

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grundbulten för år 2013, org nr 769604-0067.

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 föreningen 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 föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'Y' or similar character.

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 Bostadsrättsföreningen Grundbulten för år 2013.

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 föreningens 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 föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. 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 24 april 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans Wallerström', with a long horizontal stroke extending to the right.

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grundbulten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades i februari 1999. Fastigheten Bulten 11 förvärvades den 27 april 2001. Av fastighetens 46 lägenheter ombildades vid fastighetsförvärvet 36 lägenheter till bostadsrätter och tio lägenheter förblev hyresrätter. Under 2002 har en hyresrätt (1122) upplåtits med bostadsrätt, under 2005 har en hyresrätt (1107) upplåtits med bostadsrätt och under 2010 har en hyresrätt (1128) upplåtits med bostadsrätt.

Föreningen äger fastigheten Bulten 11 med adress Högalidsgatan 13A och 13B samt Långholmsgatan 5 i Stockholm. Tomten innehåser med tomträtt. Byggnaden, som ursprungligen stod klar 1913, är ombyggd 1980/82. Byggnaden innehåller 46 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 3 280 m² och med 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 sex lokaler om sammanlagt 493 m². Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärde 2013 uppgår till 81 507 000, varav 39 943 000 avser byggnaden och 41 564 000 avser mark. Av taxeringsvärdet utgör 73 000 000 bostäder och 8 507 000 lokaler.

Styrelsen har under året beviljat 7 st överlåtelse.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-04-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Udo Steinke	Ordförande
	Lena Birkelöf	Vice ordförande
	Mattias Öhrn	Kassör
	Karolina Larsson	Sekreterare
	Ingrid Larsson	
	Wilhelmina Gabriele	
	Thomas Muhr	Avgått pga flytt 2013-08-01

Suppleanter	Mats Wester
	Annika Camara
	Mohammed El Abed

Efter årsskiftet 2013/14 blev det en del förändringar i styrelsens sammansättning. Udo Steinke avgick på egen begäran 2014-01-15 av personliga skäl. Vid en extra stämma 2014-02-27 utsågs suppleanterna Mats Wester och Annika Camara till ordinarie ledamöter. Mats Wester har ersatt Udo Steinke som föreningens ordförande fram till ordinarie årsstämman 2014.

Revisor Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB

Valberedning Jenny Linné
Karin Chrysender
Tomasz Gromkowski

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-24
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.
Fastighetsskötsel har ombesörjts genom avtal med Nordstaden till med 2013-04-30 och från och med 2013-05-01 av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Arvoden

Styrelsearvoden eller andra arvoden har ej utgått.

Reparationer och underhåll

Reservering till föreningens reparationsfond har gjorts enligt föreningens stadgar med 0,1 % av förvärvskostnaden för föreningens hus eller med kr 61 065.
Under året har kr 70 000 ianspråktagits av underhållsfonden.

Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden, se sid 7.

Förslag till resultatdisposition

Under förutsättning att stämman godkänner årets reservering och ianspråktagande av reparationsfond föreslår styrelsen följande resultatdisposition:

att ansamlad förlust	-2 060 295
samt årets vinst	<u>52 029</u>
	-2 008 266
disponeras på följande sätt	
i ny räkning balanseras	-2 008 266

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar.

7

VERKSAMHETEN

Den löpande verksamheten har under året skötts av styrelsen. Styrelsemöten har genomförts i princip varje månad med undantag för ett något längre uppehåll under sommaren. Mellan mötena har angelägna ärenden kunnat handläggas genom direktkontakter och e-post.

Separata arbetsgrupper har på ett förtjänstfullt sätt tagit hand om våra gemensamma lokaler respektive vår trevliga innergård. En IT-ansvarig har handlagt frågor kring hemsidan och vårt bredbandsnät.

Det löpande styrelsearbetet har bland annat omfattat

- Handläggning av medlemmars inträde och utträde i samband med lägenhetsförsäljning.
- Hantering av olika entreprenörer rörande yttre och inre underhåll av fastigheten.
- Kontakter med föreningens ekonomiska respektive tekniska förvaltare.
- Kontakter med föreningens olika arbetsgrupper.
- Handläggning av aktuella frågor från medlemmar och hyresgäster.
- Fortlöpande information till de boende via anslagstavlor och föreningens hemsida.

Under 2013 har bland annat följande ärenden handlagts

- Upphandling av ny teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
- Åtgärder av OVK-anmärkningar har genomförts i berörda lägenheter
- Handläggning av ett antal vattensador i fastigheten (mestadels läckande rör)
- Handläggning av nya öppettider för Därmedpasta
- Handläggning av obetalda hyresavgifter avseende en av affärslokalerna
- Årlig justering av månadsavgiften för hyresrätterna
- Omförhandling av föreningens lån i Nordea
- Förbättrat framkomligheten i cykelförrådet
- Utredning av källarinbrott och förslag till nya inpasseringslösningar

Övriga aktiviteter under verksamhetsåret har varit

- Lokal- och Gårdsgrupperna har arrangerat två "fixardagar" (vår och höst) för att vårda föreningens gemensamma utrymmen in- och utomhus
- Trivselaktiviteter i form av kräfts-kiva på gården samt luciaglugg i december

2



Organisations nr: 769604-0067

RESULTATRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
INTÄKTER			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	3 126 482	3 077 502
		3 126 482	3 077 502
KOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 257 093	-1 288 264
Reparationer		-311 360	-291 890
Tomträttsavgäld		-278 200	-278 200
Kommunal fastighetsavg/Fastighetsskatt	3	-140 730	-140 550
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-124 609	-118 596
Avskrivningar	5	-411 321	-451 824
		-2 523 313	-2 569 324
Bruttoresultat		603 169	508 178
<i>Resultat från finansiella intäkter och kostnader</i>			
Utdelningar		7 439	7 199
Ränteintäkter		31 019	9 797
Räntekostnader		-589 598	-627 430
		-551 140	-610 434
Årets resultat		52 029	-102 256

7



Organisations nr: 769604-0067

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	57 198 035	57 503 335
Övriga anläggningstillgångar	7	3 316 606	3 422 627
Summa materiella anläggningstillgångar		60 514 641	60 925 962
Finansiella anläggningstillgångar	8	3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		60 518 141	60 929 462
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		3 804	21 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	150 441	141 343
Summa kortfristiga fordringar		154 245	163 308
Bank	10	2 444 628	2 009 007
Summa omsättningstillgångar		2 598 873	2 172 315
SUMMA TILLGÅNGAR		63 117 014	63 101 777

A



Organisations nr: 769604-0067

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	11	40 629 201	40 629 201
Upplåtelseavgifter	12	4 767 155	4 767 155
Kapitaltillskott		2 498 458	2 498 458
Reparationsfond	13	378 133	387 068
Summa bundet eget kapital		48 272 947	48 281 882
Fritt eget kapital			
Balkongfond	14	125 700	112 800
Balanserat resultat	15	-2 060 295	-1 966 974
Årets resultat		52 029	-102 256
Summa fritt eget kapital		-1 882 566	-1 956 430
Summa eget kapital		46 390 381	46 325 452
Långfristiga skulder	16	16 163 000	16 243 000
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	16	80 000	80 000
Leverantörsskulder		125 497	164 258
Skatteskuld		1 860	9 866
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	17	356 276	279 201
Summa kortfristiga skulder		563 633	533 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 117 014	63 101 777
Ställda panter:			
Fastighetsinteckningar		23 615 000	23 615 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

/



Organisationsnr: 769604-0067

Bokslutskommentarer och noter**Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Tillämpning av redovisningsprinciper:**Tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Eftersom balkongerna betalats av medlemmarna genom kapitaltillskott så sker ingen avskrivning av dessa.

Byggnad 0,5 %

Takrenovering 10 %

Bredbandsinstallation 10 %

Markanläggningar 10 %

Hissar 10 %

Badrumsrenovering 4 %

Kortläsare 10 %

Inventarier 20 %

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Årsavgifter, hyror mm		
Årsavgifter bostäder	1 481 376	1 481 376
Hyror bostäder	600 667	582 543
Hyror förråd	4 600	4 500
Hyror lokaler	891 836	859 916
Fastighetsskatt lokaler	77 351	75 034
Bredbandsavgifter	66 240	66 240
Diverse intäkter	4 412	7 893
	3 126 482	3 077 502
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	84 625	85 072
Städning	60 147	55 575
Snöröjning	20 654	48 239
Hiss, service och besiktning	38 079	36 042
El	154 238	157 479
Värme	554 836	517 456
Vatten	94 586	94 590
Sophämtning	71 327	62 568
Sotning	0	66 259
Fastighetsförsäkring	62 189	58 044
Kabel TV- och bredband	91 975	93 595
Övriga fastighetskostnader	24 437	13 345
	1 257 093	1 288 264

r

ler

Not 3	Fastighetsskatt		
	Kommunal fastighetsavgift bostäder	55 660	62 790
	Fastighetsskatt lokaler	85 070	77 760
		140 730	140 550
Not 4	Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
	Ekonomisk förvaltning	54 576	54 376
	Avgift till organisation	5 390	5 390
	Övriga kostnader	64 643	58 830
		124 609	118 596
Not 5	Avskrivningar		
	Avskrivning byggnader	305 300	305 300
	Avskrivning övriga anläggningstillgångar	106 021	146 524
		411 321	451 824
Not 6	Byggnader		
	Ackumulerade anskaffningsvärden:		
	Vid årets början	61 065 185	61 065 185
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
	Vid årets början	-3 561 850	-3 256 550
	Årets avskrivning enligt plan	-305 300	-305 300
	Redovisat värde vid årets slut	57 198 035	57 503 335
	Taxeringsvärde:		
	Byggnad	39 943 000	38 400 000
	Mark	41 564 000	38 376 000
	Summa taxeringsvärde	81 507 000	76 776 000
Not 7	Övriga anläggningstillgångar		
	Markanläggning	25 292	25 292
	Ack.avskrivningar markanläggning	-25 290	-22 761
		2	2 531
	Kabel-TV, bredband	261 262	261 262
	Ack.avskrivningar kabel-TV, bredband	-261 262	-261 262
		0	0
	Sanering tak	143 750	143 750
	Ack.avskrivningar sanering tak	-143 750	-143 750
		0	0
	Altaner och balkonger	2 501 294	2 382 669
	Nyinvestering (kapitaltillskott)	0	118 625
		2 501 294	2 501 294
	Hissar	113 300	113 300
	Ack.avskrivningar hissar	-101 970	-90 640
		11 330	22 660

Badrumsrenovering 2006	937 398	937 398
Ack. Avskrivning badrumsrenovering	-262 752	-225 216
	<u>674 646</u>	<u>712 182</u>
Inventarier	436 447	436 447
Nyanskaffning under året	0	0
Ack.avskrivningar inventarier	-307 113	-252 487
	<u>129 334</u>	<u>183 960</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	4 418 743	4 300 118
Nyinvesteringar	0	118 625
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-996 116	-849 592
Årets avskrivning enligt plan	-106 021	-146 524
	<u>3 316 606</u>	<u>3 422 627</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 316 606	3 422 627
Not 8 Finansiella anläggningstillgångar		
Insats SBC	3 500	3 500
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkring	15 846	14 651
Förutbetalad tomträtsavgäld	69 550	69 550
Förutbetalad kabel TV	2 984	2 982
Förutbetalt bredband	13 340	13 340
Förutbetalt VA	7 896	0
Förutbetalad förvaltning Emvix	35 082	13 644
Övrigt	5 743	27 176
	<u>150 441</u>	<u>141 343</u>
Not 10 Bank		
Nordea	943 746	1 845 200
Nordea likviditetsfond	0	163 807
SBAB	1 500 882	0
	<u>2 444 628</u>	<u>2 009 007</u>
Not 11 Inbetalda insatser		
Ingående balans	40 629 201	40 629 201
Inbetalda insatser under året	0	0
	<u>40 629 201</u>	<u>40 629 201</u>
Not 12 Upplåtelseavgifter		
Ingående balans	4 767 155	4 767 155
Upplåtesleavgifter under året	0	0
	<u>4 767 155</u>	<u>4 767 155</u>
Not 13 Reparationsfond		
Ingående balans	387 068	326 003
Årets avsättning	61 065	61 065
Årets ianspråktagande	-70 000	0
Utgående balans	<u>378 133</u>	<u>387 068</u>




Not 14 **Balkongfond**

Ingående balans	112 800	100 500
Årets avsättning	12 900	12 300
Utgående balans	125 700	112 800

Not 15 **Balanserat resultat**

Ingående balans	-1 966 974	-1 666 962
Disposition av föregående års resultat	-102 256	-238 947
Årets avsättning till reparationsfonden	-61 065	-61 065
Årets ianspråktagande av reparationsfonden	70 000	0
Utgående balans	-2 060 295	-1 966 974

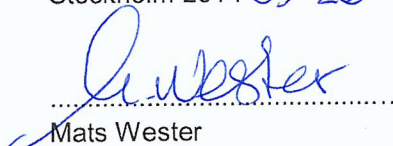
Not 16 **Långfristiga skulder**

Lån Nordea Hypotek, rörl	5 480 000	5 560 000
Lån Nordea Hypotek, 2,65 % bundet tom 2016-10-19	8 613 000	8 613 000
Lån Nordea Hypotek, rörl ränta bundet tom 2015-12-04	2 150 000	2 150 000
Avgår kortfristig del	-80 000	-80 000
16 163 000	16 243 000	

Not 17 **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Revisor	13 000	0
Förutbetalda hyror/avgifter	227 682	131 957
Upplupna räntekostnader	23 754	37 821
El	14 424	17 078
Värme	74 803	90 426
Sophämtning	1 925	1 919
Övrigt	688	0
356 276	279 201	

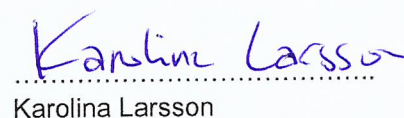
Stockholm 2014-03-26



Mats Wester



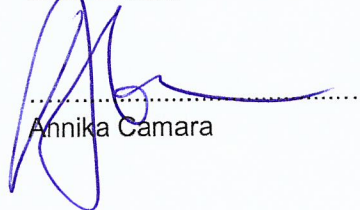
Lena Birkelöf



Karolina Larsson



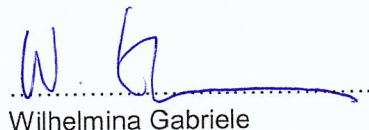
Mattias Öhrn



Annika Camara

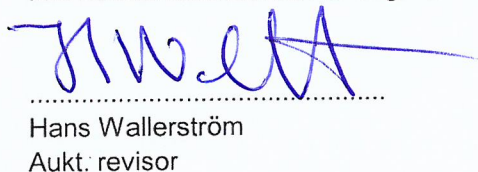


Ingrid Larsson



Wilhelmina Gabriele

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-04-24



Hans Wallerström
Aukt: revisor