

Bostadsrättsföreningen Grundbulten

Organisationsnummer: 769604-0067

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31

Redovisningen omfattar	Sida
Förvaltningsberättelse	1, 2, 3
Resultaträkning	4
Balansräkningar	5, 6
Bokslutskommentarer	7, 8, 9, 10
Revisionsberättelse	

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grundbulten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31.

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 innehas 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 2011 uppgår till 76 776 000, varav 38 376 000 avser byggnaden och 38 400 000 avser mark. Av taxeringsvärdet utgör 69 000 000 bostäder och 7 776 000 lokaler.

Styrelsen har under året beviljat 3 st överlåtelse.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2011-05-05 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Wester Eva-Lena Muhr Hedvig Welander Emil Beckman Silvia Mieres
-----------	--

Suppleanter	Ingrid Larsson Carl Sellvall Mattias Öhrn
-------------	---



Revisorer

Ordinarie Åsa Hamberg

Suppleant Anna Stiernstedt

Valberedning
Eva Englund
Madelene Haglund
Tomas Muhr**Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-05.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har ombesörjts genom avtal med Nordstaden 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.

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	-1 666 962
samt årets förlust	-238 946
	<hr/>
	-1 905 908

disponeras på följande sätt

i ny räkning balanseras -1 905 908

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

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 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 2011 har bland annat följande ärenden handlagts

- Arbetet med ventilationen i några av affärslokalerna har fortsatt
- Föreningslokalen har målats om och fått nytt golv m.m.
- Problem med några kalla lägenheter har uppmärksammats
- Underhållsplan har tagits fram men behöver kompletteras
- Flertalet tvättmaskiner i tvättstugan har bytts ut mot modernare
- Resterande fönster i fastigheten har målats om utvändigt
- Piskställningen har byggts om och fått en annan placering på gården
- Grannsamverkan med närliggande föreningar har inletts

Övriga aktiviteter under verksamhetsåret har varit

- Lokal- och gårdsgruppen har gemensamt anordnat två "fixardagar" - en på våren och en på hösten för att vårda innergården och andra gemensamma ytor i föreningen. Vi ser dock med oro på att deltagandet i detta arbete har minskat betydligt.
- Den traditionella glöggkvällen genomfördes när julen stod för dörren.



Organisations nr: 769604-0067

RESULTATRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
INTÄKTER			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	3 066 489	3 097 566
		3 066 489	3 097 566
KOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 179 137	-1 274 985
Reparationer		-595 354	-276 672
Tomträttsavgäld		-278 200	-278 200
Kommunal fastighetsavg/Fastighetsskatt	3	-137 652	-136 502
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-85 315	-119 991
Avskrivningar	5	-451 822	-429 862
		-2 727 480	-2 516 212
Bruttoresultat		339 009	581 354
<i>Resultat från finansiella intäkter och kostnader</i>			
Utdelningar		5 100	7 499
Ränteintäkter		14 914	1 085
Räntekostnader		-597 969	-582 147
		-577 955	-573 563
Årets resultat		-238 946	7 791

Organisations nr: 769604-0067

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	57 808 635	58 113 935
Övriga anläggningstillgångar	7	3 450 526	3 395 872
Summa materiella anläggningstillgångar		61 259 161	61 509 807
Finansiella anläggningstillgångar	8	3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		61 262 661	61 513 307
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		11	0
Övriga fordringar		0	7 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	140 506	136 505
Summa kortfristiga fordringar		140 517	143 911
Bank	10	1 822 824	1 919 615
Summa omsättningstillgångar		1 963 341	2 063 526
SUMMA TILLGÅNGAR		63 226 002	63 576 833



Organisations nr: 769604-0067

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2011-12-31	2010-12-31
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		2 379 833	2 379 833
Reparationsfond	13	326 003	264 938
Summa bundet eget kapital		48 102 192	48 041 127
Fritt eget kapital			
Balkongfond	14	100 500	88 500
Balanserat resultat	15	-1 666 962	-1 613 688
Årets resultat		-238 946	7 791
Summa fritt eget kapital		-1 805 408	-1 517 397
Summa eget kapital		46 296 784	46 523 730
Långfristiga skulder	16	16 323 000	16 503 000
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	16	80 000	0
Leverantörsskulder		120 228	263 685
Skatteskuld		26 469	19 275
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	17	379 521	267 143
Summa kortfristiga skulder		606 218	550 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 226 002	63 576 833
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.

	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Årsavgifter, hyror mm		
Årsavgifter bostäder	1 481 376	1 439 103
Hyror bostäder	566 447	637 919
Hyror förråd	3 600	4 400
Hyror lokaler	866 396	864 804
Fastighetsskatt lokaler	77 351	77 351
Bredbandsavgifter	63 640	64 200
Diverse intäkter	7 679	9 789
	3 066 489	3 097 566
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	81 876	65 845
Städning	56 625	56 450
Snöröjning	45 276	90 626
Hiss, service och besiktning	34 491	54 470
El	185 650	182 043
Värme	443 661	483 782
Vatten	82 213	87 997
Sophämtning	70 764	60 759
Sotning	8 704	5 186
Fastighetsförsäkring	54 602	49 268
Kabel TV- och bredband	89 977	91 384
Övriga fastighetskostnader	25 298	47 175
	1 179 137	1 274 985

Not 3 **Fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift bostäder	59 892	58 742
Fastighetsskatt lokaler	77 760	77 760
	137 652	136 502

Not 4 **Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Ekonomisk förvaltning	53 016	53 012
Avgift till organisation	5 390	5 390
Övriga kostnader	26 909	61 589
	85 315	119 991

Not 5 **Avskrivningar**

Avskrivning byggnader	305 300	305 300
Avskrivning övriga anläggningstillgångar	146 522	124 562
	451 822	429 862

Not 6 **Byggnader**

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	61 065 185	61 065 185
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-2 951 250	-2 645 950
Årets avskrivning enligt plan	-305 300	-305 300
Redovisat värde vid årets slut	57 808 635	58 113 935
Taxeringsvärde:		
Byggnad	38 400 000	38 400 000
Mark	38 376 000	38 376 000
Summa taxeringsvärde	76 776 000	76 776 000

Not 7 **Övriga anläggningstillgångar**

Markanläggning	25 292	25 292
Ack.avskrivningar markanläggning	-20 232	-17 703
	5 060	7 589
Kabel-TV, bredband	261 262	261 262
Ack.avskrivningar kabel-TV, bredband	-235 134	-209 008
	26 128	52 254
Sanering tak	143 750	143 750
Ack.avskrivningar sanering tak	-129 375	-115 000
	14 375	28 750
Altaner och balkonger	2 382 669	2 382 669
	2 382 669	2 382 669
Hissar	113 300	113 300
Ack.avskrivningar hissar	-79 310	-67 980
	33 990	45 320

Badrumsrenovering 2006	937 398	937 398
Ack. Avskrivning badrumsrenovering	-187 680	-150 144
	<u>749 718</u>	<u>787 254</u>
Inventarier	235 271	235 271
Nyanskaffning under året	201 176	0
Ack.avskrivningar inventarier	-197 861	-143 235
	<u>238 586</u>	<u>92 036</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	4 098 942	3 984 067
Nyinvesteringar	201 176	114 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-703 070	-578 509
Årets avskrivning enligt plan	-146 522	-124 561
	<u>3 450 526</u>	<u>3 395 872</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 450 526	3 395 872
Not 8 Finansiella anläggningstillgångar		
Insats SBC	3 500	3 500
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	14 093	12 323
Förutbetald tomträttsavgäld	69 550	69 550
Förutbetald kabel TV	2 972	2 746
Förutbetalt bredband	15 008	13 340
Förutbetalt vatten	0	4 823
Förutbetald förvaltning Emvix	13 594	13 254
Övrigt	25 289	20 469
	<u>140 506</u>	<u>136 505</u>
Not 10 Bank		
Nordea. Beviljad ej utnyttjad kredit 2 415 000.	1 659 017	1 755 808
Nordea likviditetsfond, kursvärde 101231 183 737.	163 807	163 807
	<u>1 822 824</u>	<u>1 919 615</u>
Not 11 Inbetalda insatser		
Ingående balans	40 629 201	39 364 621
Inbetalda insatser under året	0	1 264 580
	<u>40 629 201</u>	<u>40 629 201</u>
Not 12 Upplåtelseavgifter		
Ingående balans	4 767 155	1 844 685
Upplåtesleavgifter under året	0	2 922 470
	<u>4 767 155</u>	<u>4 767 155</u>
Not 13 Reparationsfond		
Ingående balans	264 938	303 873
Årets avsättning	61 065	61 065
Årets ianspråktagande	0	-100 000
Utgående balans	326 003	264 938

Not 14 **Balkongfond**

Ingående balans	88 500	76 500
Årets avsättning	12 000	12 000
Utgående balans	100 500	88 500

Not 15 **Balanserat resultat**

Ingående balans	-1 613 688	-1 740 378
Disposition av föregående års resultat	7 791	87 755
Årets avsättning till reparationsfonden	-61 065	-61 065
Årets ianspråktagande av reparationsfonden	0	100 000
Utgående balans	-1 666 962	-1 613 688

Not 16 **Långfristiga skulder**


Lån Nordea Hypotek, rörl	5 640 000	5 740 000
Lån Nordea Hypotek, 3,8 % bundet tom 2013-11-20	8 613 000	8 613 000
Lån Nordea Hypotek, rörl	2 150 000	2 150 000
Avgår kortfristig del	-80 000	0
16 323 000	16 503 000	

Föreningen har dessutom en checkkontokredit på 2 415 000 kr.

Not 17 **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

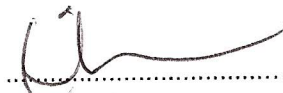
Förutbetalda hyror/avgifter	268 283	140 774
Upplupna räntekostnader	36 330	37 263
Ei	16 053	23 729
Värme	56 972	65 963
Sophämtning	1 883	1 883
Övriga skulder	0	-2 469
379 521	267 143	

Stockholm 2012-03-22


Mats Wester


Eva-Lena Muhr


Hedvig Welander


Emil Beckman


Silvia Mieres



Revisionsberättelse

Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grundbulten Org.nr. 769604-0067

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Grundbulten för räkenskapsåret 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

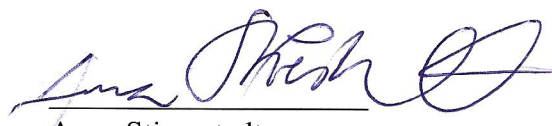
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningsstadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2012-04-17


Åsa Hamberg


Anna Stiernstedt