

# Årsredovisning

för

## Brf Grundbulten

769604-0067

Räkenskapsåret

2015-01-01 – 2015-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-11

Styrelsen för Brf Grundbulten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Bulten 11 med adress Högalidsgatan 13A och 13B samt Långholmsgatan 5 i Stockholm. Föreningen bildades i februari 1999. Fastigheten Bulten 11 förvärvades den 27 april 2001. Fastigheten har 46 lägenheter varav 40 st är upplåtna med bostadsrätt och 6 st är upplåtna med hyresrätt.

Byggnaden som ursprungligen stod klar 1913 är ombyggd 1980/82. Tomten innehas med tomträtt. Den totala lägenhetsytan om 3 280 m<sup>2</sup> har följande fördelning:

5 st	1	rok
26 st	2	rok
5 st	3	rok
5 st	3,5	rok
5 st	4	rok

Dessutom innehåller byggnaden 6 st lokaler om sammanlagt 493 m<sup>2</sup>.

Taxeringsvärdet uppgår 2015 till 81 507 000 kr , varav 39 943 000 kr avser byggnaden och 41 564 000 avser mark. Av taxeringsvärdet utgör 73 000 000 kr bostäder och 8 507 000 kr lokaler.

#### *Fastighetens tekniska status*

Fastigheten stambyttes i samband med den stora renoveringen 1986. Energideklaration gjordes år 2009. Bostadsrättshavare har, där bygglovet tillåtit, byggt egna balkonger och lägenhetsterrasser i olika etapper, åren 2002, 2003, 2005, 2010 och 2012. 2006 genomförde föreningen en renovering av alla badrum i hyreslägenheter och i föreningens lokal. Till föreningens gemensamma tvättstuga har det installerats nya vitvaror (tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp) åren 2006 och 2011. År 2012 genomfördes OVK (obligatorisk ventilations kontroll). 2014 gjordes det en radonmätning och en stamspolning i fastigheten. En större renovering av föreningens gemensamma terrass på innergården blev klar år 2014.

γ

### ***Styrelse, revisorer samt övriga funktionärer***

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:	Karolina Larsson (ordförande) Marikka Patrakka (sekreterare) Emil Beckman (kassör) Tomasz Gromkowski Ingrid Larsson
Suppleanter:	Stefan Lindström Mats Wester
Revisor:	Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB
Valberedning:	Annika Bayard Madelene Haglund Eva Englund

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Den löpande verksamheten har under året skötts av styrelsen. Styrelsen har haft tolv protokollförda styrelsemöten under året. Akuta ärenden har mellan möten avhandlats genom e-post och direktkontakter.

Föreningen har två separata arbetsgrupper: lokalgruppen och gårdsgruppen. Lokalgruppen handhar underhåll och uthyrning av vår gemensamma lokal och gårdsgruppen skötsel av vår innegård.

Styrelsen har bland annat arbetat med följande frågor: medlemsärenden i samband med lägenhetsförsäljning och -köp, kontakter med föreningens arbetsgrupper samt med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltare, handläggning av aktuella frågor från medlemmar och hyresgäster samt fortlöpande information till de boende via anslagstavlor och föreningens hemsida.

#### ***Reparation och underhåll under 2015***

Brytskydd har installerats till grovsoprummet för att förhindra inbrott. I källaren har en mögelskada blivit åtgärdad och fem böjda dörrar har bytts ut. Tre vattenskador har åtgärdats: en mellan två lägenheter, en mellan lägenhet och hyreslokal och en mellan lägenhet och vind. Det har installerats avstängningsventiler till Högalidsgatan 13B, Långholmsgatan 5 och hyreslokalen som hyrs av Därmed Pasta. Styrelsen har genomfört en statusbesiktning av plåttak som genomfördes av ett certifierat företag, OVK för hyreslokaler och injustering av värme i alla radiatorer i fastigheten. Styrelsen har löpande reviderat underhållsplanen, samt tagit fram en underhållsplan för hyreslägenheter. En hyresrätt har fått sina vitvaror utbytta. I en hyreslokal, fotografen, har en gammal och sliten ytterdörr bytts ut.

#### ***Trivselaktiviteter***

Styrelsen och lokalgruppen anordnade kräftskiva i augusti och glöggmingel i december.

#### ***Planerade underhållsarbeten***

Renovering av trapphusen. Styrelsen har beslutat att börja med golven och arbetar med att ta in och jämföra offert.

Y

Styrelsen följer föreningens underhållsplan.

### Medlemsinformation

Fastigheten har under året varit fullvärdeföräkrad genom Länsföräkringar Stockholm. Styrelsen har under året beviljat 8 st överlåtelser.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Styrelsearvoden eller andra arvoden har ej utgått.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	3 114	3 120	3 126	3 078
Resultat efter finansiella poster	32	129	52	-102
Soliditet (%)	78,7	75,3	73,5	73,4

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 872 744
årets vinst	31 986
	<b>-1 840 758</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	61 065
i ny räkning överföres	-1 901 823
	<b>-1 840 758</b>

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,1% av fastighetens förvärvskostnad. Avsättning samt ianspråktagande av yttre fond görs efter att behörigt organ har fattat beslut.

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



## Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 113 702	3 120 214
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 113 702</b>	<b>3 120 214</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 016 836	-1 849 027
Övriga externa kostnader	4	-260 402	-328 636
Avskrivningar		-536 486	-485 294
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 813 724</b>	<b>-2 662 957</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>299 978</b>	<b>457 257</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 749	58 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 741	-387 050
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-267 992</b>	<b>-328 670</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>31 986</b>	<b>128 587</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>31 986</b>	<b>128 587</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>31 986</b>	<b>128 587</b>

1

## Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	60 247 021	60 733 514
Inventarier	6	10 840	60 833
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 257 861</b>	<b>60 794 347</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 261 361</b>	<b>60 797 847</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		742	3 704
Övriga fordringar	8	177	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		170 278	154 296
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>171 197</b>	<b>158 000</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		3 605 793	5 906 414
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 605 793</b>	<b>5 906 414</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 776 991</b>	<b>6 064 414</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

64 038 352

66 862 261

✓

## Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

9

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

41 574 596

41 574 596

Upplåtelseavgifter

7 621 760

7 621 760

Kapitaltillskott

2 498 458

2 498 458

Fond för yttre underhåll

371 198

371 198

**Summa bundet eget kapital**

**52 066 012**

**52 066 012**

##### *Fritt eget kapital*

Balkongfond

152 100

138 900

Balanserat resultat

-1 872 744

-2 001 331

Årets resultat

31 986

128 587

**Summa fritt eget kapital**

**-1 688 658**

**-1 733 844**

**Summa eget kapital**

**50 377 354**

**50 332 168**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

12 943 000

16 043 000

**Summa långfristiga skulder**

**12 943 000**

**16 043 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

160 000

120 000

Leverantörsskulder

190 054

60 715

Skatteskulder

3 450

2 129

Övriga skulder

0

16 623

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

364 494

287 626

**Summa kortfristiga skulder**

**717 998**

**487 093**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**64 038 352**

**66 862 261**

### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

#### Ställda säkerheter

##### *Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar

23 615 000

23 615 000

**Summa ställda säkerheter**

**23 615 000**

**23 615 000**

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

γ

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Takreovering	10 år
Markanläggning	10 år
Badrumsreovering	25 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier	5 år
Balkonger	40 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

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.

/



## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2015-01-01</b> <b>-2015-12-31</b>	<b>2014-01-01</b> <b>-2014-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	1 515 852	1 497 369
Hyror bostäder	525 511	568 391
Hyror lokaler	886 260	877 198
Hyror förråd	14 400	14 100
Bredbandsavgift	70 920	65 108
Fastighetskatt	84 628	83 805
Uppvärmning lokaler ej moms	5 400	5 139
Överlåtelse-/pantsättningsavg	9 985	9 099
Diverse övr intäkter	746	5
	<b>3 113 702</b>	<b>3 120 214</b>

## Not 3 Driftskostnader

	<b>2015-01-01</b> <b>-2015-12-31</b>	<b>2014-01-01</b> <b>-2014-12-31</b>
Tomträttsavgäld	298 025	278 200
El	117 611	126 676
Värme	518 969	519 997
Vatten	86 559	60 846
Städning	77 762	70 320
Sophämtning	87 282	74 047
Snöröjning Sandning	31 774	6 438
Reparation underhåll fastighet	487 106	410 868
Hisservice	64 888	18 995
Bredband	80 040	80 040
Fastighetsförsäkring	69 643	64 354
Kabel TV avgift	11 920	11 936
Fastighetskötsel	84 252	84 252
Övriga fastighetskostnader	1 005	42 058
	<b>2 016 836</b>	<b>1 849 027</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Fastighetsskatt	142 248	141 052
Förvaltningskostnader	55 605	54 951
Revisionsarvoden	11 875	9 938
Konsultarvoden	0	14 850
Mäklararvoden	0	58 400
Bankkostnader	6 625	5 741
Övriga förvaltningskostnader	44 049	43 704
	<b>260 402</b>	<b>328 636</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 858 731	65 093 731
Inköp		765 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 858 731</b>	<b>65 858 731</b>
Ingående avskrivningar	-5 125 217	-4 689 924
Årets avskrivningar	-486 493	-435 293
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 611 710</b>	<b>-5 125 217</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 247 021</b>	<b>60 733 514</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	390 197	390 197
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>390 197</b>	<b>390 197</b>
Ingående avskrivningar	-329 364	-279 363
Årets avskrivningar	-49 993	-50 001
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-379 357</b>	<b>-329 364</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 840</b>	<b>60 833</b>



**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden (Insats SBC)	3 500	3 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	177	0
	<b>177</b>	<b>0</b>

**Not 9 Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	yttre fond/ balkongf.	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 073 054	7 621 760	510 098	-2 001 331	128 587
Avsättning balkongfond			13 200		
Disposition av föregående års resultat:				128 587	-128 587
Årets resultat					31 986
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 073 054</b>	<b>7 621 760</b>	<b>523 298</b>	<b>-1 872 744</b>	<b>31 986</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	2,65	2016-10-19	8 613 000	8 613 000
Nordea	0,375	2016-12-05	2 070 000	2 150 000
Nordea	0,375	2016-12-05	2 260 000	5 280 000
			<b>12 943 000</b>	<b>16 043 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			160 000	120 000

*Y*

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	13 990	22 257
Förutbet hyror/avgifter	244 149	153 464
Revision	12 000	12 000
El	11 786	13 442
Värme	73 117	84 162
Sophämtning	2 746	2 301
Övrigt	6 706	0
	<b>364 494</b>	<b>287 626</b>

Stockholm 2016-04-19



Karolina Larsson



Emil Beckman



Marikka Patrakka



Ingrid Larsson



Tomasz Gromkowski

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-26 .



Hans Wallerström  
Auktoriserad revisor  
Revision I Mälardalen AB

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grundbulten, org nr 769604-0067

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grundbulten för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 april 2016



Hans Wallerström  
Auktoriserad revisor