

Bostadsrättsföreningen Grundbulten

Organisationsnummer: 769604-0067

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 -- 2009-12-31

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 2009-01-01 -- 2009-12-31.

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 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 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 överlåtelse.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2009-04-23 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Wester
	Ingrid Larsson
	Smiljana Milovancev (slutade 2009-10-12 pga flytt)
	Eva-Lena Muhr
	Inga-lill Nordenskiöld
	Lucas Almqvist

Suppleanter	Andor Wagner
	Anna Stiernstedt (ordinarie från 2009-10-12)



Revisorer

Ordinarie Gil Camara
Suppleant Madelene Haglund

Valberedning Carl Sellvall
 Ewa Skalleberg
 Eva Englund

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-23.
Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Emvix Förvaltnings AB.
Fastighetskötsel 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	-1 740 378
samt årets vinst	87 755
	<hr/>
	-1 652 623

disponeras på följande sätt

i ny räkning balanseras	-1 652 623
-------------------------	------------

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 2009 har bland annat följande ärenden handlagts

- Styrelsen har haft fortsatta kontakter med Därmedpasta angående brister i ventilationen. Påpekanden från Peter Sotares besiktningar har inte efterföljts.
- Yttre underhållsarbete har genomförts i trappen till tvättstugan samt mindre spricka högst upp på fasaden mot Långholmsgatan (fris under takfoten).
- Styrelsen har låtit Anticimex genomföra en energideklaration av vår fastighet. Resultatet är mycket bra och finns uppsatt på anslagstavlor.
- Föreningen har lanserat en ny hemsida genom att utnyttja en kostnadsfri webbtjänst hos SBC. Den innehåller dels en offentlig del med information om föreningen och huset, dels lösenordsskyddade sidor för medlemmar respektive styrelse.
- Garantibesiktning av badrumsrenoveringarna i hyreslägenheterna har genomförts av vår tekniska förvaltare.
- Besiktning av taksäkerheten genomförd med godkänt resultat.
- Brytskydd (beslag) har monterats på samtliga entréportar mot gata.
- Styrelsen har tagit över upphandlingen av fönsterrenoveringen från POS, eftersom de inte fick fram något användbart trots många påminnelser.
- Högtrycksspolningar av avlopp i kök och badrum i samtliga lägenheter och affärslokaler.
- Pga missnöje med tidigare städfirma har den bytts ut mot en ny entreprenör.
- Fotoaffärens lokal har överlåtits till Reimersholme Fastighetsmäklari AB

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 flyttades in i entrén 13A, vilket också blev en trevlig inramning.
- Den traditionella glöggkvällen genomfördes när julen stod för dörren.



Organisations nr: 769604-0067

RESULTATRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
INTÄKTER			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	3 073 406	2 954 089
		3 073 406	2 954 089
KOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 178 929	-1 038 695
Reparationer		-207 295	-158 577
Tomträttsavgäld		-278 200	-278 200
Kommunal fastighetsavg/Fastighetsskatt	3	-124 302	-120 990
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-83 265	-96 515
Avskrivningar	5	-429 861	-429 861
		-2 301 852	-2 122 838
Bruttoresultat		771 554	831 251
<i>Resultat från finansiella intäkter och kostnader</i>			
Utdelningar		4 800	7 199
Ränteintäkter		646	4 598
Räntekostnader		-689 075	-893 315
		-683 629	-881 518
Resultat efter finansiella poster		87 925	-50 267
Statlig inkomstskatt		-170	-1 212
Arets resultat		87 755	-51 479

Organisations nr: 769604-0067

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	58 419 235	58 724 535
Övriga anläggningstillgångar	7	3 405 558	3 530 119
Summa materiella anläggningstillgångar		61 824 793	62 254 654
Finansiella anläggningstillgångar	8	3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		61 828 293	62 258 154
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		0	956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	123 562	107 518
Summa kortfristiga fordringar		123 562	108 474
Kassa, postgiro och bank	10	1 108 358	675 987
Summa omsättningstillgångar		1 231 920	784 461
SUMMA TILLGÅNGAR		63 060 213	63 042 615

Organisations nr: 769604-0067

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
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	303 873	242 808
Summa bundet eget kapital		43 778 137	43 717 072
Fritt eget kapital			
Balkongfond	14	76 500	64 500
Balanserat resultat	15	-1 740 378	-1 627 834
Årets resultat		87 755	-51 479
Summa fritt eget kapital		-1 576 123	-1 614 813
Summa eget kapital		42 202 014	42 102 259
Långfristiga skulder	16	20 498 000	20 498 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		71 957	61 737
Skatteskuld		8 475	395
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	17	279 767	380 224
Summa kortfristiga skulder		360 199	442 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 060 213	63 042 615
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 %

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.

	2009-12-31	2008-12-31
Not 1 Årsavgifter, hyror mm		
Årsavgifter bostäder	1 435 260	1 435 260
Hyror bostäder	630 470	611 533
Hyror förråd	2 700	4 500
Hyror lokaler	864 805	748 946
Fastighetsskatt lokaler	65 447	65 447
Bredbandsavgifter	67 000	79 200
Diverse intäkter	7 724	9 203
	3 073 406	2 954 089
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	50 490	47 945
Städning	53 189	54 756
Snöröjning	24 250	8 750
Hiss, service och besiktning	45 066	35 025
El	183 229	182 286
Värme	446 092	409 883
Vatten	88 466	87 949
Sophämtning	63 910	66 329
Sotning	69 095	0
Fastighetsförsäkring	48 413	45 465
Kabel TV- och bredband (periodis fr o m 2009)	77 676	90 596
Övriga fastighetskostnader	29 053	9 711
	1 178 929	1 038 695

2009-12-31

2008-12-31

8 (10)

Not 3 Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift bostäder
Fastighetsskatt lokaler

58 512

55 200

65 790

65 790

124 302**120 990****Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Ekonomisk förvaltning
Avgift till organisation
Övriga kostnader

53 012

50 980

4 980

4 980

25 273

40 555

83 265**96 515****Not 5 Avskrivningar**

Avskrivning byggnader
Avskrivning övriga anläggningstillgångar

305 300

305 300

124 561

124 561

429 861**429 861****Not 6 Byggnader**

Akkumulerade anskaffningsvärden:
Vid årets början

61 065 185

61 065 185

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

Vid årets början

-2 340 650

-2 035 350

Årets avskrivning enligt plan

-305 300

-305 300

Redovisat värde vid årets slut**58 419 235****58 724 535**

Taxeringsvärde:

Byggnad

34 797 000

34 797 000

Mark

28 782 000

28 782 000

Summa taxeringsvärde**63 579 000****63 579 000****Not 7 Övriga anläggningstillgångar**

Markanläggning

25 292

25 292

Ack.avskrivningar markanläggning

-15 174

-12 645

10 118

12 647

Kabel-TV, bredband

261 262

261 262

Ack.avskrivningar kabel-TV, bredband

-182 882

-156 756

78 380

104 506

Sanering tak

143 750

143 750

Ack.avskrivningar sanering tak

-100 625

-86 250

43 125

57 500

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

-56 650

-45 320

56 650

67 980

Badrumsrenovering 2006	937 398	937 398
Ack. Avskrivning badrumsrenovering	-112 608	-75 072
	<u>824 790</u>	<u>862 326</u>

Inventarier	235 271	235 271
Nyanskaffning under året	0	0
Ack.avskrivningar inventarier	-110 569	-77 904
	<u>124 702</u>	<u>157 367</u>

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	3 984 067	3 984 067
Nyinvesteringar	0	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-453 948	-329 387
Årets avskrivning enligt plan	-124 561	-124 561
	<u></u>	<u></u>

Redovisat värde vid årets slut **3 405 558** **3 530 119**

Not 8 **Finansiella anläggningstillgångar**
Insats SBC **3 500** **3 500**

Not 9 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	12 298	11 518
Förutbetald tomträttsavgäld	69 550	69 550
Förutbetald kabel TV	2 705	2 744
Förutbetalt bredband	13 340	0
Förutbetald avgift SBC	0	3 125
Förutbetalt vatten	3 556	0
Förutbetald förvaltning Emvix	13 253	13 253
Övrigt	8 860	7 328
	<u>123 562</u>	<u>107 518</u>

Not 10 **Kassa, postgiro och bank**

Kassa	0	0
Nordea. Beviljad ej utnyttjad kredit 2 415 000.	944 551	512 180
Nordea likviditetsfond, kursvärde 091231 182 735.	163 807	163 807
	<u>1 108 358</u>	<u>675 987</u>

Not 11 **Inbetalda insatser**
Ingående balans **39 364 621** **39 364 621**

39 364 621 **39 364 621**

Not 12 **Upplåtelseavgifter**
Ingående balans **1 844 685** **1 844 685**

1 844 685 **1 844 685**

Not 13 **Reparationsfond**

Ingående balans	242 808	181 743
Årets avsättning	61 065	61 065
	<u>303 873</u>	<u>242 808</u>

Utgående balans **303 873** **242 808**

2009-12-31

2008-12-31

10 (10)

Not 14 **Balkongfond**

Ingående balans	64 500	52 500
Årets avsättning	12 000	12 000
Utgående balans	76 500	64 500

Not 15 **Balanserat resultat**

Ingående balans	-1 627 834	-1 923 579
Disposition av föregående års resultat	-51 479	356 810
Årets avsättning till reparationsfonden	-61 065	-61 065
Årets ianspråktagande av reparationsfonden	0	0
Utgående balans	-1 740 378	-1 627 834

Not 16 **Långfristiga skulder**

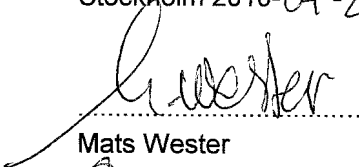
Lån Nordea Hypotek, rörl	8 000 000	8 000 000
Lån Nordea Hypotek, 3,8 % bundet tom 2013-11-20	8 613 000	8 613 000
Lån Nordea Hypotek, rörl	1 735 000	1 735 000
Lån Nordea Hypotek, 4,03 % bundet tom 2011-08-26	2 150 000	2 150 000
	20 498 000	20 498 000

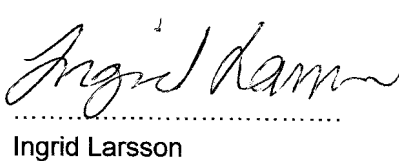
Föreningen har dessutom en checkkontokredit på 2 415 000 kr.

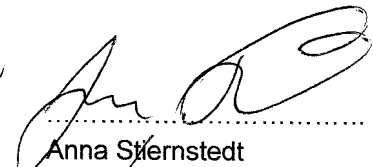
Not 17 **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**


Förutbetalda hyror/avgifter	156 624	247 135
Upplupna räntekostnader	31 454	54 325
EI	14 994	20 512
Värme	56 328	51 211
Fastighetsskötsel	4 550	4 327
Sophämtning	1 744	1 867
Övriga skulder	14 073	847
	279 767	380 224

Stockholm 2010-04-23

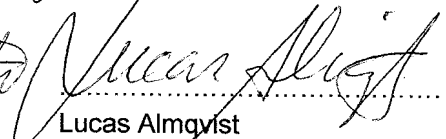

Mats Wester


Ingrid Larsson

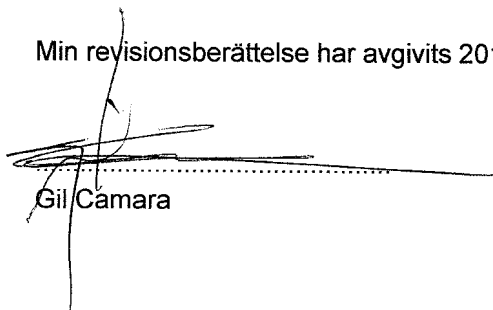

Anna Stjernstedt


Eva-Lena Muhr


Inga-lill Nordenskiöld


Lucas Almqvist

Min revisionsberättelse har avgivits 2010-04-25


Gil Camara



Revisionsberättelse

Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grundbulten Org.nr. 769604-0067

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Grundbulten för räkenskapsåret 2008. 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.

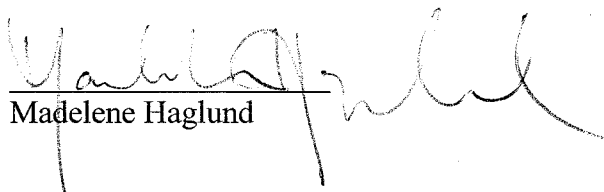
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25/4 2010


Gil Camara


Madelene Haglund