

BF BULTEN UPA

Org nr 702000-2874

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2002

Styrelsen för Bf Bulten upa får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2002 – 31/12 2002.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Efter ordinarie föreningsstämma 2002-05-05 har styrelsen haft följande sammansättning:

Mats Karlsson, ordförande
Kelly Cross, ledamot
Alexander Armiento, ledamot
Thomas Johansson, ledamot
Lars G Berggren, ledamot

Suppleanter har varit :

Erika Gunnarsson
Jonas Grape
Pär Nyman

REVISORER

Revisorer har varit Ann Lagerstrand (KPMG) och Kristina Berggren.
Revisorsuppleanter har varit Ralf Thorsson för Ann Lagerstrand och Anita Fredholm för Kristina Berggren.

VERKSAMHET

Stämma och styrelsesammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2002-05-05. Extrastämma med anledning av beslut om installation av fjärrvärme hölls 2002-09-17.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträde.

Övergång från oljeeldning till fjärrvärme

Efter beslut på extrastämman upphandlade styrelsen installation av fjärrvärme. Uppdraget gick till Birka Rör AB. De kommer att påbörja demontering av oljepanna och oljetank samt installation av fjärrvärmeväxlare i januari 2003. Sedan tidigare finns fjärrvärmeledning framdragna till pannrummet. Fjärrvärmens finansieras med nya lån.

Hysesavtal för reklamskyltar

Under året slöts ett avtal med JCDecaux avseende den stora reklamplatsen ovanför gångbron, på väsentligt bättre villkor än föregående avtal. Det nya avtalet löper ut 31 december 2003, men JCDecaux har indikerat att man är intresserad av att förlänga avtalet.

Gavelns nedersta reklamyta har disponerats av Kulturreklam. Michael Englund, som hyr lokalen med skivaffären, fick 2001 hyra en mindre del av denna yta i avsikt att använda den för ett skyltskåp. Överenskommelse gjordes med bägge parter om att Kulturreklam fick disponera denna yta i avvaktan på att Michael Englund tog ytan i anspråk. Då Michael Englund under året i stället valde att avstå från reklamplatsen, hyr nu Kulturreklam åter hela ytan. Sedan tidigare gäller avtal med More Group för de två stortavlorna under gångbron.

Renovering av tak

I maj månad rostskydds- och täckmålade Ahlins Plåt AB taken på gat- och gårdshuset.

Renovering av fasad och balkonger

Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta in offerter för fasad- och balkongrenovering i enlighet med årsstämmans uppdrag. Styrelsen kommer presentera ett förslag till årsstämman 2003.

Tvättstuga

Under året har en ny tvättmaskin inköpts.

Grannsamverkan

Styrelsen kontaktade några bostadsrättsföreningar i Hornstull och bjöd in till ett möte om en ”grannsamverkan”. Tanken var att vi gemensamt skulle kunna genomföra upphandlingar samt utbyta erfarenheter. Tyvärr så blev gensvaret från grannföreningarna klen.

Vår och höststädning

Styrelsen har som vanligt ordnat vår- och höststädningsdagar, då städning av gemensamma utrymmen och enklare underhållsarbeten utförts av medlemmarna.

Styrelsens kommentar till årets verksamhet

Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomiska situation i grunden är god. Föreningens skuldsättning är låg i förhållande till fastighetens marknadsvärde. (Detta värde syns dock inte i bokslutets balansräkning, där hus och mark står upptaget till anskaffningsvärde och där värdet på huset dessutom till stor del avskrivits.) Hyresavtalen för reklamskyltarna på gathusets gavel har under senare år förhandlats om på för föreningen förmånliga villkor och bidrar till en mycket ljus bild på lång sikt.

Föreningen har emellertid under de senaste åren på kort tid genomfört ett antal renoverings- och moderniseringsarbeten: ventilationsrenovering, takrenovering, underhållsspolning av avloppsstammar samt fjärrvärmeinstallation. Flera åtgärder kommer också att behövas under de kommande åren: närmast en renovering av fasader och balkonger. Då inga medel för detta finns fonderade, finansieras åtgärderna i stället med lån och löpande intäkter. Då räntorna är låga och dessutom delvis avdragsgilla är en ökad upplåning för närvarande relativt billig. Styrelsen har dock ambitionen att inte öka föreningens upplåning mer än nödvändigt, för att inte utsätta sig för onödigt stora risker i händelse av att ränteläget eller skattereglerna förändras.

Mot bakgrund av detta är styrelsens målsättning att föreningens intäkter ska ligga på en nivå som säkerställer ett överskott på lång sikt samt god likviditet på kort sikt. Tack vare de senaste årens ökade intäkter kan de nödvändiga arbetena genomföras med begränsade höjningar av medlemsavgiften.

LÖNER OCH ARVODEN

Under året har följande ersättningar utgått

Till styrelsen	23.350 kr
Till fastighetsskötare (trappstädning)	23.100 kr

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum Mäkleri och förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

ÖVERLÅTELSE

Av föreningens 53 lägenheter har 5 st överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 lokaler samt 3 ytor för reklamskyltar.

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserad förlust	781.853 kr
Årets förlust	59.559 kr

Behandlas så att

I ny räkning överförs	841.412 kr
-----------------------	------------

Resultaträkning	Not	2002	2001
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 051 889	1 010 592
		<u>1 051 889</u>	<u>1 010 592</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetsskötsel / Städning	2	-19 675	-21 686
Reparationer		-50 842	-836 425
Taxebundna kostnader		-394 780	-387 064
Övriga driftskostnader		-95 250	-87 522
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-194 414	-136 205
Löner, andra ersättningar/personalkostnader		-56 800	-61 730
		<u>-811 761</u>	<u>-1 530 632</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		240 128	-520 040
<i>Avskrivningar av anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	3 & 5	-35 924	-26 873
Underhållslånepost	6	-2 900	-2 900
Inventarier och maskiner	7	-6 794	-4 900
Kabel-TV	8	-9 345	-9 345
		<u>-54 963</u>	<u>-44 018</u>
Rörelseresultat		185 165	-564 058
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper		-	12 462
Ränteintäkter		2 134	8 512
Skatteränta ej skattepliktig		-227	-239
Räntekostnader		-132 426	-140 665
Övriga finansiella kostnader		-6 032	-7 822
		<u>-136 551</u>	<u>-127 752</u>
Resultat efter finansiella poster		48 614	-691 810
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Avsättning till föreningens reparationsfond	4	-2 376	-
Resultat före skatt		46 238	-691 810
Statlig skatt		-105 797	-79 590
Årets resultat		-59 559	-771 400

Balansräkning	Not	2002-12-31	2001-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	690 937	590 611
Mark		326 000	326 000
Lägenheter		675 000	675 000
Underhållslånepost	6	5 800	8 700
Kabel-TV	7	18 698	28 043
Inventarier och maskiner	8	29 088	14 701
		<u>1 745 523</u>	<u>1 643 055</u>
Summa anläggningstillgångar		1 745 523	1 643 055
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		-	5 771
Avgifter/hyresfordringar		43 503	176 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 429	69 913
		<u>75 932</u>	<u>252 007</u>
<i>Kassa, bank</i>			
Kassa och bank		100 104	364 986
		<u>100 104</u>	<u>364 986</u>
Summa omsättningstillgångar		176 036	616 993
Summa tillgångar		1 921 559	2 260 048

Balansräkning	Not	2002-12-31	2001-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		45 530	45 530
		<u>45 530</u>	<u>45 530</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-781 853	-10 453
Årets resultat		-59 559	-771 400
		<u>-841 412</u>	<u>-781 853</u>
Summa eget kapital		-795 881	-736 323
Avsättningar			
Avsättning till föreningens reparationsfond	4	39 579	37 203
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	2 367 855	2 385 059
		<u>2 367 855</u>	<u>2 385 059</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		66 257	155 960
Anställdas skatter		806	10 950
Skatteskuld		12 411	-
Momsskuld		24 055	31 261
Checkkredit (limit 100.000 kr)		-	-
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	10	24 968	32 672
Upplupna sociala avgifter		876	10 154
Förutbetalda avgifter och hyror		138 633	274 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		42 000	58 502
		<u>310 006</u>	<u>574 109</u>
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		1 921 559	2 260 048
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		2 441 000	2 441 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Följande avskrivningstider uttryckt i % tillämpas.

	2002	2001
Byggnad	1,50%	1,50%
Fastighetsförbättringar	5,00%	5,00%
Underhållslånepost	5,00%	5,00%
Kabel-TV	6,67%	6,67%
Inventarier och maskiner	20,00%	20,00%

Not 1 Årsavgifter, hyror mm

Årsavgifter	774 188	660 750
Hyror lokaler	129 093	215 460
Hyror reklamplatser	85 973	127 594
Pantsättningsavgift / överlåtelseavgift	4 000	-
Städavgifter	23 460	6 778
Återbetalning allframtid	4 108	-
Diverse intäkter	31 067	10
	<hr/> 1 051 889	<hr/> 1 010 592

Not 2

Rörelsens kostnader

Fastighetsskötsel och städning

Sotning	-2 996	-4 176
Serviceavtal	-2 200	-
Entrémattor	-9 788	-
Förbrukningsmaterial	-4 691	-17 510
	<hr/> -19 675	<hr/> -21 686

Reparationer

Trapphus	-23 275	-
Gården	-4 723	-322
VVS	-6 433	-814 665
Värmeanläggning	-2 262	-
Tvättstuga	-11 924	-
Portar	-1 725	-8 945
Lås	-500	-
Övrigt	-	-12 493
	<hr/> -50 842	<hr/> -836 425

	2002	2001
Taxebundna kostnader		
Vattenkostnader	-55 327	-60 486
Värmekostnader	-290 601	-275 330
El- och gaskostnader	-29 364	-21 706
Sophämtning (år 2001 ingår även städning till en viss del)	-13 983	-29 542
Grovsopor	-5 505	-
	<u>-394 780</u>	<u>-387 064</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkringskostnader	-27 800	-22 799
Kabel-TV	-67 450	-64 723
	<u>-95 250</u>	<u>-87 522</u>
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Styrelseomkostnader	-4 367	-
Revisionsarvode	-9 750	-12 250
Förvaltningsarvode	-58 127	-35 625
Konsultarvode	-20 400	-
Administration	-2 484	-10 908
Trivselkostnader	-1 964	-
Avgift till organisation	-3 007	-3 007
Övriga driftkostnader	-	-250
Fastighetsskatt	-94 315	-74 165
	<u>-194 414</u>	<u>-136 205</u>
Löner, andra ersättningar och personalkostnader		
Löner fastighetsskötsel	-23 100	-11 700
Arbetsgivaravgifter	-8 350	-18 030
Styrelsearvode/Internt revisionsarvode	-25 350	-32 000
	<u>-56 800</u>	<u>-61 730</u>

Föreningen har under året haft anställd personal

Not 3 Avskrivning byggnad	2002	2001
Byggnad	11 878	11 878
Fastighetsförbättringar	24 046	14 995
	<u>35 924</u>	<u>26 873</u>

Not 4

Avsättningar

Reparationsfond Yttre

Vid årets början	37 203	35 162
Årets avsättning	2 376	2 041
Vid årets slut	<u>39 579</u>	<u>37 203</u>

Not 5 Byggnad

Akkumulerade anskaffningsvärden

	2002-12-31	2001-12-31
Vid årets början	791 883	791 883
Utgående anskaffningsvärde	791 883	791 883
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-306 238	-294 360
Årets avskrivning enligt plan	-11 878	-11 878
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-318 116	-306 238

Planenligt restvärde 473 767 485 645

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	8 981 000	7 057 000
Taxeringsvärde mark	8 158 000	6 408 000
Totalt taxeringsvärde	17 139 000	13 465 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	15 415 000	12 097 000
Lokaler	1 724 000	1 368 000

Fastighetsförbättringar

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	344 678	344 678
Nyanskaffningar	136 250	-
Utgående anskaffningsvärde	480 928	344 678
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-239 712	-224 717
Årets avskrivning enligt plan	-24 046	-14 995
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-263 758	-239 712

Planenligt restvärde 217 170 104 966

Summa byggnader

Nyanskaffningar	136 250	-
Akkumulerade avskrivningar	-545 950	-519 077
Årets avskrivning enligt plan	-35 924	-26 873
Summa bokfört värde	690 937	590 611

Not 6 Underhållslånepost	2002-12-31	2001-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	58 000	58 000
Utgående anskaffningsvärde	58 000	58 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-49 300	-46 400
Årets avskrivning enligt plan	-2 900	-2 900
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-52 200	-49 300
Planenligt restvärde	5 800	8 700

Not 7 Inventarier och maskiner		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	46 761	46 761
Nyanskaffningar	21 181	-
Utgående anskaffningsvärde	67 942	46 761
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-32 060	-27 160
Årets avskrivning enligt plan	-6 794	-4 900
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-38 854	-32 060
Planenligt restvärde	29 088	14 701

Not 8 Kabel-TV		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	140 183	140 183
Utgående anskaffningsvärde	140 183	140 183
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-112 140	-102 795
Årets avskrivning enligt plan	-9 345	-9 345
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-121 485	-112 140
Planenligt restvärde	18 698	28 043

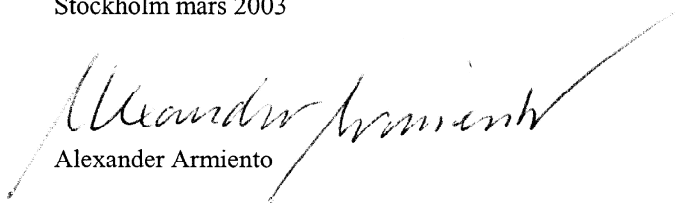
Not 10 Skulder till kreditinstitut

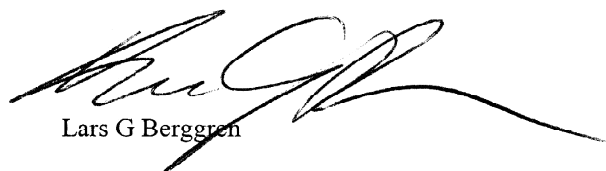
Långgivare	Ränta	Villkors ändringsdag	Belopp	
Stadshypotek AB	5,15%	rörligt	111 900	111 900
Stadshypotek AB	6,50%	2005-09-30	286 500	292 500
Stadshypotek AB	6,55%	2008-09-30	191 000	195 000
Stadshypotek AB	6,20%	2003-09-30	315 150	321 750
Stadshypotek AB	5,38%	2003-03-31	29 400	30 360
Stadshypotek AB	5,15%	rörligt	1 458 873	1 466 221
Avgår kortfristig del			-24 968	-32 672
			2 367 855	2 385 059

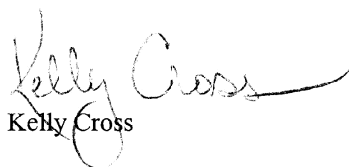
Not 9 Eget kapital

	Inbetalda- insatser	Yttre fonden	Ansamlad förlust	Årets vinst/förlust
Enl balansräkningen 2001	45 530	37 203	-10 453	-771 400
Resultatdisposition			-771 400	771 400
Förändring under året		2 376		
Årets resultat				-59 559
Enl balansräkningen 2002	45 530	39 579	-781 853	-59 559

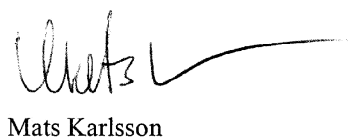
Stockholm mars 2003


Alexander Armiento


Lars G Berggren


Kelly Cross

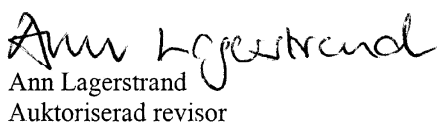

Thomas Johansson


Mats Karlsson

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits

14/3 - 2003


Ann Lagerstrand
Auktoriserad revisor


Kristina Berggren
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Bulten upa

Org nr 702000-2874

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Bulten upa för räkenskapsåret 2002.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

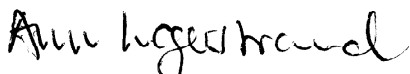
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker

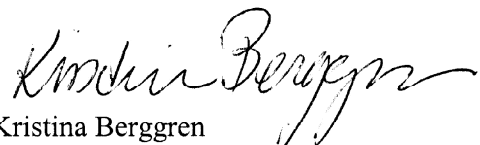
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 maj 2003


Ann Lagerstrand
Auktoriserad revisor


Kristina Berggren