

Årsredovisning

för

Bf Bulten upa

702000-2874

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Bf Bulten upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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	Sekreterare
Oskar Hård	Ledamot
Kalle Tomczak	Ledamot suppleant
Seid Dumisic	Ledamot
Erika Vegerfors	Suppleant

Revisor har varit Fredrik Nilsson på KPMG, Joar Andersson samt revisorssuppleant Maria Vister.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2011.

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

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

Förvaltning

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

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 49 st medlemslägenheter och 1 st Brf-lokal varav 10 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	2012-12-31
Butik	30 m2	2011-12-31

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

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.

Nyckeltal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	627	627	627	609	581
Lån/kvm bostadsrättsyta	4385	4523	4959	5210	5626
Elkostnad/kvm totalyta	28	19	17	21	8
Värmekostnad/kvm totalyta	146	160	141	126	128
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	19	18	18

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 1302 kr per bostadslägenhet under 2011, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmas förfogade står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	527 655
Reservering yttre fond	-2 376
Årets resultat	<u>130 691</u>
Summa	655 970

disponeras så att

I ny räkning överföres	655 970
-------------------------------	----------------

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 736 009	1 871 871
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-50 678	-34 546
Reparationer och underhåll	3	-114 343	-89 330
Taxebundna kostnader	4	-426 473	-433 604
Övriga driftskostnader	5	-30 808	-30 295
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-105 856	-102 958
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-63 652	-75 566
Fastighetsskatt		-87 330	-86 080
Rörelseresultat före avskrivningar		856 869	1 019 492
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	8, 9	-406 388	-406 388
Maskiner och inventarier	10	-10 113	-10 113
Rörelseresultat		440 368	602 991
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 878	648
Skatteränta ej skattepliktig		367	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 266	-254 040
Kapitalkostnader		-1 995	-2 553
		-319 016	-255 931
Resultat efter finansiella poster		121 352	347 060
Bokslutsdispositioner			
Justering skatt		9 339	0
Årets resultat		130 691	347 060

2

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	8 500 421	8 906 809
Mark		326 000	326 000
Inventarier och maskiner	10	70 794	80 907
		8 897 215	9 313 716
Summa anläggningstillgångar		8 897 215	9 313 716
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		346 000	13 600
Skattefordran		20 239	21 605
Övriga kortfristiga fordringar		3 500	3 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 591	22 540
		398 330	61 244
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		465 520	418 465
Summa omsättningstillgångar		863 850	479 710
Summa tillgångar		9 761 066	9 793 426

2

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		45 530	45 530
Fond yttre underhåll		62 763	60 387
		108 293	105 917
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		525 279	180 595
Årets resultat		130 691	347 060
		655 970	527 655
Summa eget kapital		764 263	633 572
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	8 213 934	8 465 773
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Utgående moms		0	0
Momsskuld		70 355	37 323
Ingående moms		0	0
Leverantörsskulder		59 761	65 228
Nästa års amortering		274 480	291 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	378 273	300 054
		782 868	694 081
		8 996 802	9 159 854
Summa eget kapital, och skulder		9 761 066	9 793 426
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		11 175 000	11 175 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 2

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

	2011	2010
Byggnad	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	3,0 %	3,0 %
Fönsterrenovering	10,0 %	10,0 %
Maskiner	10,0 %	10,0 %
Hyseslägenhet	5,0 %	5,0 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2011	2010
Årsavgifter	1 215 076	1 212 964
Hyror lokaler	144 648	143 076
Hyror reklamplats	294 558	438 792
Städintäkter	5 850	5 400
Överlåtelse-/pansättningsavgift	16 200	11 733
Återbetalning all framtid	4 505	6 625
Diverse intäkter	53 423	50 782
Administr.intäkter	0	900
Förseningsavgift	1 750	1 600
	1 736 010	1 871 872

2 Fastighetsskötsel och städning

	2011	2010
Snöröjning	0	13 428
Grovsopor	827	6 779
Sotning	0	1 600
Serviceavtal	4 619	4 030
Entremattor	5 553	338
Städning entreprenad	29 668	0
Gård	4 467	1 920
Förbrukningsmaterial	5 545	6 451
	50 679	34 546

2

3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Fasad	0	4 136
Trapphus	89 109	0
Gården	0	8 086
VVS	0	6 266
Värmeanläggning	1 049	0
Tvättstuga	0	809
Elinstallationer	1 244	3 230
Vattenskada	0	24 135
Ventilation	2 551	0
Fönster	3 454	1 644
Portar	0	4 390
Konsult	12 552	10 764
Lås	4 385	13 098
Fastighetsunderhåll	0	12 772
	114 344	89 330

4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vattenkostnader	41 067	39 181
Värmekostnader	301 506	329 377
El-och gaskostnader	57 163	39 148
Sophämtning	26 738	25 898
	426 474	433 604

5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	23 077	22 761
Kabel-TV	7 732	7 534
	30 809	30 295

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Styrelseomkostnader	3 540	2 239
Revisionsarvode	15 000	14 927
Förvaltningsarvode	68 539	68 539
Konsultarvode	1 120	1 617
Administration	2 301	4 604
Trivselkostnader	3 240	2 664
Avgift organisation	4 950	4 950
Möteskostnader	537	482
Kortidsinventarier	6 631	2 936
	105 858	102 958

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2011	2010
Löner fastighetsskötsel	0	22 500
Arbetsgivaravgifter	15 652	18 066
Styrelsearvode	48 000	35 000
	63 652	75 566

J

8 Avskrivningar byggnad

	2011	2010
Byggnad	11 878	11 878
Fastighetsförbättringar	281 443	281 443
Fönsterrenovering	79 317	79 317
Hyseslägenhet	33 750	33 750
	406 388	406 388

9 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	11 699 501	11 699 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 699 501	11 699 501
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 792 691	-2 386 303
Årets avskrivningar	-406 388	-406 388
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 199 079	-2 792 691
Utgående redovisat värde	8 500 422	8 906 810
Taxeringsvärden byggnader	16 475 000	16 475 000
Taxeringsvärden mark	22 148 000	22 148 000
	38 623 000	38 623 000

10 Maskiner

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	101 133	101 133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 133	101 133
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-20 226	-10 113
Årets avskrivningar	-10 113	-10 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 339	-20 226
Utgående redovisat värde	70 794	80 907

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	322
Förutbetald försäkring	23 751	20 918
Förutbetald avropsavtal	920	0
Förutbetalt entrémattor	1 388	0
Förutbetalt vatten	0	1 300
Förutbetald tidningshämtning	2 532	0
	28 591	22 540

2

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 530	60 387	180 595	347 060
Reservering yttre fond		2 376	-2 376	
Disposition av föregående års resultat:			347 060	-347 060
Årets resultat				130 691
Belopp vid årets utgång	45 530	62 763	525 279	130 691

13 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek AB	5,35 %	2014-10-30	289 376	296 108
Stadshypotek AB	5,50 %		300 501	323 700
Stadshypotek AB	3,62 %	3 mån	1 525 000	1 585 000
Stadshypotek AB	4,55 %	2012-01-30	1 715 000	1 775 000
Stadshypotek AB	3,58 %	3 mån	1 665 309	1 756 561
Stadshypotek AB	3,57 %	3 mån	2 695 908	2 723 560
Stadshypotek AB	3,43 %	3 mån	191 288	191 288
Stadshypotek AB	3,43 %	3 mån	106 032	106 032
Nästa års amortering			-274 480	-291 476
			8 213 934	8 465 773

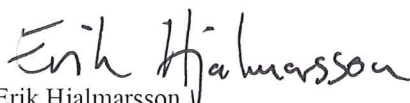
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	39 647	33 019
Förutbetalda avgifter och hyror	250 664	221 035
Upplupet revisorsarvode	15 000	0
Upplupet styrelsearvode	30 000	35 000
Upplupen arbetsgivareavgift	10 000	11 000
Upplupen kostnad el	3 536	0
Upplupen kostnad värme	29 426	0
	378 273	300 054

Stockholm den 4/6 2012



Malin Wreder
Ordförande

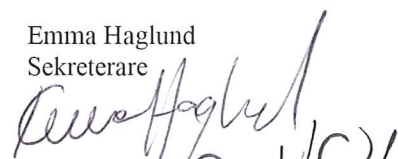


Erik Hjalmarsson
Kassör




Kalle Tomczak


~~Ledamot~~ Suppleant



Emma Haglund
Sekreterare



Oskar Hård
Ledamot

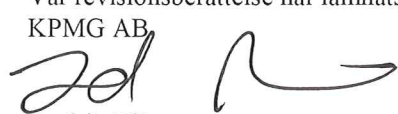


Seid Dumisic
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2012

KPMG AB



Fredrik Nilsson
Auktoriserad revisor



Joar Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsföreningen Bulten upa för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 och verkställande direktörens 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 föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Bulten upa för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

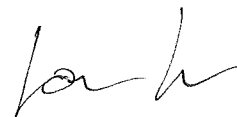
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar, vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 juni 2012

KPMG AB



Fredrik Nilsson
Auktoriserad revisor



Joar Andersson
Föreningens revisor