

BF BULTEN UPA

Org nr 702000-2874

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2003

Styrelsen för Bf Bulten upa får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2003 – 31/12 2003.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Efter ordinarie föreningsstämma 2003-05-15 har styrelsen haft följande sammansättning:

Mats Karlsson, ordförande
Kelly Cross, vice ordförande
Alexander Armiento, ledamot Avgick sep. 2003
Jonas Grape, ledamot
Erika Gunnarsson, ledamot
Jenny Backman, suppleant
Nick Noack, suppleant
Christer Sjösen, suppleant

REVISORER

Revisorer har varit Ann Lagerstrand (KPMG) och Anders Noréus.
Revisorsuppleanter har varit Ralf Thorsson för Ann Lagerstrand och Said Oulad Younes för Anders Noréus.

VERKSAMHET

Stämma och styrelsesammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-04-10 (ajonerads) och slutföljdes 15 maj. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträde.

Hyresavtal för reklamskyltar

Föreningen hyr ut tre ytor för reklamskyltar.

Vår och höststädning

Styrelsen har som vanligt ordnat vår- och höststädningsdagar, då städning av gemensamma utrymmen och enklare underhållsarbeten utförts av medlemmarna.

LÖNER OCH ARVODEN

Under året har följande ersättningar utgått

Till styrelsen	25.000 kr
Till fastighetsskötare (trappstädning)	18.000 kr

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 9 st överlåtits under året.
Föreningen upplåter med hyresrätt 2 lokaler samt 3 ytor för reklamskyltar.

UNDERHÅLLSARBETEN

- Fjärrvärme installerades januari 2003.
- Fasaden och balkongerna totalrenoverades under sommaren/hösten 2003.
- Renovering av fönster påbörjades under hösten/vintern 2003. Slutförs under 2004.
- Nytt avtal för den stora skylten förhandlades fram.

EKONOMI

Taxeringsvärdet för fastigheten är 18.379.000 kr varav 8.756.000 avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande bostäder 16.586.000 kr samt lokaler 1.793.000 kr.

Styrelsen håller avgiftshöjningen som ett öppet mandat, om inget allvarligt händer så höjs avgifterna i takt med inflationen.

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 1,82 %.

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserad förlust	- 841.412 kr
Årets vinst	41.287 kr

Behandlas så att

I ny räkning överförs	800.125 kr
-----------------------	------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning	Not	2003	2002
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 431 352	1 051 889
		<u>1 431 352</u>	<u>1 051 889</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetsskötsel / Städning	2	-13 162	-19 675
Reparationer		-195 401	-50 842
Taxebundna kostnader		-332 288	-394 780
Övriga driftskostnader		-107 290	-95 250
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-205 545	-194 414
Löner, andra ersättningar/personalkostnader		-54 960	-56 800
		<u>-908 646</u>	<u>-811 761</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		522 706	240 128
<i>Avskrivningar av anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	3 & 5	-167 602	-35 924
Underhållslånepost	6	-2 900	-2 900
Inventarier och maskiner	7	-8 331	-6 794
Kabel-TV	8	-9 345	-9 345
		<u>-188 178</u>	<u>-54 963</u>
Rörelseresultat		334 528	185 165
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		3 662	2 134
Skatteränta ej skattepliktig		-303	-227
Räntekostnader		-158 289	-132 426
Övriga finansiella kostnader		-25 595	-6 032
		<u>-180 525</u>	<u>-136 551</u>
Resultat efter finansiella poster		154 003	48 614
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Avsättning till föreningens reparationsfond	4	-2 376	-2 376
Resultat före skatt		151 627	46 238
Statlig skatt		-110 340	-105 797
Årets resultat		41 287	-59 559

Balansräkning	Not	2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	3 156 888	690 937
Mark		326 000	326 000
Lägenheter		675 000	675 000
Underhållslånepost	6	2 900	5 800
Kabel-TV	7	9 353	18 698
Inventarier och maskiner	8	36 132	29 088
		<u>4 206 273</u>	<u>1 745 523</u>
Summa anläggningstillgångar		4 206 273	1 745 523
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifter/hyresfordringar		-	43 503
Övriga fordringar		62 500	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	111 980	32 429
		<u>174 480</u>	<u>75 932</u>
<i>Kassa, bank</i>			
Kassa och bank		192 916	100 104
		<u>192 916</u>	<u>100 104</u>
Summa omsättningstillgångar		367 396	176 036
Summa tillgångar		4 573 669	1 921 559

Balansräkning	Not	2003-12-31	2002-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		45 530	45 530
		<u>45 530</u>	<u>45 530</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-841 412	-781 853
Årets resultat		41 287	-59 559
		<u>-800 125</u>	<u>-841 412</u>
Summa eget kapital		-754 594	-795 881
Avsättningar			
Avsättning till föreningens reparationsfond	4	41 955	39 579
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	4 525 617	2 367 855
		<u>4 525 617</u>	<u>2 367 855</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		393 881	66 257
Anställdas skatter		-	806
Skatteskuld		36 918	12 411
Momsskuld		82 694	24 055
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	11	49 752	24 968
Upplupna sociala avgifter		-	876
Upplupna räntekostnader		9 787	-
Förutbetalda avgifter och hyror		145 659	138 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	42 000	42 000
		<u>760 691</u>	<u>310 006</u>
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		4 573 669	1 921 559
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		5 903 000	2 441 000
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.

	2003	2002
Byggnad	1,50%	1,50%
Fastighetsförbättringar	5,00%	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	824 968	774 188
Hyror lokaler	129 280	129 093
Hyror reklamplatser	330 772	85 973
Pantsättningsavgift / överlåtelseavgift	7 333	4 000
Försäkringsersättning	74 714	-
Städavgifter	19 200	23 460
Återbetalning allframtid	3 313	4 108
Administration	450	-
Förseningsavgift	1 300	-
Diverse intäkter	40 022	31 067
	<hr/>	<hr/>
	1 431 352	1 051 889

Not 2

Rörelsens kostnader

Fastighetsskötsel och städning

Sotning	-	-2 996
Serviceavtal	-	-2 200
Entrémattor	-7 146	-9 788
Gård	-388	-
Förbrukningsmaterial	-5 628	-4 691
	<hr/>	<hr/>
	-13 162	-19 675

Reparationer

Trapphus	-	-23 275
Vind - källare	-836	-
Gården	-1 585	-4 723
VVS	-29 679	-6 433
Värmeanläggning	-1 519	-2 262
Tvättstuga	-13 554	-11 924
Elinstallationer	-11 450	-
Portar	-	-1 725
Konsult	-128 641	-
Kabel-TV	-3 125	-
Lås	-5 012	-500
	<hr/>	<hr/>
	-195 401	-50 842

	2003	2002
Taxebundna kostnader		
Vattenkostnader	-46 603	-55 327
Värmekostnader	-225 075	-290 601
El- och gaskostnader	-34 545	-29 364
Sophämtning	-15 681	-13 983
Grovsopor	-10 384	-5 505
	<u>-332 288</u>	<u>-394 780</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkringskostnader	-32 429	-27 800
Fastighetsnät	-2 200	-
Kabel-TV	-72 661	-67 450
	<u>-107 290</u>	<u>-95 250</u>
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Styrelseomkostnader	-6 897	-4 367
Revisionsarvode	-17 000	-9 750
Förvaltningsarvode	-57 568	-58 127
Konsultarvode	-12 748	-20 400
Administration	-3 703	-2 484
Trivselkostnader	-2 088	-1 964
Avgift till organisation	-4 171	-3 007
Korttidsinventarier	-510	-
Fastighetsskatt	-100 860	-94 315
	<u>-205 545</u>	<u>-194 414</u>
Löner, andra ersättningar och personalkostnader		
Löner fastighetsskötsel	-18 000	-23 100
Arbetsgivaravgifter	-11 960	-8 350
Styrelsearvode/Internt revisionsarvode	-25 000	-25 350
	<u>-54 960</u>	<u>-56 800</u>

Föreningen har under året haft anställd personal

Not 3 Avskrivning byggnad

Byggnad	11 878	11 878
Fastighetsförbättringar	155 724	24 046
	<u>167 602</u>	<u>35 924</u>

Not 4

Avsättningar

Reparationsfond Yttre

Vid årets början	39 579	37 203
Årets avsättning	2 376	2 376
Vid årets slut	<u>41 955</u>	<u>39 579</u>

Not 5 Byggnad

Akkumulerade anskaffningsvärden

	2003-12-31	2002-12-31
Vid årets början	791 883	791 883
Utgående anskaffningsvärde	791 883	791 883
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-318 116	-306 238
Årets avskrivning enligt plan	-11 878	-11 878
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-329 994	-318 116
Planenligt restvärde	461 889	473 767

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	9 623 000	8 981 000
Taxeringsvärde mark	8 756 000	8 158 000
Totalt taxeringsvärde	18 379 000	17 139 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	16 586 000	15 415 000
Lokaler	1 793 000	1 724 000

Fastighetsförbättringar

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	480 928	344 678
Nyanskaffningar	2 633 553	136 250
Utgående anskaffningsvärde	3 114 481	480 928
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-263 758	-239 712
Årets avskrivning enligt plan	-155 724	-24 046
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-419 482	-263 758
Planenligt restvärde	2 694 999	217 170

Summa byggnader

Nyanskaffningar

Akkumulerade avskrivningar

Årets avskrivning enligt plan

Summa bokfört värde

1 272 811	1 136 561
2 633 553	136 250
-581 874	-545 950
-167 602	-35 924
3 156 888	690 937

Not 6 Underhållslånepost	2003-12-31	2002-12-31
<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	-52 200	-49 300
Årets avskrivning enligt plan	-2 900	-2 900
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-55 100	-52 200
Planenligt restvärde	2 900	5 800

Not 7 Inventarier och maskiner		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	67 942	46 761
Nyanskaffningar	15 375	21 181
Utgående anskaffningsvärde	83 317	67 942
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-38 854	-32 060
Årets avskrivning enligt plan	-8 331	-6 794
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-47 185	-38 854
Planenligt restvärde	36 132	29 088

Not 8 Kabel-TV		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	140 183	140 183
Utgående anskaffningsvärde	140 183	140 183
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-121 485	-112 140
Årets avskrivning enligt plan	-9 345	-9 345
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-130 830	-121 485
Planenligt restvärde	9 353	18 698

Not 9

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt vatten	2 111	-
Förutbetald försäkring	41 210	32 429
Förutbetald kabel-TV	68 659	-
	111 980	32 429

Not 10

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2003-12-31	2002-12-31
Upplupen kostnad arbetsgivareavgifter	8 000	8 000
Upplupen kostnad styrelsearvoden	24 000	24 000
Upplupet revisorsarvode	10 000	10 000
	<u>42 000</u>	<u>42 000</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Villkors ändringsdag	Belopp	Belopp
Stadshypotek AB	3,65%	rörligt	111 900	111 900
Stadshypotek AB	6,50%	2005-09-30	280 500	286 500
Stadshypotek AB	6,55%	2008-09-30	187 000	191 000
Stadshypotek AB	4,99%	2008-09-30	308 649	315 150
Stadshypotek AB	5,38%		-	29 400
Stadshypotek AB	3,65%	rörligt	1 196 570	1 458 873
Stadshypotek AB	4,09%	2005-06-30	435 600	-
Stadshypotek AB	5,45%	2011-03-01	496 250	-
Stadshypotek AB	3,55%	rörligt	400 000	-
Stadshypotek AB	3,85%	rörligt	438 900	-
Stadshypotek AB	3,60%	rörligt	400 000	-
Stadshypotek AB	3,45%	rörligt	120 000	-
Stadshypotek AB	3,45%	rörligt	200 000	-
Avgår kortfristig del			-49 752	-24 968
			<u>4 525 617</u>	<u>2 367 855</u>

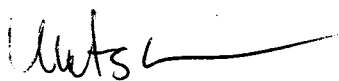
Not 12 Eget kapital

	Inbetalda- insatser	Yttre fonden	Ansamlad förlust	Årets vinst/förlust
Enl balansräkningen 2001	45 530	39 579	-781 853	-59 559
Resultatdisposition			-59 559	59 559
Förändring under året		2 376		
Årets resultat				41 287
Enl balansräkningen 2002	<u>45 530</u>	<u>41 955</u>	<u>-841 412</u>	<u>41 287</u>

Bf Bulten upa
Orgnr: 702000-2874

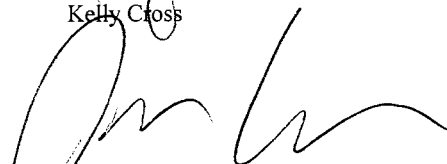
12(12)

Stockholm den 11 / 5 2004.

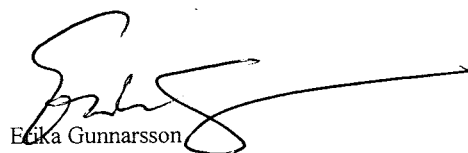

Mats Karlsson



Kelly Cross



Jonas Grape


Alexander Armiento


Erika Gunnarsson

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 maj 2004


Ann Lagerstrand
Auktoriserad revisor


Anders Noréus
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 räkenskapsåret 2003.

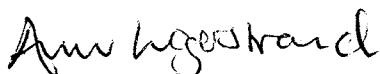
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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 fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

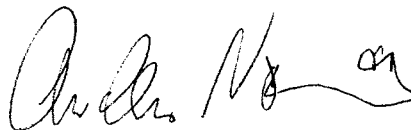
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och*
- att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt*
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.*

Stockholm den 24 maj 2004



Ann Lagerstrand
Auktoriserad revisor



Anders Noréus