

Bostadsrättsföreningen Grundbulten

Organisationsnummer: 769604-0067

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31

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 2014-01-01 -- 2014-12-31.

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, under 2010 har en hyresrätt (1128) upplåtits med bostadsrätt och under 2014 har en en hyresrätt upplåtits med bostadsrätt (1125).

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 2014 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 4 st överlåtelse.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-07 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mohamed El Abed	Ordförande
	Mattias Öhrn	Kassör
	Karolina Larsson	Sekreterare
	Lena Birkelöf	
	Ingrid Larsson	
	Tomasz Gromkowski	
	Annika Camara	

Suppleanter	Mats Wester
	Jan Lundgren

Revisor Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB

Valberedning Sven Westerlund
Karin Chrysander
Simon Strandvik

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-07
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel har ombesörjts 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 68 000 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	-2 001 331
samt årets vinst	128 587
	<hr/>
	-1 872 744
disponeras på följande sätt	
i ny räkning balanseras	-1 872 744

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 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 2014 har bland annat följande ärenden handlagts

- Renoverat terrassen på gården
- Radonmätning i fastigheten på uppdrag av Stockholm Stad
- Genomfört stamspolning i fastigheten
- Bytt nyckelleverantör
- Bytt samtliga källarbrickor
- Öppnat ett sparkonto för föreningen på SBAB
- En hyresrätt har upplåtits med bostadsrätt
- Inköp av vitvaror till hyreslägenhet
- En mindre åtgärd i undercentralen med rörmokare

Övriga aktiviteter under verksamhetsåret har varit

- Trivselaktiviteter i form av kräfts-kiva på gården samt luciaglögga i december

Organisations nr: 769604-0067

RESULTATRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
INTÄKTER			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	3 120 213	3 126 482
		3 120 213	3 126 482
KOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 159 959	-1 257 093
Reparationer		-410 868	-311 360
Tomträttsavgäld		-278 200	-278 200
Kommunal fastighetsavg/Fastighetsskatt	3	-141 052	-140 730
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-187 583	-124 609
Avskrivningar	5	-485 294	-411 321
		-2 662 956	-2 523 313
Bruttoresultat		457 257	603 169
<i>Resultat från finansiella intäkter och kostnader</i>			
Utdelningar		7 912	7 439
Ränteintäkter		50 468	31 019
Räntekostnader		-387 050	-589 598
		-328 670	-551 140
Årets resultat		128 587	52 029

Organisations nr: 769604-0067

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	56 892 735	57 198 035
Övriga anläggningstillgångar	7	3 901 612	3 316 606
Summa materiella anläggningstillgångar		60 794 347	60 514 641
Finansiella anläggningstillgångar	8	3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		60 797 847	60 518 141
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		3 704	3 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	154 295	150 441
Summa kortfristiga fordringar		157 999	154 245
Bank	10	5 906 415	2 444 628
Summa omsättningstillgångar		6 064 414	2 598 873
SUMMA TILLGÅNGAR		66 862 261	63 117 014

Organisations nr: 769604-0067

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	11	41 574 596	40 629 201
Upplåtelseavgifter	12	7 621 760	4 767 155
Kapitaltillskott		2 498 458	2 498 458
Reparationsfond	13	371 198	378 133
Summa bundet eget kapital		52 066 012	48 272 947
Fritt eget kapital			
Balkongfond	14	138 900	125 700
Balanserat resultat	15	-2 001 331	-2 060 295
Årets resultat		128 587	52 029
Summa fritt eget kapital		-1 733 844	-1 882 566
Summa eget kapital		50 332 168	46 390 381
Långfristiga skulder	16	16 043 000	16 163 000
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	16	120 000	80 000
Leverantörsskulder		60 715	125 497
Skatteskuld		2 129	1 860
Depositioner		16 623	0
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	17	287 626	356 276
Summa kortfristiga skulder		487 093	563 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 862 261	63 117 014
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 BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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 %

Markanläggning 10 %

Badrumsrenovering 4 %

Byggnadsinventarier 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.

	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Årsavgifter, hyror mm		
Årsavgifter bostäder	1 497 369	1 481 376
Hyror bostäder	568 391	600 667
Hyror förråd	14 100	4 600
Hyror lokaler	882 337	891 836
Fastighetsskatt lokaler	83 805	77 351
Bredbandsavgifter	65 108	66 240
Diverse intäkter	9 103	4 412
	3 120 213	3 126 482
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	84 252	84 625
Städning	70 320	60 147
Snöröjning	6 438	20 654
Hiss, service och besiktning	18 995	38 079
El	126 676	154 238
Värme	519 997	554 836
Vatten	60 846	94 586
Sophämtning	74 047	71 327
Fastighetsförsäkring	64 354	62 189
Kabel TV- och bredband	91 976	91 975
Övriga fastighetskostnader	42 058	24 437
	1 159 959	1 257 093

	2014-12-31	2013-12-31
Not 3 Fastighetsskatt		
Kommunal fastighetsavgift bostäder	55 982	55 660
Fastighetsskatt lokaler	85 070	85 070
	141 052	140 730
Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Ekonomisk förvaltning	54 951	54 576
Avgift till organisation	5 660	5 390
Mäklararvode	58 400	0
Övriga kostnader	68 572	64 643
	187 583	124 609
Not 5 Avskrivningar		
Avskrivning byggnader	305 300	305 300
Avskrivning övriga anläggningstillgångar	179 994	106 021
	485 294	411 321
Not 6 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	61 065 185	61 065 185
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-3 867 150	-3 561 850
Årets avskrivning enligt plan	-305 300	-305 300
Redovisat värde vid årets slut	56 892 735	57 198 035
Taxeringsvärde:		
Byggnad	39 943 000	39 943 000
Mark	41 564 000	41 564 000
Summa taxeringsvärde	81 507 000	81 507 000
Not 7 Övriga anläggningstillgångar		
Markanläggning	25 292	25 292
Ack.avskrivningar markanläggning	-25 292	-25 290
	0	2
Kabel-TV, bredband	261 262	261 262
Ack. Avskrivningar kabel-TV, bredband	-261 262	-261 262
	0	0
Sanering tak	143 750	143 750
	-143 750	-143 750
	0	0
Altaner och balkonger (kapitaltillskott)	2 501 294	2 501 294
Hissar	113 300	113 300
Ack.avskrivningar hissar	-113 300	-101 970
	0	11 330

	2014-12-31	2013-12-31
Badrumsrenovering 2006	937 398	937 398
Ack. Avskrivning badrumsrenovering	-300 288	-262 752
	<u>637 110</u>	<u>674 646</u>
Tak tvättstuga 2014	765 000	0
Ack. Avskrivningar tak tvättstuga	-76 500	0
	<u>688 500</u>	<u>0</u>
Inventarier	436 447	436 447
Ack.avskrivningar inventarier	-361 739	-307 113
	<u>74 708</u>	<u>129 334</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	4 418 743	4 418 743
Nyinvesteringar	765 000	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-1 102 137	-996 116
Årets avskrivning enligt plan	-179 994	-106 021
	<u>3 901 612</u>	<u>3 316 606</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 901 612	3 316 606
Not 8 Finansiella anläggningstillgångar		
Insats SBC	3 500	3 500
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkring	16 169	15 846
Förutbetalad tomträttsavgäld	69 550	69 550
Förutbetalad kabel TV	2 980	2 984
Förutbetalt bredband	13 340	13 340
Serviceavtal hiss	3 905	0
Förutbetalt VA	6 150	7 896
Förutbetalad förvaltning Emvix	34 683	35 082
Övrigt	7 518	5 743
	<u>154 295</u>	<u>150 441</u>
Not 10 Bank		
Nordea	563 595	943 746
SBAB	5 342 820	1 500 882
	<u>5 906 415</u>	<u>2 444 628</u>
Not 11 Inbetalda insatser		
Ingående balans	40 629 201	40 629 201
Inbetalda insatser under året	945 395	0
	<u>41 574 596</u>	<u>40 629 201</u>
Not 12 Upplåtelseavgifter		
Ingående balans	4 767 155	4 767 155
Upplåtesleavgifter under året	2 854 605	0
	<u>7 621 760</u>	<u>4 767 155</u>
Not 13 Reparationsfond		
Ingående balans	378 133	387 068
Årets avsättning	61 065	61 065
Årets ianspråktagande	-68 000	-70 000
Utgående balans	371 198	378 133

Not 14 **Balkongfond**

Ingående balans	125 700	112 800
Årets avsättning	13 200	12 900
Utgående balans	138 900	125 700

Not 15 **Balanserat resultat**

Ingående balans	-2 060 295	-1 966 974
Disposition av föregående års resultat	52 029	-102 256
Årets avsättning till reparationsfonden	-61 065	-61 065
Årets ianspråktagande av reparationsfonden	68 000	70 000
Utgående balans	-2 001 331	-2 060 295

Not 16 **Långfristiga skulder**

Lån Nordea Hypotek, rörl	5 400 000	5 480 000
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	-120 000	-80 000
	16 043 000	16 163 000

Not 17 **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Revisor	12 000	13 000
Förutbetalda hyror/avgifter	153 464	227 682
Upplupna räntekostnader	22 257	23 754
EI	13 442	14 424
Värme	84 162	74 803
Sophämtning	2 301	1 925
Övrigt	0	688
	287 626	356 276

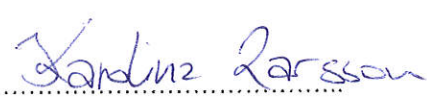
Stockholm 2015-04-20



Mohamed El Abed



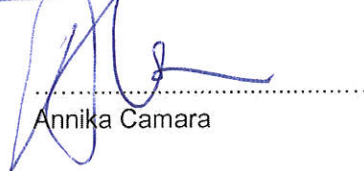
Lena Birkelöf



Karolina Larsson



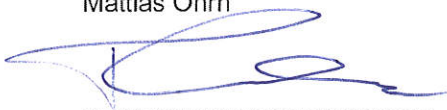
Mattias Öhrn



Annika Camara



Ingrid Larsson



Tomasz Gromkowski

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-04-20


Hans Wallerström
Aukt. revisor

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 2014.

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 2014 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 2014.

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 20 april 2015

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor