

**Årsredovisning**  
för  
**Bf Norrbacka upa**  
702001-5439

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Bf Norrbacka upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Om 2013 blev Balkongernas år så blev 2014 åter Hissarnas år. Frågan togs upp hösten 2013 om hissinstallation kan finansieras genom att föreningen säljer råvinden till ett byggbolag för omvandling till lägenheter. Senast vid årsmötet 2010 lades frågan ner om fortsatt utredning av hissinstallation (för fjärde gången) då en minoritet av medlemmarna var positiva till detta. Under första halvåret 2014 har styrelsen lagt ner ett omfattande arbete med att kontakta mäklarfirmor som specialiserar sig på råvindar samt att kontakta ett stort antal föreningar där omvandling av vindar påbörjats eller kommer att påbörjas.

Ett möte genomfördes i april där styrelsen presenterade en mycket grov kostnadsbild. Reaktionen var avvaktande och önskemål om mer omfattande ekonomiska underlag framfördes. Det beslöts att styrelsen skulle gå ut med en medlemsenkät för att se om det finns förutsättningar att gå vidare i frågan. Detta arbete har styrelsen tyvärr inte måktat med under resterande del av året. För att gå vidare med en fortsatt utredning kräver att juridisk, ekonomisk och byggteknisk kompetens måste köpas in och en budget för detta måste upprättas.

Onera höjdes per 2014-07-01 med 18 % för att ta höjd för lånefinansiering av fasadrenovering och ett första beslut togs vid årsstämman om upptagning av nya panter i Handelsbanken. Onera har också höjts för de medlemmar som försett lägenheten med balkong då underhållsansvaret överförts till föreningen.

Vi har tidigare gått över till grön el och under våren band vi elpriset under tre år. Samtliga glödlampor i trapphusen har succesivt bytts ut till lågenergilampor.

Husets fasad mot gata är i behov av renovering och ett antal offerter har kommit in till styrelsen. Alla dessa har varit i en prisnivå att vi misstänker en kartellbildning efter överhettning på Stockholmsmarknaden. Vi söker vidare på en ekonomisk lösning.

Ett särskilt tack måste lämnas till vår vicevärd Mats Barkell som varit husets vicevärd i 32 år och lägger ner ett stort och uppskattat arbete på den begränsade fritid han har. Likaså måste Bitte Islander omnämnas som håller reda på våra rabatter och blomsterprakten vid våra portar. Vi ser med spänd förväntan fram mot den blomsterprakt som kommer att slå ut efter höstens stora lökplantering.

Förvaltningen av vårt hus är långsiktigt med en god boendemiljö för alla och en fastighet vi kan vara stolta över. 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.

### Gårdssamfälligheten Smältan

Föreningen är medlem och delägare i Gårdssamfälligheten Smältan, som förvaltar kvarterets innergård. Vår andel är 16,1 %. Bo Eriksson och Solweig Weiss är föreningens representant i samfällighetens styrelse. B f Norrbacka har under en följd av år försökt förmå fastighetsägare/styrelsen att arbeta med en långsiktig underhålls- och upprustningsplan. Vid årsstämman 2014 fick vi stöd av Smältans revisorer i vår uppfattning. För att sätta press på Smältan har föreningen innehållit vår del av avgiften för kvartal 3 och 4, ca 40 000 kr.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Yttertaket har lagats och tätats i januari till en kostnad av drygt 70 000 kr

En uppföljande obligatorisk ventilationskontroll genomfördes i januari 2015 vilket resulterade i att fastigheten för första gången har godkänd ventilation. Fyra lägenheter kvarstår som senast 1 juni skall åtgärda sin från-luftventilation.

Styrelsen har börjat ta in offerter för en maskinell upprustning av tvättstugan till mer energieffektiv maskinpark med kortare tvätt- och torktider.

John Latham  
Ordförande

## Verksamheten

### Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsföreningen registrerades 1918-10-05. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2007-10-12 hos Bolagsverket.

### Fastigheten

Föreningens fastighet Smältan 12 byggdes 1906 och har värdeår 1929. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 600 kvm varav 2 463 kvm utgör lägenhetsyta och 137 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 892 kvm. Marken till fastigheten innehåser med äganderätt.

Fastigheten består av 38 st. medlemslägenheter och 2 st. lokaler. Under året har 5 lägenheter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ohyresförsäkring är tecknad genom Anticimex och styrelseansvarsförsäkring genom Länsförsäkringar.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har föreningens vicevärd Mats Barkell tillsammans med styrelsen ansvarat för.

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

John Latham	Ordförande
Korosh Sahami	Ekonomi
Ola Edström	Ledamot
Bitte Islander	Ledamot
Henrik Hellqvist	Ledamot
Svante Feuk	Suppleant

Revisor har varit Roy Hansson och Alexander Löfgren, revisorssuppleant har varit Elisabeth Hansen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 st. protokollförda sammanträden.

Föreningen har avlönat vicevärd och vice vicevärd. Städning av trapphus och entrémattor ansvarar Pro Miljö Service för.

Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med 86 970 kr. Halva summan (43 485 kr) skall hänföras till verksamhetsåret 2013.

#### Datanät

Föreningen äger datanätet och köper in kapacitet externt, f.n. 200 Mbit/sek. Samtliga lägenheter och lokaler är anslutna genom en accesspunkt. Vår granne B f Balder 13 ingår sedan 2014-11-01 inte längre i vårt datanät.

#### Byggnadens tekniska status

##### Genomförd åtgärd

Reparation av gatufasad var planerad att genomföras under 2014 men de offerter vi fick in var orealistiska.

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Reparation av fasadskador mot gata	2015	1 500 000 kr
Yttre målning av fönster	2015	600 000 kr
Uppgradera tvättstuga	2015	130 000 kr

Fasaden mot gata är högsta prioritet under 2015 tillsammans med målning av samtliga ytterfönster. För 2015 planeras också en upprustning av maskinparken i tvättstugan. Många av maskinerna är ineffektiva och energislukande och kräver lång tvätt- och torktid.

Föreningen tog 2014-07-01 höjd i onera för bekostnad av ovanstående åtgärder.

## **Ekonomi**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 60 473 000 kr varav 35 881 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 57 600 000 kr samt lokaler 2 873 000 kr.

Årsavgifterna (Onera) har under året höjts med 18 % från den 1 juli.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift har uppgått till 75 964 kr

Föreningens lån i Stadshypotek per 2014-12-31 uppgick till 1 061 838 kr. Lånen läggs om till 1-årslån med lägre ränta än 3-månaders lån. Under året har amorteringen uppgått till 78 572 kr.

Avskrivningar har gjorts med 2 % på byggnadens anskaffningsvärde.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	1 424 378	1 295 819	1 269 218	1 279 053
Resultat efter fin. poster	116 824	-83 816	-73 543	15 785
Soliditet (%)	55	53	60	62
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	310	272	260	259
Lån/kvm bostadsrättsyta	408	433	298	324
Elkostnad/kvm totalyta	69	81	78	83
Värmekostnad/kvm totalyta	117	138	132	119
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	15	13

*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.*

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 142 333
årets vinst	116 824
	<b>1 259 157</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	1 259 157
---	-----------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 424 378	1 295 820
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 424 378</b>	<b>1 295 820</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-954 994	-1 068 594
Övriga externa kostnader	3	-80 122	-88 654
Arvoden och personalkostnader	4	-130 318	-77 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-116 756	-116 756
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 282 190</b>	<b>-1 351 049</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>142 188</b>	<b>-55 229</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		494	556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 858	-29 143
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-25 364</b>	<b>-28 587</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>116 824</b>	<b>-83 816</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>116 824</b>	<b>-83 816</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>116 824</b>	<b>-83 816</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 678 380	2 795 136
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 678 380</b>	<b>2 795 136</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 678 380</b>	<b>2 795 136</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 373	67 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	73 641	71 451
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>81 014</b>	<b>139 191</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		602 047	339 626
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>602 047</b>	<b>339 626</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>683 061</b>	<b>478 817</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 361 441</b>	<b>3 273 953</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		438 672	438 672
Upplåtelseavgifter		150 000	150 000
Reservfond		5 000	5 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>593 672</b>	<b>593 672</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		1 142 333	1 226 149
Årets resultat		116 824	-83 816
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 259 157</b>	<b>1 142 333</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 852 829</b>	<b>1 736 005</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 061 838	1 125 000
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-76 324	-50 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>985 514</b>	<b>1 075 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		76 324	50 000
Leverantörsskulder		43 043	90 065
Övriga skulder		43 501	14 167
Förutbetalda avgifter och hyror		223 610	191 223
Upplupna kostnader	9	136 620	117 493
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>523 098</b>	<b>462 948</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 361 441</b>	<b>3 273 953</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i><b>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</b></i>			
Fastighetsinteckningar		2 013 500	2 013 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>2 013 500</b>	<b>2 013 500</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

### Noter

#### Not Avskrivningar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,70 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Fastighetsförbättringar	6,66 %
Tvättstuga	10,00 %

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	753 336	659 682
Årsavgifter lokaler	52 572	46 360
Hysesintäkter lokaler	66 880	66 880
Hysesintäkter bredband	22 000	26 100
Vatten	61 724	55 180
El	169 387	163 418
Uppvärmning	286 101	273 098
Överlåtelseavgift	7 000	0
Öres- och kronutjämning	8	17
Återbetaln. all Framtid	5 371	5 084
	<b>1 424 379</b>	<b>1 295 819</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetskötsel grundavtal	12 500	0
Städning grundavtal	42 707	39 230
Städning extradebiteringar	10 620	11 239
Hyra av entrémattor	18 403	20 068
Övr besiktn/kontroll	8 650	0
Serviceavtal	12 103	11 750
Tvättstuga	3 379	16 686
Dörrar och lås	5 422	7 736
VA	11 930	30 589
Ventilation	4 500	0
Portar	0	14 994
Gård	5 788	0
Elavgifter	179 610	211 790
Uppvärmning	303 572	358 769
Vatten	40 918	42 484
Sophämtning	32 048	29 156
Grovsopor	13 026	9 200
Fastighetsförsäkring	59 519	55 469
Samfällighetsavgift	40 250	43 472
Bredband	75 073	78 752
Arvode teknisk förvaltning	0	12 500
Fastighetsskatt	28 730	28 730
Kommunal fastighetsavgift	46 246	45 980
	<b>954 994</b>	<b>1 068 594</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial	5 052	8 663
Administration, kontorsmateriel	1 654	1 368
Arvode ekonomisk förvaltn.	57 840	57 840
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	3 235	5 656
Bankkostnader	2 124	2 572
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	5 008
Trivselkostnader	5 267	7 547
	<b>80 122</b>	<b>88 654</b>

## Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Lön vicevärd	18 000	18 000
Styrelsearvode	84 992	43 980
Revisionsarvode intern revisor	1 980	3 000
Sociala avgifter	25 346	12 065
	<b>130 318</b>	<b>77 045</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 300 846	3 300 846
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 300 846</b>	<b>3 300 846</b>
Ingående avskrivningar	-821 710	-704 954
Årets avskrivningar	-116 756	-116 756
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-938 466</b>	<b>-821 710</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 362 380</b>	<b>2 479 136</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 592 000	24 592 000
Taxeringsvärden mark	35 881 000	35 881 000
	<b>60 473 000</b>	<b>60 473 000</b>
Bokfört värde byggnader	2 362 380	2 479 136
Bokfört värde mark	316 000	316 000
	<b>2 678 380</b>	<b>2 795 136</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	36 434	33 495
Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 460	14 460
Förutbetald kostnad Anticimex	3 997	3 808
Förutbetald bredband	18 750	19 688
	<b>73 641</b>	<b>71 451</b>

### Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	438 672	150 000	5 000	1 226 149	-83 816
Disposition av föregående års resultat:				-83 816	83 816
Årets resultat					116 824
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>438 672</b>	<b>150 000</b>	<b>5 000</b>	<b>1 142 333</b>	<b>116 824</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	1,72	2015-03-02	385 714	400 000
Stadshypotek	1,64	2015-09-30	337 500	362 500
Stadshypotek	2,37	2016-03-30	338 624	362 500
			<b>1 061 838</b>	<b>1 125 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			76 324	50 000

## Not 9 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet arvode intern revisor	3 000	3 000
Upplupet styrelsearvode	32 000	31 998
Upplupna arbetsgivaravgifter	10 000	10 000
Upplupet arvode vicevärd	12 500	0
Upplupen kostnad el	18 114	19 136
Upplupen kostnad värme	53 427	46 523
Upplupen kostnad tilluftsventiler	4 500	0
Upplupna räntekostnader	3 080	5 273
Upplupen kostnad tvättstuga	0	1 563
	<b>136 621</b>	<b>117 493</b>

Stockholm den / 2015

John Latham  
Ordförande

Korosh Sahami  
Kassör

Ola Edström  
Ledamot

Bitte Islander  
Ledamot

Henrik Hellqvist  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Roy Hansson  
Revisor

Alexander Löfgren  
Revisor

**Intäkter**

3021	Årsavgifter bostäder	815 577
3024	Årsavgifter lokaler	58 782
3052	Hysesintäkter lokaler	66 880
3073	Hysesintäkter bredband	26 100
3111	Vatten	60 000
3121	El	168 321
3131	Uppvärmning	286 101
3999	Övriga rörelseintäkter	10 000
		<u>1 491 761</u>

**Reparation och underhåll**

4399	Övriga rep./underhåll	- 80 000
		<u>- 80 000</u>

**Drift**

4121	Städning grundavtal	- 42 000
4122	Städning extradebiteringar	- 13 000
4123	Hyra entrémattor	- 20 000
4161	Serviceavtal	- 13 000
4610	Elavgifter	- 210 000
4620	Uppvärmning	- 360 000
4630	Vatten	- 45 000
4641	Sophämtning	- 33 000
4642	Grovsopor	- 15 000
4711	Fastighetsförsäkring	- 63 000
4743	Samfällighetsavgift	- 80 000
4762	Bredband	- 80 000
5460	Förbrukningsmaterial	- 10 000
7630	Trivselkostnader	- 10 000
		<u>- 994 000</u>

**Administration**

6250	Administration, kontorsmateriel och post	- 3 000
6481	Arvode ekonomisk förvaltning	- 60 000
6570	Bankkostnader	- 3 000
6980	Medlems- och föreningsavgifter	- 5 000
		<u>- 71 000</u>

**Fastighetsskatt/avgift**

4801	Fastighetsskatt	- 28 730
4802	Kommunal fastighetsavgift	- 47 234 38 lgh * 1243 kr
		<u>- 75 964</u>

**Personalomkostnader**

7013	Lön vicevärd	- 18 000
7211	Styrelsearvode	- 45 000
7212	Revisionsarvode intern revisor	- 3 000
7510	Sociala avgifter	- 15 000
		<u>- 81 000</u>

**Avskrivningar enligt plan**

7821	Avskr byggnader	- 8 719	Avskrivning 0,7%
7823	Avskr fastighetsförbättringar	- 103 543	
7827	Avskr fasad	-	
7875	Avskr tvättstuga	- 4 494	
		<u>- 116 756</u>	

**Finansiella poster**

8410	Låneräntor	- 35 000
		<u>- 35 000</u>

Årets resultat **38 041**

Avsättning fond yttre underhåll, sker i BR - Gör ingen avsättning

Resultat efter avsättning **38 041**

**Kassaflöde**

Budgeterat resultat efter avs yttre fond	=	38 041
Avskrivningar	+	116 756
Investeringar	-	-
Nya lån	+	-
Amortering	-	- 78 572
Finansiering från upplåtelser	+	-
Årets kassaflöde	=	<u>76 225</u>