

Bostadsrättsföreningen Grundbulten

Organisationsnummer: 769604-0067

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 -- 2010-12-31

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 2010-01-01 -- 2010-12-31.

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 2010 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 överlåtelse.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2010-05-05 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Wester Lucas Almqvist Magnus Fuxner Eva-Lena Muhr Hedvig Welander Johan Gertell
-----------	---

Suppleanter	Ingrid Larsson Alar Broberg
-------------	--------------------------------

MF B NA
Lw

Revisorer

Ordinarie	Åsa Hamberg
Suppleant	Anna Stiernstedt
Valberedning	Carl Sellvall Magnus Pettersson Eva Englund

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-05.
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.
Fastighetsskötsel har ombesörjts genom avtal med Nordstaden.
(Avtal med P.O.S Fastighetsvård AB avslutat 2010-04-30)

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 100 000 ianspråktagits av reparationsfonden.

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	-1 613 688
samt årets vinst	7 791
	<hr/>
	-1 605 897

disponeras på följande sätt

i ny räkning balanseras	-1 605 897
-------------------------	------------

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

MF JB NA
Lu

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 2010 har bland annat följande ärenden handlagts

- Styrelsen har upphandlat ny leverantör av fastighetsskötsel och teknisk förvaltning Nordstaden ersätter det tidigare företaget POS.
- Yttre underhåll av fastighetens fönster har genomförts i en första etapp (våning 4-6)
- En ny balkong har uppförts mot gården i uppgång 13A
- Under året har ett lägenhetsbyte skett i en av föreningens hyreslägenheter. Detta ledde till en tvist angående underhållet och hyresnämnden blev inblandad. Senare avskrevs tvisten och och hyresrätten ombildades till bostadsrätt.
- Intäkten från ombildningen av hyreslägenheten till bostadsrätt har till största delen används till att amortera ner föreningens lån och därmed minska räntekostnaderna.
- Problemen med ventilationen i flera av våra affärslokaler är fortfarande inte helt lösta. Särskilt besvärligt har det varit med Därmedpasta och Reimersholms Mäklaren.

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 även denna höst med stort deltagande. Vädret gjorde att den även detta år flyttades in i entrén 13A.
- Den traditionella glöggkvällen genomfördes när julen stod för dörren.

MF JB NA
lw

Organisations nr: 769604-0067

RESULTATRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2010-01-01 2010-01-01	2009-01-01 2009-12-31
INTÄKTER			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	3 097 566	3 073 406
		3 097 566	3 073 406
KOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 274 985	-1 178 929
Reparationer		-276 672	-207 295
Tomträttsavgäld		-278 200	-278 200
Kommunal fastighetsavg/Fastighetsskatt	3	-136 502	-124 302
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-119 991	-83 265
Avskrivningar	5	-429 862	-429 861
		-2 516 212	-2 301 852
Bruttoresultat		581 354	771 554
<i>Resultat från finansiella intäkter och kostnader</i>			
Utdelningar		7 499	4 800
Ränteintäkter		1 085	646
Räntekostnader		-582 147	-689 075
		-573 563	-683 629
Resultat efter finansiella poster		7 791	87 925
Statlig inkomstskatt		0	-170
Årets resultat		7 791	87 755

Organisations nr: 769604-0067

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	58 113 935	58 419 235
Övriga anläggningstillgångar	7	3 395 872	3 405 558
Summa materiella anläggningstillgångar		61 509 807	61 824 793
Finansiella anläggningstillgångar	8	3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		61 513 307	61 828 293
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		7 406	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	136 505	123 562
Summa kortfristiga fordringar		143 911	123 562
Kassa, postgiro och bank	10	1 919 615	1 108 358
Summa omsättningstillgångar		2 063 526	1 231 920
SUMMA TILLGÅNGAR		63 576 833	63 060 213

MF JB JA
 Per

Organisations nr: 769604-0067

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	11	40 629 201	39 364 621
Upplåtelseavgifter	12	4 767 155	1 844 685
Kapitaltillskott		2 379 833	2 264 958
Reparationsfond	13	264 938	303 873
Summa bundet eget kapital		48 041 127	43 778 137
Fritt eget kapital			
Balkongfond	14	88 500	76 500
Balanserat resultat	15	-1 613 688	-1 740 378
Årets resultat		7 791	87 755
Summa fritt eget kapital		-1 517 397	-1 576 123
Summa eget kapital		46 523 730	42 202 014
Långfristiga skulder	16	16 503 000	20 498 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		263 685	71 957
Skatteskuld		19 275	8 475
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	17	267 143	279 767
Summa kortfristiga skulder		550 103	360 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 576 833	63 060 213
Ställda panter:			
Fastighetsinteckningar		23 615 000	23 615 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MF & DA


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 %

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.



	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Årsavgifter, hyror mm		
Årsavgifter bostäder	1 439 103	1 435 260
Hyror bostäder	637 919	630 470
Hyror förråd	4 400	2 700
Hyror lokaler	864 804	864 805
Fastighetsskatt lokaler	77 351	65 447
Bredbandsavgifter	64 200	67 000
Diverse intäkter	9 789	7 724
	3 097 566	3 073 406
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	65 845	50 490
Städning	56 450	53 189
Snöröjning	90 626	24 250
Hiss, service och besiktning	54 470	45 066
El	182 043	183 229
Värme	483 782	446 092
Vatten	87 997	88 466
Sophämtning	60 759	63 910
Sotning	5 186	69 095
Fastighetsförsäkring	49 268	48 413
Kabel TV- och bredband (periodis fr o m 2009)	91 384	77 676
Övriga fastighetskostnader	47 175	29 053
	1 274 985	1 178 929

MF
 & AA
 Lee

Not 3 Fastighetsskatt		
Kommunal fastighetsavgift bostäder	58 742	58 512
Fastighetsskatt lokaler	77 760	65 790
	136 502	124 302
Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Ekonomisk förvaltning	53 012	53 012
Avgift till organisation	5 390	4 980
Övriga kostnader	61 589	25 273
	119 991	83 265
Not 5 Avskrivningar		
Avskrivning byggnader	305 300	305 300
Avskrivning övriga anläggningstillgångar	124 562	124 561
	429 862	429 861
Not 6 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	61 065 185	61 065 185
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-2 645 950	-2 340 650
Årets avskrivning enligt plan	-305 300	-305 300
Redovisat värde vid årets slut	58 113 935	58 419 235
Taxeringsvärde:		
Byggnad	38 400 000	34 797 000
Mark	38 376 000	28 782 000
Summa taxeringsvärde	76 776 000	63 579 000
Not 7 Övriga anläggningstillgångar		
Markanläggning	25 292	25 292
Ack.avskrivningar markanläggning	-17 703	-15 174
	7 589	10 118
Kabel-TV, bredband	261 262	261 262
Ack.avskrivningar kabel-TV, bredband	-209 008	-182 882
	52 254	78 380
Sanering tak	143 750	143 750
Ack.avskrivningar sanering tak	-115 000	-100 625
	28 750	43 125
Altaner och balkonger	2 382 669	2 267 794
Ack.avskrivningar altaner och balkonger	0	0
	2 382 669	2 267 794
Hissar	113 300	113 300
Ack.avskrivningar hissar	-67 980	-56 650
	45 320	56 650

MF J. Larsson

Badrumsrenovering 2006	937 398	937 398
Ack. Avskrivning badrumsrenovering	-150 144	-112 608
	<u>787 254</u>	<u>824 790</u>
Inventarier	235 271	235 271
Nyanskaffning under året	0	0
Ack.avskrivningar inventarier	-143 235	-110 569
	<u>92 036</u>	<u>124 702</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	3 984 067	3 984 067
Nyinvesteringar	114 875	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-578 509	-453 948
Årets avskrivning enligt plan	-124 561	-124 561
	<u>-124 561</u>	<u>-124 561</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 395 872	3 405 558
Not 8 Finansiella anläggningstillgångar		
Insats SBC	3 500	3 500
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	12 323	12 298
Förutbetald tomträttsavgäld	69 550	69 550
Förutbetald kabel TV	2 746	2 705
Förutbetalt bredband	13 340	13 340
Förutbetalt vatten	4 823	3 556
Förutbetald förvaltning Emvix	13 254	13 253
Övrigt	20 469	8 860
	<u>136 505</u>	<u>123 562</u>
Not 10 Kassa, postgiro och bank		
Nordea. Beviljad ej utnyttjad kredit 2 415 000.	1 755 808	944 551
Nordea likviditetsfond, kursvärde 101231 183 737.	163 807	163 807
	<u>1 919 615</u>	<u>1 108 358</u>
Not 11 Inbetalda insatser		
Ingående balans	39 364 621	39 364 621
Inbetalda insatser under året	1 264 580	0
	<u>40 629 201</u>	<u>39 364 621</u>
Not 12 Upplåtelseavgifter		
Ingående balans	1 844 685	1 844 685
Upplåtesleavgifter under året	2 922 470	
	<u>4 767 155</u>	<u>1 844 685</u>
Not 13 Reparationsfond		
Ingående balans	303 873	242 808
Årets avsättning	61 065	61 065
Årets ianspråktagande	-100 000	0
Utgående balans	264 938	303 873

MF  

Not 14 Balkongfond

Ingående balans	76 500	64 500
Årets avsättning	12 000	12 000
Utgående balans	88 500	76 500

Not 15 Balanserat resultat

Ingående balans	-1 740 378	-1 627 834
Disposition av föregående års resultat	87 755	-51 479
Årets avsättning till reparationsfonden	-61 065	-61 065
Årets ianspråktagande av reparationsfonden	100 000	0
Utgående balans	-1 613 688	-1 740 378

Not 16 Långfristiga skulder

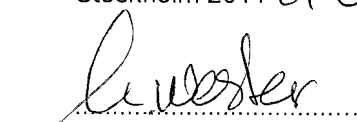
Lån Nordea Hypotek, rörl	5 740 000	8 000 000
Lån Nordea Hypotek, 3,8 % bundet tom 2013-11-20	8 613 000	8 613 000
Lån Nordea Hypotek, rörl (lost 2010)	0	1 735 000
Lån Nordea Hypotek, 4,03 % bundet tom 2011-08-26	2 150 000	2 150 000
	16 503 000	20 498 000

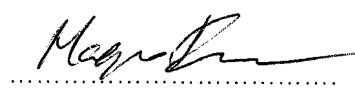
Föreningen har dessutom en checkkontokredit på 2 415 000 kr.

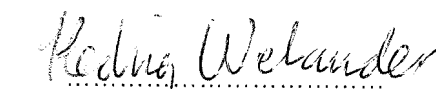
Not 17 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader


Förutbetalda hyror/avgifter	140 774	156 624
Upplupna räntekostnader	37 263	31 454
El	23 729	14 994
Värme	65 963	56 328
Fastighetsskötsel	0	4 550
Sophämtning	1 883	1 744
Övriga skulder	-2 469	14 073
	267 143	279 767

Stockholm 2011-04-02

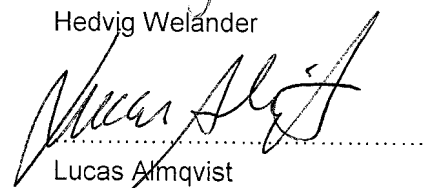

Mats Wester


Magnus Fuxner

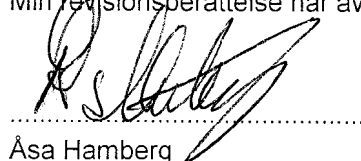

Hedvig Welander


Eva-Lena Muhr


Johan Gertell


Lucas Almqvist

Min revisionsberättelse har avgivits 2011-04-21


Åsa Hamberg

MF


Revisionsberättelse

Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grundbulten Org.nr. 769604-0067

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Grundbulten för räkenskapsåret 2010. 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.

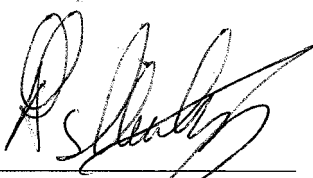
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen 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 21 april 2011



Åsa Hamberg



Anna Stiernstedt