

**Bostadsrättsföreningen Grundbulten**

**Organisationsnummer: 769604-0067**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 -- 2008-12-31**

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

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grundbulten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 -- 2008-12-31.

## 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) och under 2005 har en hyresrätt (1107) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärde 2008 uppgår till 63 579 000, varav 34 797 000 avser byggnaden och 28 782 000 avser mark. Av taxeringsvärdet utgår 57 000 000 bostäder och 6 579 000 lokaler.

Styrelsen har under året beviljat 5 st överlåtelser.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2008-04-23 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Wester Ingrid Larsson Smiljana Milovancev Eva-Lena Muhr Inga-lill Nordenskjöld
-----------	---

Suppleanter	Alar Broberg Titti Jonsson
-------------	-------------------------------



### Revisorer

Ordinarie                      Gil Camara

Suppleant                     Madelene Haglund

**Valberedning**                Ewa Attewall Frederiksen  
                                      Andreas Percevic Kling  
                                      Eva Englund

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-04-23.  
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

### Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Emvix Förvaltnings AB.  
Fastighetsskötsel har ombesörjts genom avtal med P.O.S. Konsult & Fastighetsvård 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 till reparationsfond med 61 065 föreslår styrelsen följande resultatdisposition:

att ansamlad förlust	-1 627 834
samt årets förlust	-51 479
	<hr/>
	-1 679 313

### disponeras på följande sätt

i ny räkning balanseras	-1 679 313
-------------------------	------------

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 varje månad med undantag för ett något längre uppehåll under sommaren. Mellan mötena har angelägna ärenden kunnat handläggas genom direktkontakter och epost.

Separata arbetsgrupper har på ett förtjänstfullt sätt tagit hand om våra gemensamma lokaler respektive vår trevliga innergård. En mindre IT-grupp 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 2008 har bland annat följande ärenden handlagts

- Verksamheten Take M Home avbröts i januari 2008 efter ett akut stopp i avloppet. Lokalen har sedan varit stängd i avvaktan på överlåtelse till ny hyresgäst. När inte detta lyckades beslutade kontraktssinnehavaren att behålla lokalen och ändra sin verksamhet till guldsmedsateljé.
- Styrelsen har haft fortsatta kontakter med Därmedpasta angående störande matlukt i fastigheten. Genom olika åtgärder har förhållandena successivt förbättrats dock utan att ännu bli helt tillfredsställande.
- Yttre underhållsarbete har genomförts dels avseende mindre sprickbildningar i fasadens ytskikt, dels i trappan till tvättstugan.
- Styrelsen har låtit Anticimex genomföra en energideklaration av vår fastighet, vilket alla fastighetsägare numera blivit skyldiga att göra enligt en ny lag. Resultatet ska tillkännages under 2009 och visa status på föreningens energiförbrukning.
- Under hösten tecknades ett avtal med SBC, som gav föreningen möjlighet att skapa en ny hemsida. Arbetet med att iordningsställa detta startade i slutet av året med sikte på att kunna lansera den i början av 2009.
- Garantibesiktning av badrumsrenoveringarna i hyreslägenheterna har beställts hos vår tekniska förvaltare.
- Från den 1 juli 2008 kunde avgiften för föreningens bredband sänkas till 200 kr/mån.
- Föreningens Trivselregler har uppdaterats
- Utredning av gårdens bärighet har genomförts med positivt resultat
- Styrelsen har uppdragit åt POS att upphandla yttre underhåll av fönsterkarmar etc.

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.
- En gemensam kräftfest avnjöts på vår innergård med stort deltagande. Betydligt färre var de entusiaster, som deltog i höstens surströmmingsfest.
- Den traditionella glöggkvällen genomfördes när julen stod för dörren.



Organisations nr: 769604-0067

**RESULTATRÄKNING**

BELOPP I SKR	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
<b>INTÄKTER</b>			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	2 954 089	2 894 070
		<b>2 954 089</b>	<b>2 894 070</b>
<b>KOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-1 038 695	-1 023 748
Reparationer		-158 577	-198 863
Tomträttsavgäld		-278 200	-278 200
Kommunal fastighetsavg/Fastighetsskatt	3	-120 990	-237 790
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-96 515	-78 291
Avskrivningar	5	-429 861	54 337
		<b>-2 122 838</b>	<b>-1 762 555</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>831 251</b>	<b>1 131 515</b>
<i>Resultat från finansiella intäkter och kostnader</i>			
Utdelningar		7 199	6 299
Ränteintäkter		4 598	1 424
Räntekostnader		-893 315	-782 428
		<b>-881 518</b>	<b>-774 705</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-50 267</b>	<b>356 810</b>
Statlig inkomstskatt		-1 212	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-51 479</b>	<b>356 810</b>

Organisations nr: 769604-0067

**BALANSRÄKNING**

BELOPP I SKR	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6	58 724 535	59 029 835
Övriga anläggningstillgångar	7	3 530 119	3 654 680
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>62 254 654</b>	<b>62 684 515</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	8	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 258 154</b>	<b>62 688 015</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Avgift- och hyresfordringar		0	1 007
Skattefordran		0	78 719
Övriga fordringar		956	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	107 518	101 072
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>108 474</b>	<b>180 798</b>
Kassa, postgiro och bank	10	675 987	178 461
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>784 461</b>	<b>359 259</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 042 615</b>	<b>63 047 274</b>

Organisations nr: 769604-0067

**BALANSRÄKNING**

BELOPP I SKR	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser	11	39 364 621	39 364 621
Upplåtelseavgifter	12	1 844 685	1 844 685
Kapitaltillskott		2 264 958	2 264 958
Reparationsfond	13	242 808	181 743
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 717 072</b>	<b>43 656 007</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balkongfond	14	64 500	52 500
Balanserat resultat	15	-1 627 834	-1 923 579
Årets resultat		-51 479	356 810
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 614 813</b>	<b>-1 514 269</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 102 259</b>	<b>42 141 738</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	16	<b>20 498 000</b>	<b>20 498 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkkredit		0	0
Leverantörskulder		61 737	158 838
Skatteskuld		395	0
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	17	380 224	248 698
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>442 356</b>	<b>407 536</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 042 615</b>	<b>63 047 274</b>
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.

Tidigare avskrivet belopp 484 417:- har återförts 2007.

Byggnad 0,5 %

Takrenovering 10 %

Bredbandsinstallation 10 %

Markanläggningar 10 %

Hissar 10 %

Nytt låssystem 20 %

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.

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter, hyror mm</b>		
Årsavgifter bostäder	1 435 260	1 435 260
Hyror bostäder	611 533	596 400
Hyror förråd	4 500	2 700
Hyror lokaler	748 946	727 404
Fastighetsskatt lokaler	65 447	58 716
Bredbandsavgifter	79 200	68 760
Diverse intäkter	9 203	4 830
	<b>2 954 089</b>	<b>2 894 070</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel	47 945	55 036
Städning	54 756	54 756
Snöröjning	8 750	50 438
Hiss, service och besiktning	35 025	29 246
Ei	182 286	106 478
Värme	409 883	415 806
Vatten	87 949	94 063
Sophämtning	66 329	61 051
Fastighetsförsäkring	45 465	42 957
Kabel TV- och bredband	90 596	90 320
Övriga fastighetskostnader	9 711	23 597
	<b>1 038 695</b>	<b>1 023 748</b>



**Not 3 Fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift bostäder	55 200	172 000
Fastighetsskatt lokaler	65 790	65 790
	<b>120 990</b>	<b>237 790</b>

**Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Ekonomisk förvaltning	50 980	49 632
Avgift till organisation	4 980	4 980
Övriga kostnader	40 555	23 679
	<b>96 515</b>	<b>78 291</b>

**Not 5 Avskrivningar**

Avskrivning byggnader	305 300	305 300
Avskrivning övriga anläggningstillgångar	124 561	124 780
Återföring avskrivning balkonger	0	-484 417
	<b>429 861</b>	<b>-54 337</b>

**Not 6 Byggnader**

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	61 065 185	61 065 185

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

Vid årets början	-2 035 350	-1 730 050
Årets avskrivning enligt plan	-305 300	-305 300
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>58 724 535</b>	<b>59 029 835</b>

Taxeringsvärde:

Byggnad	34 797 000	34 797 000
Mark	28 782 000	28 782 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>63 579 000</b>	<b>63 579 000</b>

**Not 7 Övriga anläggningstillgångar**

Markanläggning	25 292	25 292
Ack.avskrivningar markanläggning	-12 645	-10 116
	12 647	15 176

Kabel-TV, bredband	261 262	261 262
Ack.avskrivningar kabel-TV, bredband	-156 756	-130 630
	104 506	130 632

Sanering tak	143 750	143 750
Ack.avskrivningar sanering tak	-86 250	-71 875
	57 500	71 875

Altaner och balkonger	2 267 794	2 267 794
Ack.avskrivningar altaner och balkonger	0	0
	2 267 794	2 267 794

Hissar	113 300	113 300
Ack.avskrivningar hissar	-45 320	-33 990
	67 980	79 310

Badrumsrenovering 2006	937 398	937 398
Ack. Avskrivning badrumsrenovering	-75 072	-37 536
	<u>862 326</u>	<u>899 862</u>
Inventarier (Avgår 54 676:- helt avskrivet)	235 271	189 497
Nyanskaffning under året	0	100 450
Ack.avskrivningar inventarier "	-77 904	-99 915
	<u>157 367</u>	<u>190 032</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	3 984 067	3 938 293
Nyinvesteringar	0	100 450
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-329 387	-743 699
Årets avskrivning enligt plan	-124 561	-124 781
Återföring avskrivning balkonger	0	484 417
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 530 119</b>	<b>3 654 680</b>
<b>Not 8 Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Insats SBC	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald försäkring	11 518	10 911
Förutbetald tomträttsavgäld	69 550	69 550
Förutbetald kabel TV	2 744	2 639
Förutbetald avgift SBC	3 125	0
Förutbetald förvaltning Emvix	13 253	12 745
Övrigt	7 328	5 227
	<u>107 518</u>	<u>101 072</u>
<b>Not 10 Kassa, postgiro och bank</b>		
Kassa	0	1305
Bank, Nordea. Beviljad ej utnyttjad kredit 2 415 000.	512 180	13 349
Bank, Nordea likviditetsfond	163 807	163 807
	<u>675 987</u>	<u>178 461</u>
<b>Not 11 Inbetalda insatser</b>		
Ingående balans	39 364 621	39 364 621
	<u>39 364 621</u>	<u>39 364 621</u>
<b>Not 12 Upplåtelseavgifter</b>		
Ingående balans	1 844 685	1 844 685
	<u>1 844 685</u>	<u>1 844 685</u>
<b>Not 13 Reparationsfond</b>		
Ingående balans	181 743	120 678
Årets avsättning	61 065	61 065
	<u>242 808</u>	<u>181 743</u>

2008-12-31

2007-12-31

10 (10)

**Not 14 Balkongfond**

Ingående balans	52 500	40 500
Årets avsättning	12 000	12 000
<b>Utgående balans</b>	<b>64 500</b>	<b>52 500</b>

**Not 15 Balanserat resultat**

Ingående balans	-1 923 579	-1 410 791
Disposition av föregående års resultat	356 810	-451 723
Årets avsättning till reparationsfonden	-61 065	-61 065
Årets ianspråktagande av reparationsfonden	0	0
<b>Utgående balans</b>	<b>-1 627 834</b>	<b>-1 923 579</b>

**Not 16 Långfristiga skulder**

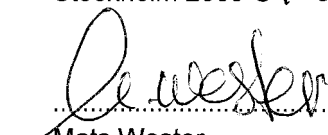
Lån Nordea Hypotek, rörl	8 000 000	8 000 000
Lån Nordea Hypotek, 3,8 % bundet tom 2013-11-20	8 613 000	8 613 000
Lån Nordea Hypotek, 3,9 % bundet tom 2009-08-26	1 735 000	1 735 000
Lån Nordea Hypotek, 4,03 % bundet tom 2011-08-26	2 150 000	2 150 000
	<b>20 498 000</b>	<b>20 498 000</b>

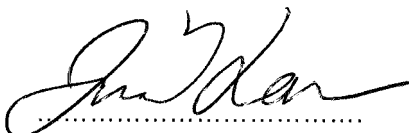
Föreningen har dessutom en checkkontokredit på 2 415 000 kr.

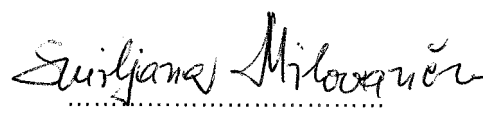
**Not 17 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

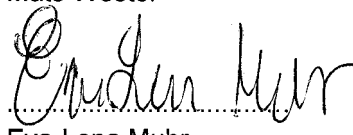
Förutbetalda hyror/avgifter	247 135	118 068
Upplupna räntekostnader	54 325	46 087
EI	20 512	27 246
Värme	51 211	50 246
Fastighetsskötsel	4 327	5 363
Sophämtning	1 867	1 688
Övriga skulder	847	0
	<b>380 224</b>	<b>248 698</b>

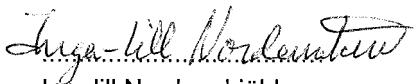
Stockholm 2009-04-09

  
Mats Wester

  
Ingrid Larsson

  
Smiljana Milovancev

  
Eva-Lena Muhr

  
Ingalill Nordenskjöld

Min revisionsberättelse har avgivits 2009-04-08

  
Gil Camara

