

Bostadsrättsföreningen Grundbulten

Organisationsnummer: 769604-0067

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 -- 2012-12-31

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 2012-01-01 -- 2012-12-31.

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 2012 uppgår till 76 776 000, varav 38 376 000 avser byggnaden och 38 400 000 avser mark. Av taxeringsvärdet utgår 69 000 000 bostäder och 7 776 000 lokaler.

Styrelsen har under året beviljat 5 st överlåtelser.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-04-26 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Wester Carl Sellvall Hedvig Welander Mattias Öhrn Silvia Mieres Ingrid Larsson Wilhelmina Gabriele
-----------	---

Suppleanter	Lena Birkelöf Thomas Muhr Udo Steinke
-------------	---



Revisorer

Ordinarie Åsa Hamberg

Suppleant Anna Stiernstedt

Valberedning Eva Englund
Madelene Haglund
Tomasz Gromkowski

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-26.
Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.
Fastighetsskötsel har ombesörjts genom avtal med Nordstaden.

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	-1 966 974
samt årets förlust	-102 256
	<hr/>
	-2 069 230

disponeras på följande sätt

i ny räkning balanseras	-2 069 230
-------------------------	------------

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 2012 har bland annat följande ärenden handlagts

- Problemet med kalla lägenheter har vi försökt att komma tillrätta med genom tilläggsisolering på vinden samt injustering av värmen från våning 5 och uppåt.
- Bristande ventilation hos Reimersholms mäklaren är åtgärdat och medfört hyresreduktion.
- Skador på fasad och trappa vid tvättstugan har reparerats.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts med en del anmärkningar som måste åtgärdas under 2013.
- Inom föreningen har en ny balkong uppförts mot innergården.
- Föreningen har sagt upp förvaltningsavtalet med Nordstaden AB. Emvix AB övertar fastighetsskötsel och teknisk förvaltning från 2013-05-01.
- Därmedpasta har öppnat en nya restaurangdel i sina lokaler.

Övriga aktiviteter under verksamhetsåret har varit

- Lokal- och Gårdsgruppen har gemensamt arrangerat två "fixardagar" - en på våren och en på hösten för att vårda föreningens gemensamma lokaler/ytor.
- Trivselskapande arrangemang i föreningen har varit kräftskivan och glöggkvällen.
- Styrelsens administration har förbättrats dels med ett digitalt styrelsearkiv (Google Drive), dels ett nytt arkivskåp i det yttre förrådet.

lv

Organisations nr: 769604-0067

RESULTATRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
INTÄKTER			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	3 077 502	3 066 489
		3 077 502	3 066 489
KOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 288 264	-1 179 137
Reparationer		-291 890	-595 354
Tomträttsavgäld		-278 200	-278 200
Kommunal fastighetsavg/Fastighetskatt	3	-140 550	-137 652
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-118 596	-85 315
Avskrivningar	5	-451 824	-451 822
		-2 569 324	-2 727 480
Bruttoresultat		508 178	339 009
<i>Resultat från finansiella intäkter och kostnader</i>			
Utdelningar		7 199	5 100
Ränteintäkter		9 797	14 914
Räntekostnader		-627 430	-597 969
		-610 434	-577 955
Årets resultat		-102 256	-238 946

Organisations nr: 769604-0067

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	57 503 335	57 808 635
Övriga anläggningstillgångar	7	3 422 627	3 450 526
Summa materiella anläggningstillgångar		60 925 962	61 259 161
Finansiella anläggningstillgångar	8	3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		60 929 462	61 262 661
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		21 965	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	141 343	140 506
Summa kortfristiga fordringar		163 308	140 517
Bank	10	2 009 007	1 822 824
Summa omsättningstillgångar		2 172 315	1 963 341
SUMMA TILLGÅNGAR		63 101 777	63 226 002

Organisations nr: 769604-0067

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2012-12-31	2011-12-31
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	2 379 833
Reparationsfond	13	387 068	326 003
Summa bundet eget kapital		48 281 882	48 102 192
Fritt eget kapital			
Balkongfond	14	112 800	100 500
Balanserat resultat	15	-1 966 974	-1 666 962
Årets resultat		-102 256	-238 946
Summa fritt eget kapital		-1 956 430	-1 805 408
Summa eget kapital		46 325 452	46 296 784
Långfristiga skulder	16	16 243 000	16 323 000
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	16	80 000	80 000
Leverantörsskulder		164 258	120 228
Skatteskuld		9 866	26 469
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	17	279 201	379 521
Summa kortfristiga skulder		533 325	606 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 101 777	63 226 002
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.

	2012-12-31	2011-12-31
Not 1 Arsavgifter, hyror mm		
Årsavgifter bostäder	1 481 376	1 481 376
Hyror bostäder	582 543	566 447
Hyror förråd	4 500	3 600
Hyror lokaler	859 916	866 396
Fastighetsskatt lokaler	75 034	77 351
Bredbandsavgifter	66 240	63 640
Diverse intäkter	7 893	7 679
	3 077 502	3 066 489
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	85 072	81 876
Städning	55 575	56 625
Snöröjning	48 239	45 276
Hiss, service och besiktning	36 042	34 491
El	157 479	185 650
Värme	517 456	443 661
Vatten	94 590	82 213
Sophämtning	62 568	70 764
Sotning	66 259	8 704
Fastighetsförsäkring	58 044	54 602
Kabel TV- och bredband	93 595	89 977
Övriga fastighetskostnader	13 345	25 298
	1 288 264	1 179 137

Not 3	Fastighetsskatt		
	Kommunal fastighetsavgift bostäder	62 790	59 892
	Fastighetsskatt lokaler	77 760	77 760
		140 550	137 652
Not 4	Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
	Ekonomisk förvaltning	54 376	53 016
	Avgift till organisation	5 390	5 390
	Övriga kostnader	58 830	26 909
		118 596	85 315
Not 5	Avskrivningar		
	Avskrivning byggnader	305 300	305 300
	Avskrivning övriga anläggningstillgångar	146 524	146 522
		451 824	451 822
Not 6	Byggnader		
	Akkumulerade anskaffningsvärden:		
	Vid årets början	61 065 185	61 065 185
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
	Vid årets början	-3 256 550	-2 951 250
	Årets avskrivning enligt plan	-305 300	-305 300
	Redovisat värde vid årets slut	57 503 335	57 808 635
	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	-22 761	-20 232
		2 531	5 060
	Kabel-TV, bredband	261 262	261 262
	Ack.avskrivningar kabel-TV, bredband	-261 262	-235 134
		0	26 128
	Sanering tak	143 750	143 750
	Ack.avskrivningar sanering tak	-143 750	-129 375
		0	14 375
	Altaner och balkonger	2 382 669	2 382 669
	Nyinvestering (kapitaltillskott)	118 625	0
		2 501 294	2 382 669
	Hissar	113 300	113 300
	Ack.avskrivningar hissar	-90 640	-79 310
		22 660	33 990

Badrumsrenovering 2006	937 398	937 398
Ack. Avskrivning badrumsrenovering	-225 216	-187 680
	<u>712 182</u>	<u>749 718</u>
Inventarier	436 447	235 271
Nyanskaffning under året	0	201 176
Ack.avskrivningar inventarier	-252 487	-197 861
	<u>183 960</u>	<u>238 586</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	4 300 118	4 098 942
Nyinvesteringar	118 625	201 176
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-849 592	-703 070
Årets avskrivning enligt plan	-146 524	-146 522
	<u>-996 116</u>	<u>-848 418</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 422 627	3 450 526
Not 8 Finansiella anläggningstillgångar		
Insats SBC	3 500	3 500
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	14 651	14 093
Förutbetald tomträttsavgäld	69 550	69 550
Förutbetald kabel TV	2 982	2 972
Förutbetalt bredband	13 340	15 008
Förutbetald förvaltning Emvix	13 644	13 594
Övrigt	27 176	25 289
	<u>141 343</u>	<u>140 506</u>
Not 10 Bank		
Nordea. Beviljad ej utnyttjad kredit 2 415 000.	1 845 200	1 659 017
Nordea likviditetsfond, kursvärde 121231 191 971.	163 807	163 807
	<u>2 009 007</u>	<u>1 822 824</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	326 003	264 938
Årets avsättning	61 065	61 065
Årets ianspråktagande	0	0
Utgående balans	387 068	326 003

Not 14 **Balkongfond**

Ingående balans	100 500	88 500
Årets avsättning	12 300	12 000
Utgående balans	112 800	100 500

Not 15 **Balanserat resultat**

Ingående balans	-1 666 962	-1 613 688
Disposition av föregående års resultat	-238 947	7 791
Årets avsättning till reparationsfonden	-61 065	-61 065
Årets ianspråktagande av reparationsfonden	0	0
Utgående balans	-1 966 974	-1 666 962

Not 16 **Långfristiga skulder**


Lån Nordea Hypotek, rörl	5 560 000	5 640 000
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	-80 000
16 243 000	16 323 000	

Föreningen har dessutom en checkkontokredit på 2 415 000 kr.

Not 17 **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**


Förutbetalda hyror/avgifter	131 957	268 283
Upplupna räntekostnader	37 821	36 330
Ei	17 078	16 053
Värme	90 426	56 972
Sophämtning	1 919	1 883
279 201	379 521	

Stockholm 2013-04-16


Mats Wester


Carl Sellvall


Hedvig Welander


Mattias Öhrn


Silvia Mieres


Ingrid Larsson


Wilhelmina Gabriele

Min revisionsberättelse har avgivits 2013-04-22


Åsa Hamberg



Revisionsberättelse

Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grundbulten Org.nr. 769604-0067

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Grundbulten för räkenskapsåret 2012. 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.

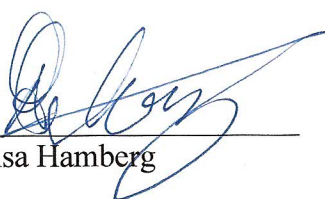
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen 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 förenings stadgar. 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 2013-04-22


Åsa Hamberg


Anna Stiernstedt