

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bulten 22

Org.nr. 769606-4299

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordinarie

Kerstin Karlevall	Ordförande
Patric Evinger	Ledamot
Åsa Zanton	Ledamot

Suppleanter

Hans Kimsjö
Per Tilkku

Revisor

Ordinarie
Klas van Lienden

Valberedning

Pia Evinger Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket den 28 november 2000.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighets- och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Brf Bulten 22, bebyggdes 1912 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheten Bulten 22 från Familjebostäder den 27 maj 2009 till en kostnad av 55 012 000 kronor. På fastigheten finns två st flerbostadshus bestående av 28 lägenheter och 3 lokaler som uthyres till näringsidkare. Dessutom finns ett garage med nio platser.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
13 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 1741 kvm

Total lokalyta: 649 kvm

Varav 21 bostadsrätter och 7 hyresrätter.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden samt en extra protokollsförd föreningsstämma beträffande försäljning av råvindarna. Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under året skötts av Nordstaden AB.

Ekonomi 2013

Hyorna för hyreslägenheterna höjs fr o m 2013-01-01 med 2,6% efter förhandling mellan fastighetsägarna och hyresgästföreningen. Lokalhyorna höjs enl gällande index. Lokalhyran för lokalhyresgästerna Palm/Nygren "Stylissimo" ska omförhandlas och den nya hyran träder i kraft per den 1 oktober 2013. Avgifterna höjdes fr o m 2012-01-01 med 30%.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF.

Verksamhet under året som gått

- Föreningen har haft två städdagar en under våren och en under hösten
- Extra föreningsstämma för röstning av försäljning av vindarna
- Siv Kraft Mäklare AB har fått i uppdrag att hantera processen med ev försäljning av vindarna
- Styrelsen har vid fyra tillfällen träffat Siv Kraft's representant Claes Sjödahl m fl för att diskutera inkomna offerter.
- Ordförandemöten mellan bostadsrättsföreningarna på Långholmsgatan 7, 9, 11 och 13 har ägt rum
- Två oberoende av varandra vattenskador i Gatuhuset. Skadorna är åtgärdade och den ekonomiska kostnaden för en av skadorna är reglerad. Vattenskadan orsakad av restaurang Dumplings är ännu inte reglerad.
- OVK besiktning genomförd i lokalen som restaurang Dumplings hyr.
- Balkonglampor är inköpta och uppsatta på alla balkonger.
- Fastigheten har stamspolats
- Två bostadsrättsinnehavare hade sina lägenheter uthyrda i andra hand under ett år.

Några av de planerade verksamheterna för 2012 är inte genomförda då föreningen inte maktade med och inte heller hade den ekonomiska möjligheten att utföra alla planerade aktiviteter.

Verksamhet under kommande år 2013

- Städdagar vår- och höst
- Säkerhetsanpassning av hiss gatuhuset
- Planering av ommålning av trapphuset i gatuhuset samt inspektion av trapphusets dörrar med balkonger (trapphusets balkonger)
- Översyn av utsidan av fönster – vid behov målning
- Målning skyddsräcken på gården
- Arbeta vidare med ev försäljning av råvind/ar och ev cykelrum

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

-1 148 074

årets förlust

-283 739

-1 431 813

Styrelsen föreslår att

reservering till yttre fond

112 815

i ny räkning överföres

-1 544 628

-1 431 813

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Verksamhetens intäkter	1	1 863 052	1 634 891
		1 863 052	1 634 891
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll			
Drift		-100 414	-123 079
Administrationskostnader	2	-942 290	-879 072
Fastighetsskatt	3	-148 248	-135 735
Avskrivningar		-86 270	-84 506
	4,5,6	-317 825	-317 825
		-1 595 047	-1 540 217
Rörelseresultat		268 005	94 674
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		442	13 467
Räntekostnader		-552 186	-632 490
Räntebidrag		0	3 248
		-551 744	-615 775
Resultat efter finansiella poster		-283 739	-521 101
Årets resultat		-283 739	-521 101

BALANSRÄKNING

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar

Byggnader	4	55 815 425	56 117 677
Pågående arbeten		244 659	284 047
Maskiner	5	70 687	81 562
Inventarier	6	32 890	37 588
		<u>56 163 661</u>	<u>56 520 874</u>

Summa anläggningstillgångar

56 163 661

56 520 874

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar	107 041	0
Övriga fordringar	91 971	91 523
Andra kortfristiga fordringar	18 151	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 619	111 971
	<u>315 782</u>	<u>203 494</u>

Kassa och bank

355 809

1 395 552

Summa omsättningstillgångar

671 591

1 599 046

SUMMA TILLGÅNGAR

56 835 252

58 119 920

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not 2012-12-31 2011-12-31

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Insatser

Upplåtelseavgifter

Yttre fond

40 985 678

40 985 678

10 608

10 608

284 154

171 339

41 280 440

41 167 625

Ansamlad förlust

Balanserad vinst eller förlust

Årets resultat

-1 148 074

-514 157

-283 739

-521 101

-1 431 813

-1 035 258

Summa eget kapital

39 848 627

40 132 367

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

8

16 400 000

16 392 024

16 400 000

16 392 024

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

142 037

1 148 918

214 482

202 586

230 106

244 025

586 625

1 595 529

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 835 252

58 119 920

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

18 000 000

18 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	0,5%
Förbättringsarbeten	10,0%
Inventarier	10,0%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda under året.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Verksamhetens intäkter

	2012	2011
Årsavgifter, bostäder		
Hysesintäkter, bostäder	782 940	602 280
Hysesintäkter, lokaler	488 199	468 423
Fastighetsskatt	394 536	385 515
Övriga intäkter	37 488	31 716
	159 888	146 958
	<u>1 863 051</u>	<u>1 634 892</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Driftkostnader

	2012	2011
Städning	56 833	34 779
Fastighetsel	73 495	82 495
Fjärrvärme	316 080	296 938
Vattenavgifter	46 125	36 744
Sophämtning	44 048	50 379
Fastighetsförsäkring	22 135	19 423
Tomträttsavgäld	234 500	234 500
Kabel- TV	7 283	7 112
Förvaltaravtal	97 688	95 597
Övriga driftkostnader	44 103	21 105
	942 290	879 072

Not 3 Administrationskostnader

	2012	2011
Förbrukningsinventarier	27 500	2 535
Administrativa kostnader	11 509	17 627
Datakommunikation	13 970	12 481
Revisionsarvoden	16 413	17 993
Konsultarvoden	0	9 565
Medlems- o föreningsavgifter	4 971	4 971
Övriga kostnader	8 174	5 710
Styrelsearvoden	50 001	50 000
Lagstadgade soc.avgifter	15 710	14 852
	148 248	135 734

Not 4 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	56 792 931	56 792 931
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 792 931	56 792 931
Ingående avskrivningar	-675 254	-373 002
Årets avskrivning	-302 252	-302 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-977 506	-675 254
Utgående redovisat värde	55 815 425	56 117 677
Redovisat värde byggnader	55 815 425	56 117 677

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	37 605 000	37 605 000
varav byggnader:	16 637 000	16 637 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Tvättmaskin

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	108 750	108 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 750	108 750
Ingående avskrivningar	-27 188	-16 313
Årets avskrivningar	-10 875	-10 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 063	-27 188
Utgående redovisat värde	70 687	81 562

Not 6 Pump

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	46 984	46 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 984	46 984
Ingående avskrivningar	-9 396	-4 698
Årets avskrivningar	-4 698	-4 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 094	-9 396
Utgående redovisat värde	32 890	37 588

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	40 985 678	10 608	171 339	-1 035 259
Reservering till yttre fond			112 815	-112 815
Årets förlust				-283 739
Belopp vid årets utgång	40 985 678	10 608	284 154	-1 431 813

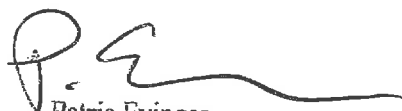
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Skulder till kreditinstitut		2012-12-31	2011-12-31
Lån	Tid och villkor		
Stadshypotek	2013-03-01, 2,90	6 400 000	4 470 548
Stadshypotek	2013-12-01, 2,62	5 000 000	5 960 738
Stadshypotek	2014-12-01, 2,687	5 000 000	5 960 738
		16 400 000	16 392 024

Stockholm 6/5 - 2013


Kerstin Karlevall


Åsa Zanton


Patric Evinger

Min revisionsberättelse har lämnats den

14/5 2013



Klas van Lienden
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bulten 22, org. nr 769606-4299

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bulten 22 för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Bulten 22s finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bulten 22 för år 2012.

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 Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 maj 2013

Klas van Lienden
Auktoriserad revisor