

**BF BULTEN UPA**

**Org nr 702000-2874**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2004**

Styrelsen för Bf Bulten upa får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2004 – 31/12 2004.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **STYRELSENS SAMMANSÄTTNING**

Efter ordinarie föreningsstämma 2004-05-27 har styrelsen haft följande sammansättning:

Mats Karlsson	Ordförande
Kelly Brask	Ledamot
Jenny Backman	Ledamot
Dirk Noack	Ledamot
Karin Fyrk	Ledamot
Joakim Nilsson	Suppleant

### **REVISORER**

Revisorer har varit Ann Lagerstrand (KPMG) och internrevisor har varit Sigmund Kaarstad. Revisorsuppleanter har varit Said Oulad Younes för Sigmund Kaarstad.

### **FÖRENINGSFRÅGOR**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-05-27. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträde.

### **FÖRVALTNING**

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

### **ÖVERLÅTELSE**

Av föreningens 51 lägenheter har 4 st överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 lokaler samt 3 ytor för reklamskyltar.

### **UNDERHÅLLSARBETEN**

Redovisning av utförda underhållsarbeten under 2004:

- Fönsterrenoveringen avslutades.
- Upphandling av nytt kontrakt för den nedre skylten.

## EKONOMI

Taxeringsvärdet för fastigheten är 21.919.000 kr varav 13.585.000 avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande bostäder 20.600.000 kr samt lokaler 1.319.000 kr.

Styrelsen håller avgiftshöjningen som ett öppet mandat.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If skadeförsäkringar.

Föreningen har ett specialinlåningskonto i Föreningssparbanken. Kontot fungerar som ett transaktionskonto och ger som ett sådant förmånlig "dag-för-dag-ränta". På bokslutsdagen var räntan 1,00 %.

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

Ansamlad förlust	-800 125
Årets resultat	256 148
	<hr/>
	<b>-543 977</b>

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgar avsätts	-2 736
i ny räkning överföres	-541 241
	<hr/>
	<b>-543 977</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 571 867	1 431 352
		<u>1 571 867</u>	<u>1 431 352</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetsskötsel / Städning	2	-10 030	-13 162
Reparationer		-73 308	-195 401
Taxebundna kostnader		-369 526	-332 287
Övriga driftskostnader		-128 045	-107 290
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-204 512	-205 545
Löner, andra ersättningar/personalkostnader		-45 205	-54 960
		<u>-830 626</u>	<u>-908 645</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>741 241</b>	<b>522 707</b>
<i>Avskrivningar av anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	3 & 5	-133 055	-167 602
Underhållslånepost	6	-2 900	-2 900
Inventarier och maskiner	7	-8 332	-8 332
Kabel-TV	8	-9 353	-9 345
		<u>-153 640</u>	<u>-188 179</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>587 601</b>	<b>334 528</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		2 895	3 662
Skatteränta ej skattepliktig		-	-303
Räntekostnader		-203 608	-158 289
Övriga finansiella kostnader		-2 820	-25 595
		<u>-203 533</u>	<u>-180 525</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>384 068</b>	<b>154 003</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Avsättning till föreningens reparationsfond	4	-	-2 376
<b>Resultat före skatt</b>		<b>384 068</b>	<b>151 627</b>
Statlig skatt		-127 920	-110 340
<b>Årets resultat</b>		<b>256 148</b>	<b>41 287</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	3 728 688	3 156 888
Mark		326 000	326 000
Lägenheter		675 000	675 000
Underhållslånepost	6	-	2 900
Kabel-TV	7	-	9 353
Inventarier och maskiner	8	27 799	36 132
		<u>4 757 487</u>	<u>4 206 273</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 757 487</b>	<b>4 206 273</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifter/hyresfordringar		10 218	-
Övriga fordringar		-	62 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	103 698	111 980
		<u>113 916</u>	<u>174 480</u>
<i>Kassa, bank</i>			
Kassa och bank		459 971	192 916
		<u>459 971</u>	<u>192 916</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>573 887</b>	<b>367 396</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 331 374</b>	<b>4 573 669</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		45 530	45 530
Avsättning yttre fond	4	41 955	-
		<u>87 485</u>	<u>45 530</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-800 125	-841 412
Årets resultat		256 148	41 287
		<u>-543 977</u>	<u>-800 125</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-456 492</b>	<b>-754 594</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning till föreningens reparationsfond (Fonden har flyttats till bundet eget kapital under året)	4	-	41 955
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	5 337 169	4 525 617
		<u>5 337 169</u>	<u>4 525 617</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		54 038	393 881
Skatteskuld		14 684	36 918
Momsskuld		117 886	82 694
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	11	73 948	49 752
Upplupna räntekostnader		14 291	9 787
Förutbetalda avgifter och hyror		133 850	145 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	42 000	42 000
		<u>450 697</u>	<u>760 691</u>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>5 331 374</b>	<b>4 573 669</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		5 903 000	5 903 000
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.

	2004	2003
Byggnad	1,50%	1,50%
Fastighetsförbättringar	2,76%	5,00%
Fönsterrenovering	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	842 897	824 968
Hyror lokaler	132 120	129 280
Hyror reklamplatser	471 534	330 772
Pantsättningsavgift / överlåtelseavgift	2 333	7 333
Försäkringsersättning	-	74 714
Statligt bidrag	59 540	-
Städavgifter	13 800	19 200
Återbetalning allframtid	3 445	3 313
Administration	500	450
Förseningsavgift	1 900	1 300
Diverse intäkter	43 798	40 022
	<hr/>	<hr/>
	1 571 867	1 431 352

### Not 2

#### Rörelsens kostnader

##### Fastighetsskötsel och städning

Entrémattor	-7 318	-7 146
Gård	-950	-388
Förbrukningsmaterial	-1 762	-5 628
	<hr/>	<hr/>
	-10 030	-13 162

##### Reparationer

Trapphus	-7 031	-
Vind - källare	-	-836
Gården	-	-1 585
VVS	-	-29 679
Värmeanläggning	-759	-1 519
Tvättstuga	-	-13 554
Elinstallationer	-7 019	-11 450
Ventilation	-14 900	-

<b>Reparation forts.</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Fönster	-2 966	-
Portar	-26 936	-
Konsult	-13 697	-128 641
Kabel-TV	-	-3 125
Lås	-	-5 012
	<hr/>	<hr/>
	-73 308	-195 401
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Vattenkostnader	-51 962	-46 602
Värmekostnader	-262 212	-225 075
El- och gaskostnader	-26 797	-34 545
Sophämtning	-21 873	-15 681
Grovsopor	-6 682	-10 384
	<hr/>	<hr/>
	-369 526	-332 287
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkringskostnader	-44 493	-32 429
Fastighetsnät	-2 200	-2 200
Kabel-TV	-81 352	-72 661
	<hr/>	<hr/>
	-128 045	-107 290
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Styrelseomkostnader	-6 014	-6 897
Revisionsarvode	-15 625	-17 000
Förvaltningsarvode	-58 300	-57 568
Konsultarvode	-8 120	-12 748
Administration	-3 154	-3 703
Trivselkostnader	-4 749	-2 088
Avgift till organisation	-4 171	-4 171
Möteskostnader	-375	-
Korttidsinventarier	-1 194	-510
Fastighetsskatt	-102 810	-100 860
	<hr/>	<hr/>
	-204 512	-205 545
<b>Löner, andra ersättningar och personalkostnader</b>		
Löner fastighetsskötsel	-9 900	-18 000
Arbetsgivaravgifter	-9 805	-11 960
Styrelsearvode/Internt revisionsarvode	-25 500	-25 000
	<hr/>	<hr/>
	-45 205	-54 960

Föreningen har under året haft anställd personal

### **Not 3 Avskrivning byggnad**

Byggnad	11 878	11 878
Fastighetsförbättringar	85 934	155 724
Fönsterrenovering	35 243	
	<hr/>	<hr/>
	133 055	167 602



<b>Not 4</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Avsättningar</b>		
<i>Reparationsfond Yttre</i>		
Vid årets början	41 955	39 579
Årets avsättning	-	2 376
Vid årets slut	<u>41 955</u>	<u>41 955</u>
<i>(Fonden har flyttats till bundet eget kapital under året, avsättning görs i årets resultatdisposition)</i>		
<b>Not 5 Byggnad</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<u>791 883</u>	<u>791 883</u>
Utgående anskaffningsvärde	791 883	791 883
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-329 994	-318 116
Årets avskrivning enligt plan	<u>-11 878</u>	<u>-11 878</u>
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-341 872	-329 994
Planenligt restvärde	450 011	461 889
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	8 334 000	9 623 000
Taxeringsvärde mark	<u>13 585 000</u>	<u>8 756 000</u>
Totalt taxeringsvärde	21 919 000	18 379 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	20 600 000	16 586 000
Lokaler	1 319 000	1 793 000
<b>Fastighetsförbättringar</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 114 481	480 928
Nyanskaffningar	-	2 633 553
Utgående anskaffningsvärde	<u>3 114 481</u>	<u>3 114 481</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-419 482	-263 758
Årets avskrivning enligt plan	<u>-85 934</u>	<u>-155 724</u>
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-505 416	-419 482
Planenligt restvärde	2 609 065	2 694 999

<b>Fönsterrenovering</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Nyanskaffningar	704 855	-
Utgående anskaffningsvärde	704 855	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Årets avskrivning enligt plan	-35 243	-
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-35 243	-
Planenligt restvärde	669 612	-
<b>Summa byggnader</b>	<b>3 906 364</b>	<b>1 272 811</b>
<b>Nyanskaffningar</b>	<b>704 855</b>	<b>2 633 553</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-749 476</b>	<b>-581 874</b>
<b>Årets avskrivning enligt plan</b>	<b>-133 055</b>	<b>-167 602</b>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>3 728 688</b>	<b>3 156 888</b>

### **Not 6 Underhållslånepost**

<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	-55 100	-52 200
Årets avskrivning enligt plan	-2 900	-2 900
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-58 000	-55 100
Planenligt restvärde	-	2 900

### **Not 7 Inventarier och maskiner**

<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	83 317	67 942
Nyanskaffningar	-	15 375
Utgående anskaffningsvärde	83 317	83 317
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-47 186	-38 854
Årets avskrivning enligt plan	-8 332	-8 332
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-55 518	-47 186
Planenligt restvärde	27 799	36 131

## Not 8 Kabel-TV

### Akkumulerade anskaffningsvärden

	2004-12-31	2003-12-31
Vid årets början	140 183	140 183
Utgående anskaffningsvärde	140 183	140 183
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-130 830	-121 485
Årets avskrivning enligt plan	-9 353	-9 345
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-140 183	-130 830
Planenligt restvärde	-	9 353

## Not 9

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt vatten	-	2 111
Förutbetald försäkring	36 114	41 210
Förutbetald kabel-TV	67 584	68 659
	103 698	111 980

## Not 10

### Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen kostnad arbetsgivareavgifter	8 000	8 000
Upplupen kostnad styrelsearvoden	24 000	24 000
Upplupet revisorsarvode	10 000	10 000
	42 000	42 000


## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Villkors ändringsdag	Belopp	
			2004-12-31	2003-12-31
Stadshypotek AB	2,70%	rörligt	111 900	111 900
Stadshypotek AB	6,50%	2005-09-30	274 500	280 500
Stadshypotek AB	6,55%	2008-09-30	183 000	187 000
Stadshypotek AB	4,99%	2008-09-30	302 445	308 649
Stadshypotek AB	2,70%	rörligt	1 189 222	1 196 570
Stadshypotek AB	4,09%	2005-06-30	426 800	435 600
Stadshypotek AB	5,45%	2011-03-01	491 250	496 250
Stadshypotek AB	2,80%	rörligt	400 000	400 000
Stadshypotek AB	2,70%	rörligt	434 500	438 900
Stadshypotek AB	2,70%	rörligt	392 000	400 000
Stadshypotek AB	4,10%	2007-10-30	120 000	120 000
Stadshypotek AB	2,70%	rörligt	196 000	200 000
Stadshypotek AB	5,35%	2014-10-30	336 500	-
Stadshypotek AB	4,65%	2009-10-30	257 500	-
Stadshypotek AB	4,65%	2009-10-30	79 000	-
Stadshypotek AB	4,10%	2007-10-30	216 500	-
Avgår kortfristig del			-73 948	-49 752
			5 337 169	4 525 617

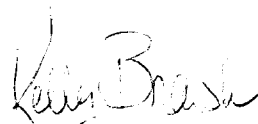
## Not 12 Eget kapital

	Inbetalda- insatser	Yttre fonden	Ansamlad förlust	Årets vinst/förlust
Enl balansräkningen 2003	45 530	-	-841 412	41 287
Förändring under året		41 955		
Resultatdisposition			41 287	-41 287
Årets resultat				256 148
Enl balansräkningen 2004	45 530	41 955	-800 125	256 148

Stockholm den 27 / 4 2005.



Mats Karlsson  
Ordförande



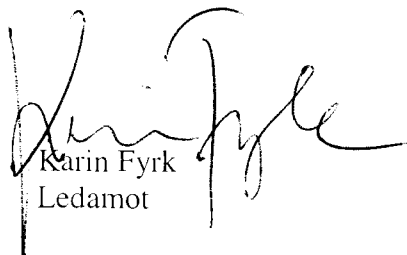
Kelly Brask  
Ledamot



Jenny Backman  
Ledamot



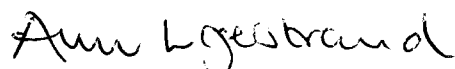
Dirk Noack  
Ledamot



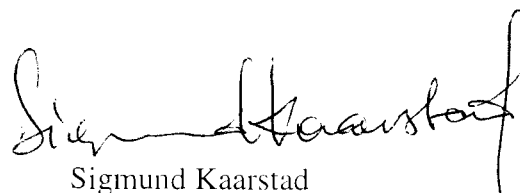
Karin Fyrk  
Ledamot

## REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits 19/5 2005.



Ann Lagerstrand  
Auktoriserad revisor



Sigmund Kaarstad  
Internrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Bulten upa

Org nr 702000-2874

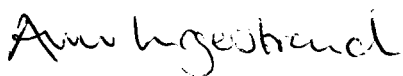
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Bulten upa för år 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala 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 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

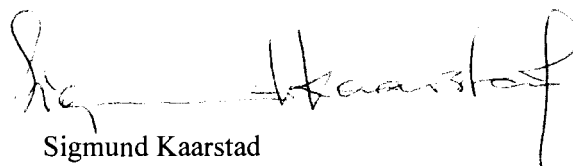
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 maj 2005



Ann Lagerstrand  
Auktoriserad revisor



Sigmund Kaarstad