

Årsredovisning
för
Bf Norrbacka upa
702001-5439

Räkenskapsåret
2017

15 000

Styrelsen för Bf Norrbacka upa, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastigheten byggdes 1906-1907 (det värdeår som används i fastighetstaxeringen är 1929) och hade de kommande åren ett flertal olika ägare. År 1918 övergick ägandet av huset till den nybildade bostadsföreningen Norrbacka u p a. Vilket innebär att föreningen fyller 100 år i oktober 2018.

Föreningen består av 38 andelar, varav två är lokaler. Den totala bostadsytan i föreningen är 2 463 kvm. Föreningen äger marken till fastigheten. Vi hyr ut plats i källaren och på taket till Telia som har en basstation där. För detta får vi en årlig hyra på knappt 70 000 kr.

Våra nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket i oktober 2007, och det är styrelsens avsikt att genom beslut på ordinarie årsstämma och en extra föreningsstämma 2018 modernisera stadgarna i enlighet med de förändringar som krävs med anledning av gjorda ändringar i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret 2017 dominerades av två turbulenta historier: målningen av fönstren och våra bekymmer med samfällighetsföreningen Smältan.

Yttermålningen av samtliga fönster blev avsevärt besvärligare än vad styrelsen hade förutsett. Vår vicevärd och egenföretagare, Mats, tvingades sätta in arbetstid värd tiotusentals kronor på tjafs och på att informera medlemmar om sådant som vi redan tidigare hade informerat om. Till sist blev dock alla fönster reparerade, och målades därefter till en kostnad för föreningen på drygt 400 000 kr, dvs. som budgeterat.

Jakub och hans folk visade sig vara mycket yrkesskickliga, och slutresultatet blev mycket gott. Styrelsen har beslutat att målningen bör ha en periodicitet på ca tio år, men att vi om fem år ska låta undersöka kvalitén på fönstren längst upp i huset (mest sol = mest utsatta fönster) och därefter överväga om fönsterkvalitén är så jämn att föreningen då kan överta ansvaret för hela fönstren.

I februari 2017 förlorade vi vårt mål i Mark- och miljödomstolen mot samfällighetsföreningen Smältan. Sedan dess har vi, envist men utan framgång, försökt att lämna samfälligheten för att själva ta ansvar för den del av gemensamhetsanläggningen som ligger på mark som tillhör vår fastighet. Relationen till Smältan diskuterades ingående på en extra föreningsstämma i februari 2018, och stämman den 28 maj kommer att få en uppdatering. I korthet är läget att vi nu deltar på Smältans styrelsemöten, har en dialog samt att frågan avseende utträde drivs aktivt från vår sida.

Ett översvämmat avlopp i andel 3 ledde till en omfattande renovering, som kostade föreningen drygt 40 000 kr, dvs. självriskan i fastighetsförsäkringen, och det blev under 2017 dessutom strul med Rådums fakturering av avgifter, vilket innebar att vi under året inte fick de förväntade intäkterna. För att dessutom betala fönstermålningen och fullgöra våra skyldigheter gentemot Smältan har vi som planerat tagit upp ett nytt lån, och vår totala belåning ligger nu på ca 2 mkr.

Mycket tid har dessutom under året lagts ner på medlemmar som olovandes har ockuperat andras vinds- och källarförråd, men för att avsluta denna berättelse i gladare dur vill styrelsen framhålla att vi numera, efter decennier av ständigt bråk och ständiga klagomål och ständiga ilska lappar, har en mycket snygg och välstädad tvättstuga sedan vi under 2017 har avtalat med Anna Lidberg (andel 1) om städningen.



Anna gör ett strålande jobb, men det innebär ju på inget sätt att den enskilde medlemmen är befriad från städansvar när han/hon använder tvättstugan.

Utöver detta arbetas det kontinuerligt med att hålla ordning i gemensamma utrymmen, vind, källare etc. samt det ses till att källar-/vindsgångar och trapphus hålls fria för passage. Container har beställts två gånger under året (så medlemmarna göra sig av med oönskat skräp). Det har inhandlats fina blomkrukor till respektive entré och till innergården med fina planterade blommor i för ökad trivsel.

Medlemsinformation

Styrelse under 2017 valdes vid årsstämman den 17 maj 2017:

Ordförande:	Bo Eriksson
Sekreterare:	Sofia Österberg
Ledamöter:	Ola Edström
	Catarina Olander
	Svante Feuk
Suppleanter:	Bitte Islander
	Fredrik Wansheim

Revisorer:

Ordinarie:	Korosh Sahami
	Julia Maxén
Suppleant:	Nicole Planting

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Vicevärd:	Mats Barkell
Vice vicevärd:	John Latham

Kameral förvaltning

Bokföring och kameral förvaltning sköts av Rådrum Mäkleri & Förvaltnings AB, Stockholm. Den tekniska förvaltningen sköts av vicevärdarna.

Trappstädning

Pro Miljö Service, Stockholm..

Arvoden

I enlighet med årsstämmans beslut utgick totalt till styrelsen och revisorerna ett oförändrat belopp, dvs. ett prisbasbelopp, 44 000 kr. Vicevärd och vice vicevärd har under 2017 haft ett arvode på vardera 18 000 kr.

Datanät

Husets eget datanät har en kapacitet på 200 Mbit/sek. Samtliga andelar är anslutna genom en accesspunkt. Ett normalt abonnemang ingår i onera.

Gårdssamfälligheten Smältan

Föreningen blev tvingad att betala avgifterna till Smältan för 2016 och 2017 och arbetar fortsatt aktivt för att lämna samfälligheten.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde är över 70 mkr. Onera höjdes med 15% för 2017, men genom strul med faktureringen genomfördes inte höjningen förrän Q2/2018. Föreningens bank är Handelsbanken vid Vanadisplan. Våra lån uppgår till ca 2 mkr, och med en ränta på ca 1,4% uppgick ränteutgifterna under 2017 till 39 000 kr och amorteringarna till 156 000 kr. Föreningen fonderar inte medel, utan vid behov tar vi upp lån och amorterar under den tid som investeringen skrivs av.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, där vi också har vår ansvarsförsäkring. Sanerings- och husbocksförsäkring finns hos Anticimex.

Flerårsöversikt (Kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 489 123	1 430 565	1 475 473	1 424 378
Resultat efter fin. poster	-633 034	-143 915	-68 513	116 824
Soliditet (%)	27	38	53	55
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	336	336	336	310
Lån/kvm bostadsrättsyta	774	834	379	408
Elkostnad/kvm totalyta	69	72	68	69
Värmekostnad/kvm totalyta	134	135	117	117
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	16	16

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	438 672	150 000	5 000	1 190 644	-143 915	1 640 401
Disposition av föregående års resultat:				-143 915	143 915	0
Årets resultat					-633 034	-633 034
Belopp vid årets utgång	438 672	150 000	5 000	1 046 729	-633 034	1 007 367

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 046 729
årets förlust	-633 034
	413 695

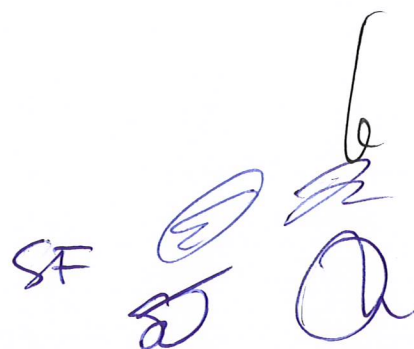
disponeras så att i ny räkning överföres	413 695
	413 695

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

SF
6
20

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 489 124	1 430 565
Summa rörelseintäkter		1 489 124	1 430 565
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 538 132	-1 189 381
Övriga externa kostnader	3	-262 932	-109 350
Arvoden och personalkostnader	4	-94 793	-60 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 181	-187 181
Summa rörelsekostnader		-2 083 038	-1 545 972
Rörelseresultat		-593 914	-115 407
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 124	-28 566
Summa finansiella poster		-39 120	-28 508
Resultat efter finansiella poster		-633 034	-143 915
Resultat före skatt		-633 034	-143 915
Årets resultat		-633 034	-143 915

SF



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 643 650	3 830 831
Summa materiella anläggningstillgångar		3 643 650	3 830 831
Summa anläggningstillgångar		3 643 650	3 830 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 001	3 729
Övriga fordringar		0	599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	114 698	112 463
Summa kortfristiga fordringar		118 699	116 791
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		245 731	655 852
Summa kassa och bank		245 731	655 852
Summa omsättningstillgångar		364 430	772 643
SUMMA TILLGÅNGAR		4 008 080	4 603 474

SF
6
R
Q

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

438 672

438 672

Upplåtelseavgifter

150 000

150 000

Reservfond

5 000

5 000

Summa bundet eget kapital

593 672

593 672

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 046 729

1 190 644

Årets resultat

-633 034

-143 915

Summa fritt eget kapital

413 695

1 046 729

Summa eget kapital

1 007 367

1 640 401

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

2 012 866

2 169 190

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

-156 324

-156 324

Summa långfristiga skulder

1 856 542

2 012 866

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

156 324

156 324

Leverantörsskulder

109 913

95 751

Skatteskulder

741

0

Övriga skulder

7 306

5 464

Förutbetalda avgifter och hyror

304 988

250 151

Upplupna kostnader

9

564 899

442 517

Summa kortfristiga skulder

1 144 171

950 207

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 008 080

4 603 474

SF



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	143 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Fastighetsförbättringar	15 år
Tvättstuga	10 år
Fasad	25 år

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	815 577	815 577
Årsavgifter lokaler	58 782	58 782
Hysesintäkter lokaler	67 940	66 880
Hysesintäkt bredband	1 200	1 200
Vatten	56 661	56 602
El	188 984	127 940
Uppvärmning	286 101	286 101
Påminnelseavgift	1 500	1 260
Överlåtelseavgift	6 000	8 000
Öres- och kronutjämning	23	23
Återbetaln. all Framtid	6 355	8 200
	1 489 123	1 430 565

87

6

2

On

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	25 000	25 000
Städning grundavtal	48 125	44 784
Städning extradebiteringar	0	8 996
Hyra av entrémattor	15 770	18 539
Övr. besiktn./kontroller	3 879	0
Serviceavtal	7 778	11 535
Tvättstuga	1 850	0
Trapphus	0	1 300
Källarutrymme	599	0
Dörrar och lås	10 283	9 798
VA	12 650	14 529
Värme	8 043	0
El	1 688	5 478
Fasader	0	44 634
Fönster	444 712	0
Balkonger	0	2 635
Gård	1 758	5 945
Elavgifter	180 662	188 137
Uppvärmning	349 472	352 929
Vatten	49 242	46 838
Sophämtning	37 852	36 808
Grovsopor	21 243	17 842
Fastighetsförsäkring	66 742	63 544
Samfällighetsavgift	94 775	154 636
Bredband	75 000	56 250
Fastighetsskatt	31 040	31 040
Kommunal fastighetsavgift	49 970	48 184
	1 538 133	1 189 381

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	3 977	16 415
Administration, kontorsmaterie	1 193	2 425
Möteskostnader	2 357	3 745
Arvode ekonomisk förvaltn.	59 780	59 140
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	6 234
Konsultarvoden	0	6 050
Bankkostnader	2 326	6 590
Juridisk konsultation	188 301	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 997	4 950
Trivselkostnader	0	3 802
	262 931	109 351

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Övriga löner	21 000	18 000
Styrelsearvode	52 000	30 000
Revisionsarvode intern revisor	980	0
Sociala avgifter	20 813	12 060
	94 793	60 060

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 757 234	3 300 846
Inköp	0	1 456 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 757 234	4 757 234
Ingående avskrivningar	-1 242 403	-1 055 222
Årets avskrivningar	-187 181	-187 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 429 584	-1 242 403
Utgående redovisat värde	3 327 650	3 514 831
Taxeringsvärden byggnader	23 071 000	23 071 000
Taxeringsvärden mark	48 033 000	48 033 000
	71 104 000	71 104 000
Bokfört värde byggnader	3 327 650	3 514 831
Bokfört värde mark	316 000	316 000
	3 643 650	3 830 831

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	40 980	37 470
Förutbetalt Bredband	18 750	18 750
Förutbetald ekonomisk förvaltning	15 198	14 945
Förutbetalt serviceavtal	0	7 778
Upplupen intäkt el	33 520	33 520
Förutbetald amortering	6 250	0
	114 698	112 463

6
SF
OR
OR

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,47	2018-03-01	299 998	328 570
Stadshypotek	1,45	2018-03-30	270 368	293 120
Stadshypotek	1,45	2018-09-30	262 500	287 500
Stadshypotek	1,55	2019-06-01	925 000	975 000
Stadshypotek	1,45	2018-06-01	255 000	285 000
			2 012 866	2 169 190
Kortfristig del av långfristig skuld			156 324	76 324

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	2 254 500	2 254 500
	2 254 500	2 254 500

6
SF
85
Or

Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	3 132	3 379
Upplupen kostnad arbetsgivaravgift	15 000	10 000
Upplupen kostnad styrelsearvode	42 000	32 000
Upplupen kostnad intern revisor	2 000	3 000
Upplupen kostnad värme	52 666	52 050
Upplupen kostnad el	19 686	20 237
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	6 250	6 250
Upplupen kostnad samfällighetsavgift	235 865	310 000
Upplupen kostnad dörrar/lås	0	3 103
Upplupen kostnad trivsel	0	2 500
Upplupen kostnad juridisk konsultation	188 301	0
	564 900	442 519

Stockholm den

24 / 5

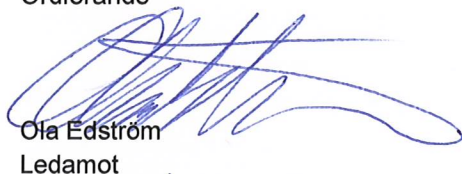
2018



Bo Eriksson
Ordförande



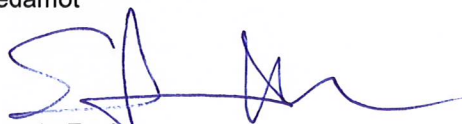
Sofia Österberg
Sekreterare



Ola Edström
Ledamot



Catarina Olander
Ledamot



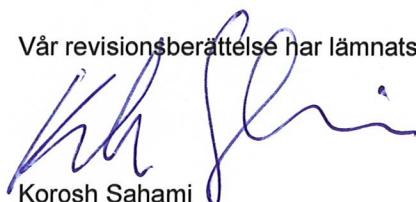
Svante Feuk
Ledamot

Revisorspåteckning

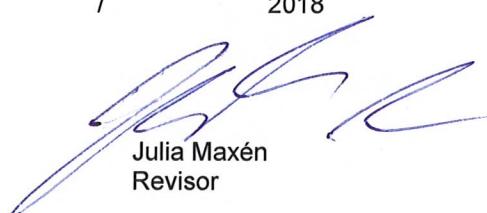
Vår revisionsberättelse har lämnats den

/

2018



Korosh Sahami
Revisor



Julia Maxén
Revisor