagat på om offerter, hittills utan framgång. Jakten på målare fort sätter under 2011. Däremot har vi nu slutfört ett annat av 2010 års projekt, nämligen utbyte av samtliga uttag för TV-antennen. Ett annat projekt som drogs igång under 2010, men som kommer att slutföras under 2011, handlar om säkerhetsdörrar. Mats håller på att ta fram en samlad offert för hela huset, dvs. de medlemmar som har anmält intresse.

Många av föreningens medlemmar har under 2010 jobbat hårt med att få fram offerter och byggnadslov för att bygga balkonger på vår fastighet. Inte heller detta projekt hann gå i mål under 2010, utan kommer sannolikt att bli 2011 års stora projekt och huvudämne på årsstämman den 17 maj.

Eftersom flera planerade projekt inte blev av under 2010 förblev vår ekonomi mycket god med över en miljon i kassan. Den av styrelsen beslutade avgiftssänkningen genomfördes från och med tredje kvartalet 2010, och struлет med avgifterna är nu avhjälpt. Jonas Örn håller numera ett strängt och professionellt öga på Rådrum och våra debiteringar.

Styrelsen har under 2010 i vart fall kommit en bit på väg mot att bli av med barnvagnarna i trappuppgångarna genom att skapa utrymme i cykel- och barnvagnsrummen genom att rensa ut övergivna skrotcyklar. Alla cyklar måste märkas med namn (namnlappar hos Mats) och trängseln i källaren är numera något

mindre. Ett särskilt område närmast dörren mot Norrbackagatan är numera reserverat för barnvagnar.

Styrelsen efterlyser en eller ett par frivilliga att representera föreningen i Gårdssamfällighetens styrelse. Det är knappast något betungande uppdrag med styrelsemöten någon gång i månaden under sommarhalvåret. Det handlar inte bara om blommor, blad och trädgårdsskötsel utan också om att se till att gården systematiskt och långsiktigt repareras och moderniseras i takt med att de olika anläggningarna på gården, i synnerhet trävirket, börjar bli trettio år gamla.

2011 kommer sannolikt att bli Balkongernas år för BF Norrbacka. Ett stort arbete har lagts ned på projektering och bygglov, och styrelsen kommer att göra sitt bästa för att se till att vi kan komma fram till beslut och genomförande utan någon skada för stämningen och grannsämjan.

Styrelsen i BF Norrbacka

FAKTA OM BF NORRBACKA UNDER 2010

Styrelsen

Ordförande:	Bo Eriksson
Ekonomi:	Jonas Örn
Sekreterare:	John Latham
Ledamot:	Stina Perdahl
Ledamot:	Thomas Sundström
Suppleant:	Ola Edström
Suppleant:	Jan Möller

Revisorer

Ordinarie:	Jonas Claesson
	Korosh Sahami
Suppleant:	Elisabeth Hansen

Styrelsen har under 2010 hållit åtta protokollförda sammanträden.

Vicevärd:	Mats Barkell (29:e året!)
Medhjälpare:	Åke Wennman

Vi välkomnar följande nya medlemmar under 2010

Andel 2:	Karl-Henrik Hassel och Katarina Lithman
Andel 10:	Korosh Sahami
Andel 13:	Solveig Weiss
Andel 44:	Rebeckah Augustsson och Carl Stensson

Kameral förvaltning

Föreningens bokföring och kamerala förvaltning sköts av Rådrum Mäkleri & Förvaltning AB, Stockholm.

Trappstädning

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

Ersättning till revisorer och styrelse

Föreningsstämman beslutade i maj 2010 om ett oförändrat arvode på totalt 35 000 kr till styrelse och suppleanter. Beloppet har utgått med 6 000 kr till ordinarie ledamöter och 2 500 till suppleanter. Till revisorerna har utgått 999 kr vardera.

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: 52 000 kr.

Lån

Vid årsskiftet 2010/2011 uppgick föreningens samlade lån i Stadshypotek till 876 000 kr till en ränta av 6,45%. Diskussioner pågår om omläggning av lånen.

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 nu anslutna, och kostnaden är numera inkluderad i avgiften till föreningen (onera).

Resultat under 2010

Bokslutet för 2010 visar ett överskott på 55 641 kr. Alla detaljer finns i bifogade resultat- och balansräkningar.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att de vinstmedel som står till föreningens förfogande, totalt 1 283 913 kr, överförs i ny räkning. Av beloppet avser 1 230 272 kr tidigare års resultat och 55 641 kr årets överskott.

Gårdssamfälligheten Smältan

Föreningen är medlem och delägare i Gårdssamfälligheten Smältan, som förvaltar kvarterets innergård. Vår andel är 16,1%. Sedan Susanne Olsson flyttade har Bo Eriksson deltagit i gårdssamfällighetens styrelsemöten.

Bf Norrbacka upa
Resultaträkning 2010

	Utfall 2010	Utfall 2009
Intäkter		
Årsavgifter	831 863	1 014 336
Hyror lokaler	64 352	60 676
Värmeintäkter	278 860	296 820
Elintäkter	193 313	136 979
Vattenintäkter	12 359	65 297
Bredbandsintäkter	79 500	75 350
Övrigt	8 125	8 830
	1 468 372	1 658 288
Rep. och underhåll		
Löpande underhåll och reparationer	-39 842	-96 888
	-39 842	-96 888
Driftkostnader		
Löner fastighetsskötsel	-6 000	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-7 040	-10 997
Styrelsearvode	-24 000	-30 000
Internrevisor	-1 998	-5 000
Styrelseomkostnader	-3 900	-5 300
Förvaltningsarvode	-53 012	-53 012
Arvode tekn. förvalt.	-12 500	-25 399
Administration	-4 741	-1 680
Konsultarvode	-4 031	0
Trivselkostnader	-3 398	-3 246
Vattenkostnader	-35 883	-41 468
Värmekostnader	-350 123	-306 816
El- och gaskostnader	-263 115	-173 973
Sophämtning	-48 923	-34 748
Snöröjning	-118 198	0
Grovsopor	-35 369	-16 431
Sotning	0	-10 902
Bredband	-81 251	-90 000
Serviceavtal	-6 500	-9 575
Städning & renhållning entreprenad	-59 178	-64 982
Försäkringskostnader	-51 594	-47 022
Samfällighetsavgift	-48 301	-32 892
Avgift till org.	-4 971	-4 486
Förbrukningsmaterial	-6 407	-4 983
	-1 230 433	-978 912
Avskrivningar	-44 971	-54 598
Finansiella poster		
Ränteintäkter	906	1 704
Räntekostnader	-40 316	-36 350
	-39 410	-34 646
Resultat efter finansiella poster	113 716	493 244
Skatt	-60 076	-69 682
Årets resultat	53 641	423 562

Bf Norrbacka upa
Balansräkning 2010-12-31

	<i>Ingående balans</i>	<i>förändring</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	1 245 569	0	1 245 569
Avskr byggnader	-250 881	-8 719	-259 600
Fastighetsförbättringar	725 104	0	725 104
Avskr fast.förbättringar	-181 275	-36 255	-217 530
Tvättstuga	31 125	0	31 125
Avskr tvättstuga	-31 125	0	-31 125
Bredbandinstallationer	32 487	0	32 487
Avskr bredband	-32 490	3	-32 487
Mark	316 000	0	316 000
Maskiner	50 989	0	50 989
Avskr maskiner	-50 989	0	-50 989
Summa anläggningstillgångar	1 854 514	-44 971	1 809 543
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Fordringar</u>			
Avr avg- och hyresfordringar	0	0	0
Skattefordran	70 967	9 642	80 609
Förutbetalda kostnader	65 043	-14 544	50 499
Övriga interimfordringar	0	0	0
Summa fordringar	136 010	-4 902	131 108
Likvida medel	1 133 140	113 127	1 246 267
	0		0
Summa omsättningstillgångar	1 269 150	108 225	1 377 375
	0		0
SUMMA TILLGÅNGAR	3 123 664	63 254	3 186 918
EGET KAPITAL & SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser	438 672	0	438 672
Upplåtelseavgifter	150 000	0	150 000
Reservfond	5 000	0	5 000
	593 672	0	593 672
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	806 710	423 562	1 230 272
Årets resultat	423 562	-369 921	53 641
	1 230 272	53 641	1 283 913
Summa Eget kapital	1 823 944	53 641	1 877 585
<u>Skulder</u>			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Stadshypotek	911 250	-35 000	876 250
Nästa års amortering	-35 000	0	-35 000
Summa långfristiga skulder	876 250	-35 000	841 250
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder	135 021	15 471	150 492
Nästa års amortering	35 000	0	35 000
Upplupna räntekostnader	0	8 105	8 105
Förutbetalda avg och hyror	199 207	7 225	206 432
Övriga interimsskulder	54 242	13 819	68 061
Summa kortfristiga skulder	423 470	44 620	468 090
Summa skulder	1 299 720	9 620	1 309 340
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	3 123 664	63 254	3 186 918

Bf Norrbacka upa
Budget 2011

	<i>Utfall 2010</i>	<i>Förändring</i>	<i>Budget 2011</i>
Intäkter			
Årsavgifter	831 863		675 000
Hyror lokaler	64 352		64 500
Värmeintäkter	278 860		280 000
Elintäkter	193 313		180 000
Vattenintäkter	12 359		70 000
Bredbandsintäkter	79 500		26 000
Övrigt	8 125		8 200
	1 468 372	-164 672	1 303 700
Rep. och underhåll			
Löpande underhåll och reparationer	-39 842		-180 000
	-39 842	-140 158	-180 000
Driftkostnader			
Löner fastighetsskötsel	-6 000		-6 000
Arbetsgivaravgifter	-7 040		-7 000
Styrelsearvode	-24 000		-30 000
Internrevisor	-1 998		-2 000
Styrelseomkostnader	-3 900		-4 000
Förvaltningsarvode	-53 012		-54 000
Arvode tekn. förvalt.	-12 500		-25 000
Administration	-4 741		-5 000
Konsultarvode	-4 031		-4 000
Trivselkostnader	-3 398		-3 000
Vattenkostnader	-35 883		-36 000
Värmekostnader	-350 123		-320 000
El- och gaskostnader	-263 115		-230 000
Sophämtning	-48 923		-37 000
Snöröjning	-118 198		0
Grovsopor	-35 369		-15 000
Bredband	-81 251		-81 500
Serviceavtal	-6 500		-6 500
Städning & renhållning entreprenad	-59 178		-60 000
Försäkringskostnader	-51 594		-52 000
Samfällighetsavgift	-48 301		-48 500
Avgift till org.	-4 971		-5 000
Förbrukningsmaterial	-6 407		-6 500
	-1 230 433		-1 038 000
Avskrivningar	-44 971		-45 000
Finansiella poster			
Ränteintäkter	906		1 000
Räntekostnader	-40 316		-45 000
	-39 410		-44 000
Resultat efter finansiella poster	113 716		-3 300
Skatt	-60 076		-61 000
Årets resultat	53 641		-64 299

Specifikation av balansräkningen 2010-12-31 för
Bf Norrbacka upa

Fordringar

Behållning skattekonto	5 308,00
Beräknad skatt S-2011	-60 076,00
Fastställd preliminär skatt S-2010	147 684,00
Avgår termin 12	-12 307,00
	80 609,00

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	27 345,50
Förutbetalt serviceavtal anticimex	3 465,00
Förutbetalt bredband	19 688,00
	50 498,50

Kortfristiga placeringar

Swedbank penningmarknad	1 246 087,46
Handelsbanken	180,23
	1 246 267,69

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	150 492,00
	150 492,00

Övriga skulder

Nästa års amortering	35 000,00
	35 000,00

Upplupna räntekostnader

8 105,00
8 105,00

Förutbetalda avgifter och hyror

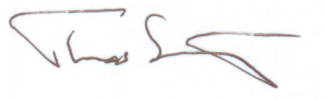
206 432,00
206 432,00

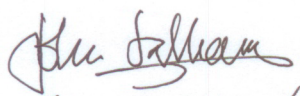
Upplupen kostnad internrevisor	1 998,00
Upplupen kostnad arbetsgivaravgift	10 500,00
Upplupen kostnad snöskottning	20 562,50
Upplupen kostnad styrelsearvode	35 000,00
	68 060,50

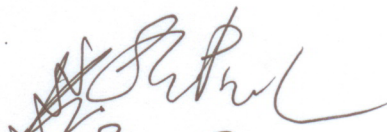
Stockholm 17 maj 2011


Bo Eriksson

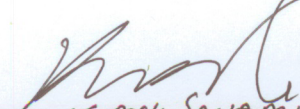

Jonas ÖRN

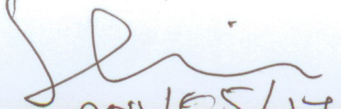

Thomas Sundström

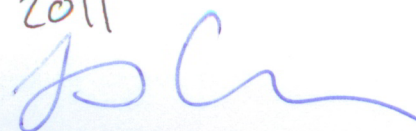

John Latham


Stina Persdahl

Vår REVISIONSBERÄTTELSE HAR AUGIVITS 17 maj 2011


K. Oishi Sahami


2011/05/17


Jonas Claesson

Revisionsberättelse

Stockholm 2011-05-17

Vi har granskat årsredovisningen för år 2010. Det är ordförande tillsammans med styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen av föreningens egendomar. Detta ansvar innefattar även tillämpningen av årsredovisningslagen.

Vi har genomfört revisionen för att med god men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Vid granskning av Bostadsföreningen Norrbacka uppgås räkenskaper för tiden 20100101 – 20101231 har vi funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer, den kontanta kassan och det kvarstående värdet på bank och postgiro har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt oss icke anledning till anmärkning. Därför föreslår vi årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Ort, datum

Stockholm 17/5-11

Internrevisor

Jonas Claesson
Stockholm 2011-05-17

Suppleant

KOROSH SAHAM,
Stockholm 2011-05-17