

Årsredovisning

för

Bf Bulten upa

702000-2874

Räkenskapsåret

2016

KA
F.B
SA
AB BG AK

Styrelsen för Bf Bulten upa, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsföreningen registrerades 1925-05-16. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-07-13 hos Bolagsverket.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Fastigheten

Fastigheten är belägen på Långholmsgatan 13, 117 33 Stockholm. Byggnadens totalyta är 1 998 kvm varav 1 948 kvm utgör lägenhetsyta och 50 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 875 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Besiktning av fastighet.
- Planering av markarbeten.
- Planering av takrenovering.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År	Kostnad
Fasad	2002	
Fönster	2003	
Toalettavlopp	2006	
El och elstigar	2006	
Maskiner	2009	
Balkonger	2014	
Planerad åtgärd	År	Kostnad
Takrenovering	2017	700.000
Markarbeten	2018	1.300.000
Fönstermålning	2018	300.000

AK
B6

Medlemsinformation

Fastigheten består av 50 st medlemslägenheter och 1 st Brf-lokal varav 11 st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler.

I hyreslokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Skivaffär	30 kvm	2017-12-31
Telefonhandel och reparation	20 kvm	2017-12-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Sofia Höglund	Ordförande
Anna Bergman	Kassör
Frida Bergenholtz	Ledamot
Carl-Johan Sylvan	Ledamot
Karin Allvin	Ledamot
Björn Grönvall	Suppleant
Johan Wallen	Suppleant
Christina Karlevall	Suppleant

Revisor har varit Anna Harju (KPMG AB), revisorssuppleant har varit KPMG.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2016.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden samt 2 stämmor.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 35 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 47 104 000 kr varav 30 383 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 44 200 000 kr samt lokaler 2 904 000 kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 3 % från och med 1 juli.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, 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.

KA TB
SH AB BSG All

Flerårsöversikt (Kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 718 794	1 657 254	1 559 137	1 539 262
Resultat efter fin. poster	193 555	128 473	-201 015	-201 009
Soliditet (%)	6	4	2	4
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	623	614	604	591
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 698	3 830	3 962	3 990
Elkostnad/kvm totalyta	19	18	23	30
Värmekostnad/kvm totalyta	158	149	147	163
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	22	22	22
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	1	1	1	1

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 530	72 267	55 132	128 473	301 402
Reservering yttre fond		2 376	-2 376		0
Disposition av föregående års resultat:			128 473	-128 473	0
Årets resultat				193 555	193 555
Belopp vid årets utgång	45 530	74 643	181 229	193 555	494 957

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	183 606
avsättning till yttre fond	-2 376
årets vinst	193 555
	374 785

disponeras så att i ny räkning överföres	374 785
	374 785

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

sh
B6

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 718 794	1 606 596
Summa rörelseintäkter		1 718 794	1 606 596
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-774 204	-775 822
Övriga externa kostnader	3	-161 295	-110 368
Arvoden och personalkostnader	4	-45 840	-31 177
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-416 572	-425 406
Summa rörelsekostnader		-1 397 911	-1 342 773
Rörelseresultat		320 883	263 823
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		72	75
Räntekostnader		-127 400	-135 425
Summa finansiella poster		-127 328	-135 350
Resultat efter finansiella poster		193 555	128 473
Resultat före skatt		193 555	128 473
Årets resultat		193 555	128 473

KARL
SH AB B6 AB

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	6 997 573	7 404 032
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	20 229	30 342
Summa materiella anläggningstillgångar		7 017 802	7 434 374

Summa anläggningstillgångar

7 017 802 7 434 374

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		25	225
Övriga fordringar		16 142	3 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	65 244	64 792
Summa kortfristiga fordringar		81 411	68 437

Kassa och bank

Kassa och bank		1 182 208	729 496
Summa kassa och bank		1 182 208	729 496
Summa omsättningstillgångar		1 263 619	797 933

SUMMA TILLGÅNGAR

8 281 421 8 232 307

RA
B6

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 530	45 530
Fond för yttre underhåll		74 643	72 267
Summa bundet eget kapital		120 173	117 797
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		181 230	55 132
Årets resultat		193 555	128 473
Summa fritt eget kapital		374 785	183 605
Summa eget kapital		494 958	301 402
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	6 947 148	7 203 780
Summa långfristiga skulder		6 947 148	7 203 780
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		132 261	72 563
Övriga skulder		287 095	289 057
Upplupna kostnader	10	419 959	365 505
Summa kortfristiga skulder		839 315	727 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 281 421	8 232 307

AB K.A.F.B
SH BB
AK

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	67 år
Fastighetsförbättringar	33 år
Fönsterrenovering	10 år
Hyseslägenhet	20 år
Maskiner	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 213 198	1 195 268
Årsavgifter lokaler	122 742	122 742
Hysesintäkter lokaler, moms	163 414	167 912
Städavgifter	15 000	15 000
Påminnelseavgift	1 300	1 500
Pantförskrivningsavgift	3 645	2 000
Överlåtelseavgift	34 700	27 760
Andrahandsuthyrning	2 458	2 885
Öres- och kronutjämning	-64	-4
Återbetaln. all Framtid	0	9 540
Övriga rörelseintäkter	162 403	61 993
	1 718 796	1 606 596

AK
BC

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Snöröjning/sandning	17 555	9 330
Städning grundavtal	27 942	29 187
Hyra av entrémattor	8 596	8 067
Rengöring/sanering	5 506	0
Tvättstuga	39 408	5 439
Soprum	0	7 508
Dörrar och lås	0	11 367
VA	0	30 390
Värme	1 596	0
EI	0	2 307
Kabel-tv/bredband/porttele	0	7 464
Fasader	4 379	5 715
Gård	0	8 258
Övriga rep./underhåll	0	1 057
Elavgifter	37 727	35 765
Uppvärmning	315 120	296 778
Vatten	49 516	43 520
Sophämtning	29 095	29 387
Grovsopor	17 839	12 239
Fastighetsförsäkring	32 905	32 185
Bredband	94 580	94 770
Fastighetsskatt	29 040	42 940
Kommunal fastighetsavgift	63 400	62 150
	774 204	775 823

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	4 047	928
Hemsida	310	310
Administration, kontorsmaterie	6 522	1 198
Styrelseomkostnader	4 400	8 777
Revisionsarvode extern revisor	4 171	16 171
Möteskostnader	1 500	1 978
Arvode ekonomisk förvaltn.	71 121	70 911
Extradeb. ekonomiskförvaltn	7 898	2 488
Konsultarvoden	52 113	0
Bankkostnader	2 138	2 677
Medlems- och föreningsavgifter	4 930	4 930
Trivselkostnader	2 144	0
	161 294	110 368

AB
KAT
SH BG
AA

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	35 000	24 000
Sociala avgifter	10 840	7 177
	45 840	31 177

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 938 278	11 938 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 938 278	11 938 278
Ingående avskrivningar	-4 860 245	-4 444 952
Årets avskrivningar	-406 459	-415 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 266 704	-4 860 245
Utgående redovisat värde	6 671 574	7 078 033
Taxeringsvärden byggnader	16 721 000	19 972 000
Taxeringsvärden mark	30 383 000	23 522 000
	47 104 000	43 494 000
Bokfört värde byggnader	6 671 574	7 078 033
Bokfört värde mark	326 000	326 000
	6 997 574	7 404 033

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 133	101 133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 133	101 133
Ingående avskrivningar	-70 791	-60 678
Årets avskrivningar	-10 113	-10 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 904	-70 791
Utgående redovisat värde	20 229	30 342

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	30 662	30 118
Förutbetalt bredband	15 763	15 763
Förutbetald ekonomisk förvaltning	18 819	17 728
Förutbetalt grovsopor	0	1 183
	65 244	64 792

44
B6

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek AB	2024-10-30	255 716	262 448
Stadshypotek AB	2019-03-01	197 841	218 373
Stadshypotek AB	3 mån rörligt	1 209 049	1 300 301
Stadshypotek AB	3 mån rörligt	106 032	106 032
Stadshypotek AB	3 mån rörligt	191 288	191 288
Stadshypotek AB	3 mån rörligt	2 561 108	2 588 068
Stadshypotek AB	30 dagar rörligt	1 457 746	1 508 902
Stadshypotek AB	3 mån rörligt	1 225 000	1 285 000
		7 203 780	7 460 412
Kortfristig del av långfristig skuld		256 632	256 632

Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	11 175 000	11 175 000
	11 175 000	11 175 000

AB K.A L.M
SH B6 SH

Not 10 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupet revisorsarvode	18 000	30 000
Upplupet styrelsearvode	35 000	24 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	10 500	7 200
Upplupna räntekostnader	13 000	14 850
Upplupen kostnad el	3 395	2 921
Förutbetalda hyror och avgifter	291 532	286 533
Upplupen kostnad värme	46 018	0
Upplupen kostnad städning grundavtal	2 514	0
	419 959	365 504

Stockholm den 22 / 5 2017

Sofia Höglund
Ordförande



Anna Bergman
Kassör



Frida Bergenholtz
Ledamot



Karin Allvin
Ledamot



Björn Grönvall
Styrelsesuppleant



Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2017

KPMG AB

Anna Harju
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Bulten upa för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bf Bulten upa för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

MA

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 maj 2017

KPMG AB



Anna Harju

Auktoriserad revisor

