

**Årsredovisning**

**för**

**Bf Bulten upa**

702000-2874

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Bf Bulten upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## Förvaltningsberättelse

### Fastighet: Bulten 17

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomt nr 17 i kvarteret Bulten med adress Långholmsgatan 13 inom Högalids församling, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1925-05-16. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2001-02-20 hos Bolagsverket.

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Erik Hjalmarsson	Ordförande
Erik Hjalmarsson	Kassör
Malin Wreder	Sekreterare
Alexander Pock	Ledamot
Carl Benson	Ledamot, avgått
Malin Jakobsson	Ledamot, avgått
Kim Törnqvist	Suppleant
Erika Vegerfors	Suppleant

Intern revisor har varit Oskar Hård, revisorssuppleant har varit Joar Andersson. Revisor Fredrik Nilsson KPMG.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Kim Törnqvist. Carl Benson och Malin Jakobsson avgick under året då de flyttat från föreningen.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2010 05 26.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft en anställd personal under året. Under året har lön utbetalts med 22 500 kr. Arvodet till styrelse och revisorer har utbetalts med 35 000 kr.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäkleri & Förvaltning AB.  
Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens medlemmar.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet består av 49 st medlemslägenheter och 1 st Brf-lokal varav 8 st lägenheter har överlåtits under året. Föreningen upplåter även med hyresrätt 2 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Restaurang	78 m2	Tillsvidare, Brf-lokal
Butik	20 m2	2012-12-31

Butik 30 m2 2011-12-31  
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Träd på gården har fällts och beskurits
- Löpande reparationer av portar och fönster
- Lås har bytts till vind, källare och portar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Balkongdörrar och ytterportar bör renoveras
- Fasadreparationer planeras
- Taken bör ses över

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 38 623 000 kr varav 22 148 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 36 400 000 kr samt lokaler 2 223 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla. För hyreshus är avgiften 1277 kr per bostadslägenhet under 2010, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

## **Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmas förfogade står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	182 971
Reservering yttre fond	-2 376
Årets resultat	347 060
<b>Summa</b>	<b>527 655</b>

disponeras så att

**I ny räkning överföres 527 655**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 871 871	1 842 282
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-34 546	-24 578
Reparationer och underhåll	3	-89 330	-112 041
Taxebundna kostnader	4	-433 604	-389 980
Övriga driftskostnader	5	-30 295	-65 023
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-102 958	-123 658
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-75 566	-66 366
Fastighetsskatt		-86 080	-89 100
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 019 492</b>	<b>971 536</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	8	-406 388	-332 979
Maskiner och inventarier	10	-10 113	-10 113
<b>Rörelseresultat</b>		<b>602 991</b>	<b>628 444</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		648	680
Skatteränta ej skattepliktig		14	-126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 040	-342 080
Kapitalkostnader		-2 553	-2 213
		<b>-255 931</b>	<b>-343 739</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>347 060</b>	<b>284 705</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Statlig skatt		0	-179
<b>Årets resultat</b>		<b>347 060</b>	<b>284 526</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	8 906 809	9 313 197
Mark		326 000	326 000
Inventarier och maskiner	10	80 907	91 020
		<b>9 313 716</b>	<b>9 730 217</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 313 716</b>	<b>9 730 217</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		13 600	0
Skattefordran		21 605	18 393
Övriga kortfristiga fordringar		3 500	4 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	22 540	25 849
		<b>61 244</b>	<b>48 826</b>
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		418 465	476 588
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>479 710</b>	<b>525 415</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 793 426</b>	<b>10 255 632</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Eget kapital, och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		45 530	45 530
Fond yttre underhåll		60 387	58 011
		<b>105 917</b>	<b>103 541</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		180 595	-101 555
Årets resultat		347 060	284 526
		<b>527 655</b>	<b>182 971</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>633 572</b>	<b>286 512</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	8 465 773	9 333 484
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Utgående moms		0	0
Momsskuld		37 323	12 104
Ingående moms		0	0
Anställdas skatter		0	750
Leverantörsskulder		65 228	98 869
Nästa års amortering		291 476	266 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	300 054	256 957
		<b>694 081</b>	<b>635 636</b>
		<b>9 159 854</b>	<b>9 969 120</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>9 793 426</b>	<b>10 255 632</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		11 175 000	11 175 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

#### Avskrivningar i procent

	2010	2009
Byggnad	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	3,0 %	3,0 %
Fönsterrenovering	10,0 %	5,0 %
Maskiner	10,0 %	10,0 %
Hyseslägenhet	5,0 %	0,0 %

Under 2010 har avskrivningstakten på fönsterrenovering ökats från 5% till 10%.

#### 1 Årsavgifter, hyror mm

	2010	2009
Årsavgifter	1 212 964	1 212 964
Hyror lokaler	143 076	144 648
Hyror reklamplats	438 792	408 919
Städintäkter	5 400	6 250
Överlåtelse-/pansättningsavgift	11 733	7 533
Återbetalning all framtid	6 625	4 240
Diverse intäkter	50 782	57 030
Administr.intäkter	900	0
Förseningsavgift	1 600	699
	<b>1 871 872</b>	<b>1 842 283</b>

#### 2 Fastighetsskötsel och städning

	2010	2009
Snöröjning	13 428	0
Grovsopor	6 779	7 308
Sotning	1 600	638
Serviceavtal	4 030	0
Entremattor	338	14 487
Gård	1 920	565
Förbrukningsmaterial	6 451	1 580
	<b>34 546</b>	<b>24 578</b>

### 3 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Fasad	4 136	21 772
Trapphus	0	2 737
Gården	8 086	4 217
VVS	6 266	36 896
Tvättstuga	809	2 872
Elinstallationer	3 230	0
Vattenskada	24 135	15 747
Fönster	1 644	1 469
Portar	4 390	0
Konsult	10 764	3 600
Lås	13 098	22 732
Fastighetsunderhåll	12 772	0
	<b>89 330</b>	<b>112 042</b>

### 4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
Vattenkostnader	39 181	39 275
Värmekostnader	329 377	290 586
El-och gaskostnader	39 148	35 384
Sophämtning	25 898	24 736
	<b>433 604</b>	<b>389 981</b>

### 5 Övriga driftskostnader

	2010	2009
Försäkringskostnader	22 761	21 586
Kabel-TV	7 534	43 437
	<b>30 295</b>	<b>65 023</b>

### 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2010	2009
Styrelseomkostnader	2 239	6 940
Revisionsarvode	14 927	16 793
Förvaltningsarvode	68 539	68 539
Konsultarvode	1 617	17 415
Administration	4 604	3 190
Trivselkostnader	2 664	5 864
Avgift organisation	4 950	4 467
Möteskostnader	482	450
Kortidsinventarier	2 936	0
	<b>102 958</b>	<b>123 658</b>

### 7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2010	2009
Löner fastighetsskötsel	22 500	8 000
Arbetsgivaravgifter	18 066	15 866
Styrelsearvode	35 000	42 500
	<b>75 566</b>	<b>66 366</b>

## 8 Avskrivningar byggnad

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Byggnad	11 878	11 878
Fastighetsförbättringar	281 443	281 443
Fönsterrenovering	79 317	39 658
Hyseslägenhet	33 750	0
	<b>406 388</b>	<b>332 979</b>

## 9 Byggnad

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	11 699 501	11 699 501
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 699 501</b>	<b>11 699 501</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-2 386 303	-2 053 324
Årets avskrivningar	-406 388	-332 979
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 792 691</b>	<b>-2 386 303</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 906 810</b>	<b>9 313 198</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 475 000	13 789 000
Taxeringsvärden mark	22 148 000	16 161 000
	<b>38 623 000</b>	<b>29 950 000</b>

## 10 Maskiner

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	101 133	0
Inköp	0	101 133
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>101 133</b>	<b>101 133</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-10 113	0
Årets avskrivningar	-10 113	-10 113
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 226</b>	<b>-10 113</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 907</b>	<b>91 020</b>

## 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	322	0
Förutbetalda försäkring	20 918	20 860
Förutbetalt vatten	1 300	1 600
Förutbetalda tidningshämtning	0	3 390
	<b>22 540</b>	<b>25 850</b>

## 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 530	58 011	-101 555	284 526
Reservering yttre fond		2 376	-2 376	
Disposition av föregående års resultat:			284 526	-284 526
Årets resultat				347 060
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>45 530</b>	<b>60 387</b>	<b>180 595</b>	<b>347 060</b>

## 13 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Ändringsdag	2010-12-31	2009-12-31
Stadshypotek AB	5,35%	2014-10-30	296 108	302 840
Stadshypotek AB			0	231 740
Stadshypotek AB			0	270 000
Stadshypotek AB	5,45%	2011-03-01	323 700	354 900
Stadshypotek AB			0	71 100
Stadshypotek AB	2,62%	3-mån	1 585 000	1 645 000
Stadshypotek AB	4,55%	2012-01-30	1 775 000	1 835 000
Stadshypotek AB	2,56%	3-mån	1 756 561	1 835 000
Stadshypotek AB	2,63%	3-mån	2 723 560	2 751 212
Stadshypotek AB	2,40%	3-mån	191 288	195 360
Stadshypotek AB	2,40%	3-mån	106 032	108 288
Avgår kortfristig del			-291 476	-266 956
			<b>8 465 773</b>	<b>9 333 484</b>

## 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	785
Upplupna räntekostnader	33 019	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	221 035	180 172
Upplupet styrelsearvode	35 000	35 000
Upplupen arbetsgivareavgift	11 000	11 000
	<b>300 054</b>	<b>256 957</b>

Stockholm den / 2011

Erik Hjalmarsson  
Ordförande

Alexander Pock  
Sekreterare

Malin Wreder  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Fredrik Nilsson  
Revisor