

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Bulten upa, org. nr 702000-2874

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Bulten upa för år 2012.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bf Bulten upas finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bf Bulten upa för år 2012.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamoten är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om styrelseledamoten på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 maj 2013

KPMG AB



Fredrik Nilsson  
Auktoriserad revisor



Joar Andersson  
Internrevisor

# Årsredovisning

för

## Bf Bulten upa

702000-2874

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Bf Bulten upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## Förvaltningsberättelse

### Fastighet: Bulten 17

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten 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:

Malin Wreder	Ordförande
Erik Hjalmarsson	Kassör
Emma Haglund	Ledamot
Seid Dumisic	Ledamot
Kalle Tomzak	Ledamot
Katarina Gabrielsson	Suppleant
Camilla Laving	Suppleant

Revisor har varit Fredrik Nilsson på KPMG, internrevisor har varit Joar Andersson och revisorssuppleant har varit Björn Grönvall.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12/6 2012

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 53 000 kr.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet består av 50 st medlemslägenheter och 1 st Brf-lokal varav 4 st har överlåtit 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	2015-12-31
Lokal	30 m2	2014-12-31

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Källaren i gathuset har renoverats

Ny grannfastighet har uppförts som kan komma att påverka inkomsterna från reklamskylten på brandgaveln.

#### 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 höjts med 3 %.

#### 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 1365 kr per bostadslägenhet under 2012, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	615	603	602	602	584
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 087	4 384	4 384	4 767	5 008
Elkostnad/kvm totalyta	22	28	21	17	21
Värmekostnad/kvm totalyta	156	146	160	141	126
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	20	19	19	18

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	655 970
avsättning till yttre fond	-2 376
årets förlust	-189 310
	<b>464 284</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	464 284

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

*2*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
Årsavgifter och hyror	1	1 710 989	1 660 132
Övriga rörelseintäkter		64 600	75 878
		<b>1 775 589</b>	<b>1 736 010</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Reparationer och underhåll		-401 551	-101 791
Driftskostnader		-144 626	-103 909
Taxebundna kostnader		-437 885	-426 473
Administrationskostnader		-93 700	-97 981
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-90 480	-87 330
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-39 426	-63 652
Avskrivningar		-425 404	-416 501
		<b>-1 633 072</b>	<b>-1 297 637</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>142 517</b>	<b>438 373</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 696	4 245
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 523	-321 266
		<b>-331 827</b>	<b>-317 021</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-189 310</b>	<b>121 352</b>
Justering statlig skatt		0	9 339
<b>Årets resultat</b>		<b>-189 310</b>	<b>130 691</b>

2

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	3	8 649 907	8 826 421
Maskiner och Inventarier	4	60 681	70 794
		<b>8 710 588</b>	<b>8 897 215</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 710 588</b>	<b>8 897 215</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		446 644	346 000
Skattefordringar		17 224	20 239
Övriga fordringar		7 000	3 500
Förutbetalda kostnader	5	43 332	28 591
		<b>514 200</b>	<b>398 330</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>		429 093	465 520
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>943 293</b>	<b>863 850</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 653 881</b>	<b>9 761 065</b>

2

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		.
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		45 530	45 530
Fond för yttre underhåll		65 139	62 763
		<b>110 669</b>	<b>108 293</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		653 594	525 279
Årets resultat		-189 310	130 691
		<b>464 284</b>	<b>655 970</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>574 953</b>	<b>764 263</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	7 999 468	8 213 934
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfr. del av långfr. skulder		230 840	274 480
Leverantörsskulder		461 447	59 761
Momsskuld		82 730	70 354
Upplupna kostnader	8	92 383	127 609
Förutbetalda avgifter och hyror		212 060	250 664
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 079 460</b>	<b>782 868</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 653 881</b>	<b>9 761 065</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>Övriga ställda panter och säkerheter</i></b>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		11 175 000	11 175 000
		<b>11 175 000</b>	<b>11 175 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

### Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

## Noter

### Not Avskrivningar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	1,50 %	1,50 %
Fastighetsförbättringar	3,00 %	3,00 %
Fönsterrenovering	10,00 %	10,00 %
Hyseslägenhet	5,00 %	5,00 %
Maskiner	10,00 %	10,00 %

### Not 1

	2012	2011
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	1 118 441	1 215 076
Årsavgifter lokaler	119 167	0
Hysesintäkter lokaler	0	144 648
Hysesintäkter lokaler, moms	148 381	0
Hysesintäkter övr objekt	0	294 558
Hysesintäkter övr objekt, moms	325 000	0
Städavgifter	0	5 850
	<b>1 710 989</b>	<b>1 660 132</b>

✓



**Not 2**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Tvättstuga	3 060	0
Trapphus	0	89 109
Soprum	1 194	0
Dörrar och lås	114 314	4 385
VA	20 024	0
Värme	0	1 049
Ventilation	0	2 551
El	0	1 244
Kabel-tv/bredband/porttele	44 782	0
Övriga rep/underh installation	3 831	0
Fasader	4 580	0
Fönster	0	3 454
Gård	13 109	0
Vattenskada	196 656	0
	<b>401 550</b>	<b>101 792</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Trädgårdsskötsel	0	4 467
Städning grundavtal	24 599	29 668
Hyra av entrémattor	5 809	5 553
Serviceavtal	5 869	4 619
Övr. kostn. för köpta tjänster	0	12 552
Grovsopor	5 891	827
Fastighetsförsäkring	25 996	23 077
Kabel-tv	7 791	7 732
Bredband	66 669	0
Förbrukningsinventarier	1 785	6 631
Förbrukningsmaterial	217	5 545
Trivselkostnader	0	3 240
	<b>144 626</b>	<b>103 911</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elavgifter	44 837	57 163
Uppvärmning	322 049	301 506
Vatten	44 312	41 067
Sophämtning	26 687	26 738
	<b>437 885</b>	<b>426 474</b>

7

**Administrationskostnader**

Inkasso- och KFM-avgifter	160	0
Hemsida	259	0
Administration, kontorsmaterie	283	2 301
Styrelseomkostnader	5 748	3 540
Revisionsarvode extern revisor	11 818	15 000
Möteskostnader	2 163	537
Arvode ekonomisk förvaltn.	70 648	68 539
Konsultarvoden	0	1 120
Bankkostnader	2 622	1 995
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 950
	<b>93 701</b>	<b>97 982</b>

**Fastighetsskatt/kommunal avgift**

Fastighetsskatt	22 230	0
Kommunal fastighetsavgift	68 250	87 330
	<b>90 480</b>	<b>87 330</b>

**Arvoden, löner och sociala avgifter**

Styrelsearvoden	30 000	48 000
Sociala avgifter	9 426	15 652
	<b>39 426</b>	<b>63 652</b>

**Avskrivningar**

Avskrivning byggnad	11 878	11 878
Avskrivning fastighetsförbättringar	290 346	281 443
Avskrivning fönster	79 317	79 317
Avskr hyreslägenhet	33 750	33 750
Avskr maskiner	10 113	10 113
	<b>425 404</b>	<b>416 501</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	11 699 501	11 699 501
Inköp	238 777	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 938 278</b>	<b>11 699 501</b>
Ingående avskrivningar	-3 199 079	-2 792 691
Årets avskrivningar	-415 291	-406 388
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 614 370</b>	<b>-3 199 079</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 323 908</b>	<b>8 500 422</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 475 000	16 475 000
Taxeringsvärden mark	22 148 000	22 148 000
	<b>38 623 000</b>	<b>38 623 000</b>
Bokfört värde byggnader	8 323 908	8 500 422
Bokfört värde mark	326 000	326 000
	<b>8 649 908</b>	<b>8 826 422</b>

T

#### Not 4 Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 133	101 133
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>101 133</b>	<b>101 133</b>
Ingående avskrivningar	-30 339	-20 226
Årets avskrivningar	-10 113	-10 113
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 452</b>	<b>-30 339</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 681</b>	<b>70 794</b>

#### Not 5 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	24 693	23 751
Förutbetalt avropsavtal	0	920
Förutbetald ekonomisk förvaltning	17 728	0
Förutbetald hyra entrémattor	0	1 388
Förutbetald tidningshämtning	0	2 532
Förutbetald klottersanering	912	0
	<b>43 333</b>	<b>28 591</b>

#### Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 530	62 763	525 279	130 691
Reservering yttre fond		2 376	-2 376	
Disposition av föregående års resultat:			130 691	-130 691
Årets resultat				-189 310
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>45 530</b>	<b>65 139</b>	<b>653 594</b>	<b>-189 310</b>

#### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Stadshypotek AB	5,35	2014-10-30	282 644	289 376
Stadshypotek AB	5,50		279 969	300 501
Stadshypotek AB	3,80	3 mån	1 574 057	1 525 000
Stadshypotek AB	3,80	3 mån	106 032	106 032
Stadshypotek AB	3,80	3 mån	191 288	191 288
Stadshypotek AB	3,52	3 mån	2 668 948	2 695 908
Stadshypotek AB	3,73		1 662 370	1 715 000
Stadshypotek AB	3,81	3 mån	1 465 000	1 665 309
Avgår kortfristig del			-230 840	-274 480
			<b>7 999 468</b>	<b>8 213 934</b>

*N*

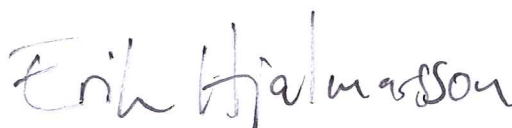
### Not 8 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupet revisorsarvode	15 000	15 000
Upplupet styrelsearvode	30 000	30 000
Upplupna arbetsgivareavgifter	10 000	10 000
Upplupen kostnad värme	0	29 426
Upplupna räntekostnader	37 383	39 647
Upplupen kostnad el	0	3 536
	<b>92 383</b>	<b>127 609</b>

Stockholm den 19 / 5 2013



Malin Wreder  
Ordförande



Erik Hjalmarsson  
Kassör



Emma Haglund  
Ledamot



Seid Dumisic  
Ledamot



Kalle Tomzak  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2013

KPMG AB



Fredrik Nilsson  
Auktoriserad revisor



Joar Andersson  
Internrevisor