

Årsredovisning

för

Bf Bulten upa

702000-2874

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Bf Bulten upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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:

Christoffer Sundström	Ordförande
Camilla Laving	Kassör
Björn Grönvall	Sekreterare
Amy Johansson	Ledamot
Jonathan Hjelm	Ledamot
Frida Eriksson	Suppleant
Joar Andersson	Suppleant

Revisor har varit Fredrik Nilsson.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Amy Johansson, Christoffer Sundström och Joar Andersson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2013-05-29.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 35 000kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Styrelsen.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 50 st medlemslägenheter och 1 st Brf-lokal varav 7 st 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	2015-12-31
Lokal	30 m2	2014-12-31

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- En ny galleria har öppnats i grannfastigheten, detta har bidragit till minskade reklamintäkter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Balkonger kommer att byggas under 2014.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 43 494 000 kr varav 23 522 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 39 200 000 kr samt lokaler 4 294 000 kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 3 %.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	591	615	603	602	602
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 990	4 087	4 384	4 384	4 767
Elkostnad/kvm totalyta	30	22	28	21	17
Värmekostnad/kvm totalyta	163	156	146	160	141
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	21	20	19	19

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	464 284
avsättning till yttre fond	-2 376
årets förlust	-201 009
	260 899

disponeras så att	
i ny räkning överföres	260 899

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

2

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 424 888	1 710 989
Övriga rörelseintäkter		114 374	64 600
		1 539 262	1 775 589
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-170 665	-401 551
Driftskostnader		-175 784	-144 626
Taxebundna kostnader		-456 445	-437 885
Administrationskostnader		-104 597	-93 700
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-103 440	-90 480
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-50 997	-39 426
Avskrivningar		-425 404	-425 404
		-1 487 332	-1 633 072
Rörelseresultat		51 930	142 517
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 213	3 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 152	-335 523
		-252 939	-331 827
Resultat efter finansiella poster		-201 009	-189 310
Årets resultat		-201 009	-189 310

2

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	8 234 616	8 649 907
Maskiner och Inventarier	4	50 568	60 681
		8 285 184	8 710 588
Summa anläggningstillgångar		8 285 184	8 710 588
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 431	446 644
Skattefordringar		4 915	17 224
Övriga fordringar		95 021	7 000
Förutbetalda kostnader	5	63 896	43 332
		174 263	514 200
Kassa och bank		347 222	429 093
Summa omsättningstillgångar		521 485	943 293
Summa tillgångar		8 806 669	9 653 881

2

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		45 530	45 530
Fond för yttre underhåll		67 515	65 139
		113 045	110 669
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		461 908	653 594
Årets resultat		-201 009	-189 310
		260 899	464 284
Summa eget kapital		373 944	574 953
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	7 742 836	7 999 468
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		230 840	230 840
Leverantörsskulder		128 675	461 447
Momsskuld		6 509	82 730
Upplupna kostnader	8	103 778	92 383
Förutbetalda avgifter och hyror		220 087	212 060
Summa kortfristiga skulder		689 889	1 079 460
Summa eget kapital och skulder		8 806 669	9 653 881
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och säkerheter			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		11 175 000	11 175 000
		11 175 000	11 175 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 2

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).

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1 2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk som kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget 2014.

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

	2013-12-31	2012-12-31
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

	2013	2012
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 151 843	1 118 441
Årsavgifter lokaler	119 167	119 167
Extra årsavgifter	1 387	0
Hysesintäkter lokaler, moms	142 991	148 381
Hysesintäkter övr objekt, moms	0	325 000
Städavgifter	9 500	0
	1 424 888	1 710 989

Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Tvättstuga	0	3 060
Soprum	0	1 194
Dörrar och lås	51 468	114 314
VA	20 048	20 024
Kabel-tv/bredband/porttele	0	44 782
Övriga rep/underh installation	0	3 831
Fasader	72 606	4 580
Fönster	3 310	0
Gård	1 233	13 109
Försäkringsskada	22 000	0
Vattenskada	0	196 656
	170 665	401 550
Driftskostnader		
Städning grundavtal	24 635	24 599
Städning extradebiteringar	2 115	0
Hyra av entrémattor	6 216	5 809
Övr. besiktn./kontroller	25 536	0
Serviceavtal	0	5 869
Grovsopor	4 266	5 891
Fastighetsförsäkring	27 124	25 996
Självrisker	1 500	0
Kabel-tv	1 977	7 791
Bredband	79 005	66 669
Förbrukningsinventarier	0	1 785
Förbrukningsmaterial	1 161	217
Trivselkostnader	2 250	0
	175 785	144 626
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	59 438	44 837
Uppvärmning	325 082	322 049
Vatten	43 256	44 312
Sophämtning	28 669	26 687
	456 445	437 885

Not 4 Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 133	101 133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 133	101 133
Ingående avskrivningar	-40 452	-30 339
Årets avskrivningar	-10 113	-10 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 565	-40 452
Utgående redovisat värde	50 568	60 681

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	26 741	24 693
Förutbetalt bredband	15 763	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	17 728	17 728
Förutbetalt sopor	2 753	0
Förutbetald klottersanering	912	912
	63 897	43 333

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 530	65 139	653 594	-189 310
Reservering yttre fond		2 376	-2 376	
Disposition av föregående års resultat:			-189 310	189 310
Årets resultat				-201 009
Belopp vid årets utgång	45 530	67 515	461 908	-201 009

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek AB	5,35	2014-10-30	275 912	282 644
Stadshypotek AB	5,50	2019-03-01	259 437	279 969
Stadshypotek AB	2,79	2014-02-06	1 482 805	1 574 057
Stadshypotek AB	2,79	2014-02-06	106 032	106 032
Stadshypotek AB	2,79	2014-02-06	191 288	191 288
Stadshypotek AB	2,52	2014-02-27	2 641 988	2 668 948
Stadshypotek AB	3,73	2015-01-31	1 611 214	1 662 370
Stadshypotek AB	2,79	2014-02-06	1 405 000	1 465 000
Avgår kortfristig del			-230 840	-230 840
			7 742 836	7 999 468

2

Administrationskostnader

Inkasso- och KFM-avgifter	534	160
Hemsida	259	259
Administration, kontorsmaterie	378	283
Styrelseomkostnader	0	5 748
Revisionsarvode extern revisor	15 000	11 818
Möteskostnader	0	2 163
Arvode ekonomisk förvaltn.	70 911	70 648
Extradeb. ekonomiskförvaltn	6 867	0
Bankkostnader	2 761	2 622
Medlems- och föreningsavgifter	4 987	0
Övriga externa kostnader	2 900	0
	104 597	93 701

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	42 940	22 230
Kommunal fastighetsavgift	60 500	68 250
	103 440	90 480

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	40 000	30 000
Sociala avgifter	10 997	9 426
	50 997	39 426

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	11 878	11 878
Avskrivning fastighetsförbättringar	290 346	290 346
Avskrivning fönster	79 317	79 317
Avskrivning hyreslägenhet	33 750	33 750
Avskrivning maskiner	10 113	10 113
	425 404	425 404

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 938 278	11 699 501
Inköp		238 777
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 938 278	11 938 278
Ingående avskrivningar	-3 614 370	-3 199 079
Årets avskrivningar	-415 291	-415 291
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 029 661	-3 614 370
Utgående redovisat värde	7 908 617	8 323 908
Taxeringsvärden byggnader	19 972 000	16 475 000
Taxeringsvärden mark	23 522 000	22 148 000
	43 494 000	38 623 000
Bokfört värde byggnader	7 908 617	8 323 908
Bokfört värde mark	326 000	326 000
	8 234 617	8 649 908

2

Not 8 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupet revisorsarvode	30 000	15 000
Upplupet styrelsearvode	35 000	30 000
Upplupna arbetsgivareavgifter	10 000	10 000
Upplupna räntekostnader	28 779	37 383
	103 779	92 383

Stockholm den / 2014



Christoffer Sundström
Ordförande



Camilla Laving
Kassör



Björn Grönvall
Sekreterare

Jonathan Hjelm
Ledamot



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2014
KPMG AB



Fredrik Nilsson
Auktoriserad revisor