

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Bulten 22**

Org.nr. 769606-4299

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

## Innehåll

## Sida

|                                              |   |
|----------------------------------------------|---|
| - förvaltningsberättelse                     | 2 |
| - resultaträkning                            | 4 |
| - balansräkning                              | 5 |
| - ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 6 |
| - tilläggsupplysningar                       | 7 |
| - underskrifter                              | 9 |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

#### Ordinarie

Kerstin Karlevall            Ordförande

Patric Evinger            Ledamot

Åsa Zanton            Ledamot

Erik Johansson Ledamot invald på årsstämman juni 2013

#### Suppleanter

Per Tilkku

#### Revisor

Ordinarie

Klas van Lienden

#### Valberedning

Pia Evinger

Sammanställande

### 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. Fastigheten består av två flerbostadshus med 28 lägenheter, varav 21 bostadsrätter och 7 hyresrätter 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

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft nio protokollsförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under året skötts av Nordstaden AB.

### Ekonomi 2013

Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes fr o m 2013-01-01 efter förhandling mellan fastighetsägarna och hyresgästföreningen.

Lokalhyrorna höjs enl gällande index. Lokalhyran för lokalhyresgästerna Palm/Nygren "Stylissimo" har omförhandlats och den nya hyran trädde i kraft per den 1 oktober 2013. Vår lokalhyresgäst Sportlife (gymmet) sa upp sitt hyresavtal för avvaktan på hyresförhandling med grannföreningen. Brf Bulten har beslutat att inte höja lokalhyran för gymmet. Gymmet vill dessutom skriva kontrakt på sju år för att de ska bekosta renovering av lokalerna och vill då ha garanti att dom får vara kvar genom att skriva sjuårigt avtal. Gymmets lokaler är fördelade på en lokal tillhörande Brf Bulten 22 och en lokal tillhör grannföreningen.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF.

### Verksamhet under året som gått

- Föreningen har haft två städdagar en under våren och en under hösten
- Extra informationsblad har gått ut till medlemmarna med information vad som hänt och var vi står gällande försäljning av vindarna.
- Vattenskada orsakad på grund av renoveringsarbete i lägenhet har vållat skador i lägenheten under och i restaurangen på markplan. Renoveringsarbete sköts via underleverantör till IF.
- Fuktskada på fasaden mot Långholmogatan orsakad av isbildning på grannfastigheten. Skadan är åtgärdad.

## Brf Bulten 22

Org.nr. 769606-4299

- Ny gårdsgrupp har bildats. Ansvarig Erik Johansson
- Fläkt placerad på gatuhusets tak. Fläkten tillhör restaurangen som hyr lokal av grannföreningen. Brf Bulten har varit i kontakt med grannföreningen för att få bort fläkten som bullrar och stör de boende i fastigheten.
- Fastigheten och alla lägenheter har besiktigats av Anticimex

Några av de planerade verksamheterna för 2013 är inte genomförda då föreningen inte maktade med och inte heller hade den ekonomiska möjligheten att utföra alla planerade aktiviteter.

### Verksamhet under kommande år 2014

- 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 försäljning av råvind/ar och cykelrum

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

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

|                                        |            |
|----------------------------------------|------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står |            |
| balanserad förlust                     | -1 567 233 |
| årets förlust                          | -109 730   |
|                                        | <hr/>      |
|                                        | -1 676 963 |
| Styrelsen föreslår att                 |            |
| reservering till yttre fond            | 135 420    |
| i ny räkning överföres                 | -1 812 383 |
|                                        | <hr/>      |
|                                        | -1 676 963 |

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

**Brf Bulten 22**

Org.nr. 769606-4299

**RESULTATRÄKNING**

|                                          | Not   | 2013-01-01<br>2013-12-31 | 2012-01-01<br>2012-12-31 |
|------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>           |       |                          |                          |
| Verksamhetens intäkter                   | 1     | <u>1 867 229</u>         | <u>1 863 052</u>         |
|                                          |       | 1 867 229                | 1 863 052                |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |       |                          |                          |
| Reparation och underhåll                 |       | -75 693                  | -100 414                 |
| Drift                                    | 2     | -918 388                 | -942 290                 |
| Administrationskostnader                 | 3     | -140 981                 | -148 248                 |
| Fastighetsskatt                          |       | -85 280                  | -86 270                  |
| Avskrivningar                            | 4,5,6 | <u>-323 941</u>          | <u>-317 825</u>          |
|                                          |       | -1 544 283               | -1 595 047               |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |       | 322 946                  | 268 005                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |       |                          |                          |
| Ränteintäkter                            |       | 653                      | 442                      |
| Räntekostnader                           |       | <u>-433 329</u>          | <u>-552 186</u>          |
|                                          |       | -432 676                 | -551 744                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |       | -109 730                 | -283 739                 |
| <b>Årets resultat</b>                    |       | <u>-109 730</u>          | <u>-283 739</u>          |

**Brf Bulten 22**

Org.nr. 769606-4299

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR**

Not

2013-12-31

2012-12-31

**Anläggningstillgångar****Anläggningstillgångar**

|                  |   |                   |                   |
|------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader        | 4 | 55 751 716        | 55 815 425        |
| Pågående arbeten |   | 0                 | 244 659           |
| Maskiner         | 5 | 59 812            | 70 687            |
| Inventarier      | 6 | 28 192            | 32 890            |
|                  |   | <u>55 839 720</u> | <u>56 163 661</u> |

**Summa anläggningstillgångar**

55 839 720

56 163 661

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

|                                              |  |                |                |
|----------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Hyses-, avgifts- och kundfordringar          |  | 4 400          | 107 041        |
| Övriga fordringar                            |  | 92 841         | 91 971         |
| Andra kortfristiga fordringar                |  | 0              | 18 151         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 99 523         | 98 619         |
|                                              |  | <u>196 764</u> | <u>315 782</u> |

**Kassa och bank**

636 626

355 809

**Summa omsättningstillgångar**

833 390

671 591

**SUMMA TILLGÅNGAR**

56 673 110

56 835 252

**Brf Bulten 22**

Org.nr. 769606-4299

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Insatser

Upplåtelseavgifter

Yttre fond

**Ansamlad förlust**

Balanserad vinst eller förlust

Årets resultat

**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

**Ansvarsförbindelser**

Not

2013-12-31

2012-12-31

7

8

40 985 678

10 608

419 574

41 415 860

-1 567 233

-109 730

-1 676 963

39 738 897

16 400 000

16 400 000

102 265

200 218

231 730

534 213

56 673 110

18 000 000

Inga

40 985 678

10 608

284 154

41 280 440

-1 148 074

-283 739

-1 431 813

39 848 627

16 400 000

16 400 000

142 037

214 482

230 106

586 625

56 835 252

18 000 000

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        | 2013            | 2012            |
|-------|-------------------------------|-----------------|-----------------|
|       | <i>Verksamhetens intäkter</i> |                 |                 |
|       | Årsavgifter, bostäder         | 782 940         | 782 940         |
|       | Hysesintäkter, bostäder       | 501 402         | 488 199         |
|       | Hysesintäkter, lokaler        | 399 284         | 394 536         |
|       | Fastighetsskatt               | 38 496          | 37 488          |
|       | Övriga intäkter               | 145 107         | 159 889         |
|       |                               | <hr/> 1 867 229 | <hr/> 1 863 052 |
| Not 2 | Driftkostnader                | 2013            | 2012            |
|       | Städning                      | 42 068          | 56 833          |
|       | Fastighetsel                  | 65 234          | 73 495          |
|       | Fjärrvärme                    | 321 539         | 316 080         |
|       | Vattenavgifter                | 43 905          | 46 125          |
|       | Sophämtning                   | 51 183          | 44 048          |
|       | Fastighetsförsäkring          | 26 118          | 22 135          |
|       | Tomträttsavgäld               | 234 500         | 234 500         |
|       | Kabel- TV                     | 7 314           | 7 283           |
|       | Förvaltaravtal                | 98 014          | 97 688          |
|       | Övriga driftkostnader         | 28 513          | 44 103          |
|       |                               | <hr/> 918 388   | <hr/> 942 290   |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 3 Administrationskostnader | 2013    | 2012    |
|--------------------------------|---------|---------|
| Förbrukningsinventarier        | 90      | 27 500  |
| Administrativa kostnader       | 13 580  | 11 509  |
| Datakommunikation              | 14 180  | 13 970  |
| Revisionsarvoden               | 17 250  | 16 413  |
| Konsultarvoden                 | 15 671  | 0       |
| Medlems- o föreningsavgifter   | 5 008   | 4 971   |
| Övriga kostnader               | 9 492   | 8 174   |
| Styrelsearvoden                | 50 000  | 50 001  |
| Lagstadgade soc.avgifter       | 15 710  | 15 710  |
|                                | 140 981 | 148 248 |

| Not 4 Byggnader                          | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 56 792 931 | 56 792 931 |
| Årets anskaffningar                      | 244 659    | 0          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 57 037 590 | 56 792 931 |
| Ingående avskrivningar                   | -977 506   | -675 254   |
| Årets avskrivningar                      | -308 368   | -302 252   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -1 285 874 | -977 506   |
| Utgående redovisat värde                 | 55 751 716 | 55 815 425 |
| Redovisat värde byggnader                | 55 751 716 | 55 815 425 |
|                                          | 55 751 716 | 55 815 425 |

### *Taxeringsvärde*

|                                              |            |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 45 140 000 | 37 605 000 |
| varav byggnader:                             | 22 388 000 | 16 637 000 |

| Not 5 Tvättmaskin                        | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 108 750    | 108 750    |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 108 750    | 108 750    |
| Ingående avskrivningar                   | -38 063    | -27 188    |
| Årets avskrivningar                      | -10 875    | -10 875    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -48 938    | -38 063    |
| Utgående redovisat värde                 | 59 812     | 70 687     |

| Not 6 Pump                               | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 46 984     | 46 984     |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 46 984     | 46 984     |
| Ingående avskrivningar                   | -14 094    | -9 396     |
| Årets avskrivningar                      | -4 698     | -4 698     |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -18 792    | -14 094    |
| Utgående redovisat värde                 | 28 192     | 32 890     |

| Not 7 Eget kapital          | Insatser   | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond | Ansamlad förlust |
|-----------------------------|------------|---------------------|------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång     | 40 985 678 | 10 608              | 284 154    | -1 431 813       |
| Reservering till yttre fond |            |                     | 135 420    | -135 420         |
| Årets förlust               |            |                     |            | -109 730         |
| Belopp vid årets utgång     | 40 985 678 | 10 608              | 419 574    | -1 676 963       |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

**Lån och villkor**

Stadshypotek 2,38%

Stadshypotek 2,4%

Stadshypotek 2,687%

**Tid**

2014-03-03

2014-03-03

2014-12-01

**2013-12-31**

6 400 000

5 000 000

5 000 000

16 400 000

**2012-12-31**

6 400 000

5 000 000

5 000 000

16 400 000

Stockholm den 5 maj 2014

*Kerstin Karlevall*

Kerstin Karlevall

Åsa Zanton

*Patric Evinger*

Patric Evinger

*Erik Johansson*

Erik Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den

19 maj 2014

*Klas van Lienden*

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 2013.

#### *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 2013 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 2013.

#### *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 mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 19 maj 2014



Klas van Lienden  
Auktoriserad revisor