

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Bulten 2
Org. Nr 769605-1288



Räkenskapsåret
2013-01-01 – 2013-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK
BoVera Konsult AB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bulten 2 i Stockholms kommun, organisationsnummer 769605-1288 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Föreningen förvärvade 2009-12-17 fastigheten Stockholm Bulten 20 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 65 092 336 kr.
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Medlemmar:

Föreningen har per 2013-12-31 totalt 44 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Pia Elisabeth Berglund Rosell

Peter Bohman

Ivar Edding

Carl Rehnström

Farshid Khosravi

Magnus Åberg

Suppleanter:

Anna Sara Elin Eriksson

Per Staffan Karlsson

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2013.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Nina Åström, Parameter Revision AB.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till tre lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Bulten 20 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 1 052 kvadratmeter. Fastigheten består av 35 st bostadslägenheter samt 2 lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 153 kvadratmeter och lokalytan till 486 kvadratmeter, totalt 2 639 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1913. Ombyggnad skedde 1986.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2009-12-17 fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Mälardalen.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2013-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 17 671 238 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2013-12-31 till 52 559 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	23 400 000	25 000 000	48 400 000
Lokaler	3 013 000	1 146 000	4 159 000
Totalt	26 413 000	26 146 000	52 559 000

Väsentliga händelser under året:

- Byggandet av takterrasser slutfördes.
- Renovering av den bakre gården påbörjades.
- Hyresavtalet med Nordic Wellness sades upp för att kunna påbörja hyresförhandlingar under 2014.
- Avgifterna höjdes med 5%.
- Fastigheten fyllde 100 år, en jubileumsskrift producerades av medlemmen Magnus Åberg.

Byggandet av takterrasser slutfördes. Utgifterna för terrassbygget blev ca 200 000 kronor mer än budgeterat pga att föreningen var tvungen att byta entreprenör. Detta har belastat föreningens ekonomi och inte enskilda medlemmar.

Nyckeltal:

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 015 645	1 972 550	1 954 764	1 965 302
Res. efter finansiella poster	-674 677	-822 217	-803 607	-740 405
Balansomslutning	70 297 013	70 149 639	70 380 888	69 393 656
Soliditet	72,3%	73,9%	74,2 %	73,2 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 208	8 209	8 209	8 209
Genomsnittlig skuldränta	3,19%	3,28%	2,87 %	2,53 %
Årsavgift per kvm	606	578	578	522

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserad resultat	-2 938 436
Årets resultat	-674 677
Summa	-3 613 113

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-157 677
Att balansera i ny räkning	-3 770 790

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

RESULTATRÄKNING		2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		117 060	117 060
Hyror, lokaler		656 271	654 726
Årsavgifter bostäder		1 236 361	1 192 058
Övriga intäkter		5 953	8 706
SUMMA INTÄKTER		2 015 645	1 972 550
Kostnader			
Underhåll		-60 452	-94 030
Driftkostnader	2	-1 247 391	-1 192 106
Fastighetsförsäkringar		-18 822	-23 329
Fastighetsskatt	3	-83 940	-91 035
Personalkostnader		0	-112 994
Avskrivningar		-756 996	-743 798
Summa Rörelsens kostnader		-2 167 601	-2 257 292
RÖRELSERESULTAT		-151 956	-284 742
<u>Finansiella poster</u>			
Utdelning från Brandkontoret		8 990	12 540
Ränteintäkter		33 655	37 614
Räntekostnader		-565 366	-587 629
Summa Finansiella Poster		-522 721	-537 475
ÅRETS RESULTAT		-674 677	-822 217

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		68 569 365	67 963 079
Inventarier		313 933	357 449
Summa Anläggningstillgångar	4	68 883 298	68 320 528
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	111 934	100 515
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Summa Kortfristiga fordringar		111 934	100 515
Kassa, Bank och Plusgiro	6	1 301 781	1 728 596
Summa Omsättningstillgångar		1 413 715	1 829 111
Summa Tillgångar		70 297 013	70 149 639

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		50 580 000	50 580 000
Upplåtelseavgifter		3 683 030	3 603 030
Yttre underhållsfond		583 551	431 373
Summa Bundet eget kapital		54 846 581	54 614 403
Fritt eget kapital:			
Balanserat resultat		-2 938 436	-1 964 041
Årets resultat		-674 677	-822 217
Summa fritt eget kapital		-3 613 113	-2 786 258
Summa Eget Kapital	7	51 233 468	51 828 145
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	17 671 238	17 675 000
Summa Långfristiga Skulder		17 671 238	17 675 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 033 013	168 660
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	91 980	89 819
Skatteskuld	3	174 975	179 946
Övriga kortfristiga skulder		30 441	58 854
Mottagna depositioner		60 683	60 683
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	1 215	88 532
Summa Kortfristiga Skulder		1 392 307	646 494
Summa Eget kapital och Skulder		70 297 013	70 149 639
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		24 375 000	24 375 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Byggnader och standardförbättringar skrivs av enligt en 100-årig avskrivningsplan. Inventarier och installationer egen fastighet skrivs av enligt en 10-årig avskrivningsplan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Driftskostnader

	2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
Tomträttsavgäld/arrende	276 100	276 100
Elavgifter	61 605	66 043
Uppvärmning	419 539	399 168
Sophantering	70 500	60 444
Vatten och avlopp	71 953	72 899
Hissar service	52 800	26 723
Lokalvård	75 247	69 404
Snöröjning	18 469	25 250
Trädgårdskostnader	0	9 375
Förbrukningsmaterial	693	3 728
Möteskostnader	4 695	9 680
Kabel-TV	9 215	9 354
Datakomm, post, kopiering etc.	50 674	27 087
Revisionsarvode	14 142	15 424
Redovisningstjänster	41 750	56 213
Teknisk förvaltning	39 679	35 153
Serviceavg branchorgan	9 520	4 740
Bankkostnader	7 930	5 183
Övriga externa tjänster	22 880	20 138
Summa Driftskostnader	1 247 391	1 192 106

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift/skatt:				
Hyreshus, bostäder Tax 2013	48 400 000	35	1 210 kr	42 350
Hyreshus, lokaler Tax 2013	4 159 000		1,00%	41 590
Summa Fastighetsavgift/skatt				83 940
Skatteskuld Tax 2013				91 035
Skuld skattekonto				0
Summa Skatteskulder per 31/12-2013				174 975

Not 4, Anläggningstillgångar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader		
Byggnader	66 540 596	66 540 596
Standardförbättring fönster o lås	520 319	520 319
Ingående värde standardförbättr. balkong	2 689 802	0
Årets Standardförbättring balkonger	1 278 233	2 689 802
Ingående värde standardförbättr. El	93 796	0
Standardförbättring El	41 533	93 796
Standardförb. Golv-Trapphus	183 699	183 699
Ingående avskrivningar	-2 065 133	-1 364 851
Årets avskrivningar	-713 480	-700 282
Utgående planenligt restvärde		
Byggnader	68 569 365	67 963 079
Inventarier		
Inventarier, tvättmaskiner	171 000	171 000
Ingående avskrivningar	-51 300	-34 200
Årets avskrivningar	-17 100	-17 100
Installationer egen fastighet	264 165	264 165
Ingående avskrivningar	-26 416	0
Årets avskrivningar	-26 416	-26 416
Utgående planenligt restvärde		
Inventarier och installationer	313 933	357 449
Utgående planenligt restvärde		
Anläggningstillgångar	68 883 298	68 320 528

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	22 540	22 060
Förutbetald tomträttsavgäld	69 025	69 025
ComHem, kabel-TV	2 273	2 272
Förutbetald ekonomisk förvaltning	3 929	3 673
Murche, lokalvård och tekn.förvaltning	4 289	3 485
Stockholm Vatten	9 878	0
Summa Förutbetalda		
kostn/uppl.intäkter	111 934	100 515

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2013-12-31	2012-12-31
Affärskonto	280 778	491 111
Sparkonto	1 021 003	1 237 485
Summa Kassa och Bank	1 301 781	1 728 596

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 580 000	3 603 030	431 373	-1 964 041	-822 217
Årets insatser och upplåtelseavgifter		80 000			
Årets avsättning yttre fond			152 178	-152 178	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-822 217	822 217
Årets resultat					-674 677
Belopp vid årets utgång	50 580 000	3 683 030	583 551	-2 938 436	-674 677

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2013-12-31 är 17 671 238 kronor.

Föreningens lån är placerade hos SBAB enligt nedanstående:

Lån 1: 4 271 238 är placerat till en fast ränta av 2,81 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2015-10-12.

Lånet löper utan amortering.

Lån 2: 6 700 000 är placerat till en fast ränta av 3,27 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2014-12-04.

Lånet löper utan amortering.

Lån 3: 6 700 000 är placerat till en 3 månaders ränta.

Lånet löper utan amortering.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2014 som inbetalats av medlemmarna under december 2013.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Beräknat revisionsarvode	0	14 000
Fortum Värme	0	50 000
Stockholm Vatten	0	3 891
Upplupna kostnader sopor	0	2 911
Upplupna kostnader snöröjning	0	12 750
Datakomm, hemsida	0	4 980
Upplupna bankkostnader	1 215	0
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	1 215	88 532

Underskrifter

Stockholm 2014-

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen

Pia Elisabeth Berglund Rosell

Peter Bohman

Ivar Edding

Carl Rehnström

Farshid Khosravi

Magnus Åberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Nina Åström
Auktoriserad Revisor