



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

Org. nr 702001-5439

*Årsredovisning
verksamhetsåret
2004*

Årsredovisning 2004

Styrelsen för Bostadsföreningen Norrbacka u p a (org.nr. 702001-5439) avger härmed, i enlighet med föreningens stadgar, följande berättelse för år 2003, föreningens 85 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 2004-05-26

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Nya medlemmar

Under året nedanstående andelar överlåtits;

Andel	Ny medlem	Överlåtelsedatum
26	Jenny Söderberg	2004-06-17
34	Patrik Granlund	2004-04-01

Antal medlemmar per 2003-12-31 utgör 41 medlemmar. Föreningen upplåter 47 andelar (38 lägenheter inkl. sammanslagna lägenheter), varav 2 andelar är lokaler samt 2 lokaler med hyresrätt.

Andrahandsuthyrning

Vid årets slut var inga lägenheter uthyrda i andra hand.

Kameral förvaltning

Kameral förvaltningen skötes under året av T & T Förvaltnings AB, Spånga. Från 2005-01-01 är PSP Förvaltning, Stockholm, ny förvaltare.

Ersättning till styrelse och revisorer

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

Styrelse, inkl suppleant	25 000 kr
Revisorer	2 000 kr

Vicevärd

Vicevärd är Mats Barkell, andel 22/23. Mats har upprätthållit denna post för 21: a året i följd. Mats har, utöver sina vanliga uppgifter, också ansvarat för ledning av omläggningen till nytt elnät för vilket Mats erhållit extra ersättning.

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde är 21 704 000 kr (21 704 000 kr år 2003). Fastighetsskatten uppgick till 129 130 kr (124 810 kr år 2003).

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

Under året har löpande underhåll utförts i normal omfattning. Fastighetens elnät fick en efterlängtat uppgradering från 1-fas till 3-fas (380 Volt) fram till lägenhetens elmätare. Kostnaden uppgick till ca 800 000 kr. Lägenheternas elmätare är utbytta och förberedda för framtida fjärravläsning. Föreningen står som abonnent mot elleverantör för att vi ska kunna förhandla fram bättre elavtal än den enskilde medlemmen. Föreningen debiterar via kvartalsavgiften medlems verkliga elförbrukning.

Föreningens eget datanät fungerar med få driftsstörningar sedan installationen år 2001 och vi kan hålla en fortsatt låg kostnad (180 kr/mån).

Ekonomisk ställning

Föreningens lån i Stadshypotek per 2004-12-31 uppgick till 1 652 500 kr. Lånen är löpande med en ränta som vid årsskiftet var strax över 3 %.

Under året har 74 000 kr amorterats på de lån som föreningen hade vid årets ingång. Föreningen tog under året upp ett lån på 800 000 kr för uppgradering av elnätet. Föreningen har som policy att inte fondera medel till kommande större underhållsarbeten utan upptar lån vid behov och som amorteras under den tid som investeringen skrivs av.

Resultatet av föreningens verksamhet och den ekonomiska ställningen per 2004-12-31 framgår av resultat- och balansräkningen.

Avskrivningar har gjorts med 2 % på byggnadens anskaffningsvärde.

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 (= 51 561 kr för 2004). Föreningen har representerats i samfälligheten av Kerstin Kjellman (andel 21) med Siv Leander (andel 19/20) som suppleant. Kerstin har även upprätthållit posten som ordförande i samfälligheten. Samfälligheten fortsätter upprustningen av gårdsytor och lekredskap.

Målsättning för 2005 och framåt

Styrelsens målsättning är att fortsatt bibehålla och förbättra husets standard utifrån en sund ekonomisk politik, framtagna underhållsplan samt medlemmarnas önskemål. Inga större underhållsarbeten är planerade för verksamhetsåret 2006.

Stockholm den 26 maj 2005

John Latham

Claes de Berg

Jan Möller