

Revisionsberättelse och årsredovisning i original

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 2014.

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 2014 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 2014.

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 2015



Klas van Lienden
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bulten 22

Org.nr. 769606-4299

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bulten 22 (769606-4299) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Pia Evinger	Ordförande
Kerstin Karlevall	Sekreterare
Åsa Zanton	Ledamot
Erik Johansson	Ledamot

Patric Evinger	Suppleant
Susanna Wexell	Suppleant

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Staffan Ek och Liza Nilsson.

- Kerstin Karlevall och Erik Johansson har meddelat styrelsen att de avgår vid årsstämman 2015. Båda har meddelat intresse av att kvarstå som suppleanter. Information om detta har lämnats till valberedningen.
- Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.
- Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ordinarie: Klas van Lienden, (KPMG)

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 av tiden.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-06-03. På stämman deltog 15 av föreningens dåvarande 21 medlemmar/bostadsrätter. Föreningen hade vid årets slut 21 medlemmar/bostadsrätter.

Extra föreningsstämma ägde rum 2014-11-27. Nio personer deltog på plats vilket gav sju röster då boende i samma lägenhet har en (1) röst), 11 röstdelar inkom via föreningens brevlåda. På stämman behandlades frågan om försäljning av vindarna. Utav 16 inkomna röster har 14 röstat för att godkänna anbudet om 20.000 kr/kvm, en medlem röstade emot och en medlem röstade blankt.

Fastigheten

Föreningens äger fastigheten Bulten 22 vilken byggdes 1912 och är belägen i Stockholms kommun på Långholmsgatan 11. Föreningen Brf Bulten 22 förvärvade fastigheten 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, 7 hyresrätter och tre lokaler vilka uthyres till näringsidkare. Dessutom finns ett garage med 10 platser varav tre är mc/moppe plats.

Marken innehas med hyresrätt.

Brf Bulten 22

Org.nr. 769606-4299

Fastigheten är fullvärdes-försäkrad i IF.

Fastigheten har Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus och fastigheten/lägenheterna besiktigades av Anticimex i september 2013.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 21 bostadsrätter har fem bytt ägare under året.

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: 327 kvm

Total garageyta: ca 322 kvm

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under årets skötts av Nordstaden AB.

Ekonomi

Lägenhetshyrorna höjdes från och med 2014-01-01 med 1,75 % procent.

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen regelverket K2. Under hösten 2014 och våren 2015 har diskussion förts om vad som lämplig avskrivningstid för byggnader. Efter en diskussion i mars 2015, som initierades av vår revisor, har styrelsen beslutat att från och med den 1 januari 2014 skriva av byggnaden med 1 procent per år.

Det innebär att föreningen redovisar ett negativt resultat om 335 KSEK. Kassaflödet, som inte påverkas av avskrivningar, har under året varit positivt med 277 KSEK.

Även för år 2015 bedöms kassaflödet bli positivt.

Väsentliga händelser under året

Avtalen för 2 av lokalerna omförhandlades och resulterade i hyreshöjning och ökat påslag för värmetillägg.

Sportlife (gymet) förlängde sitt avtal med 10 år.

Potstickers (café) har sålt och deras lokal har tagits över av Sweden Raw (café).

Stylissimo (frisersalongen) har sålt till Soraya Karkavandi som driver verksamheten vidare.

Föreningen har beslutat att sälja råvindarna till de boende närmast under till ett pris av 20.000 kr / kvm. Ny värdering tas fram årligen i samband med förfrågan.

Under året har en familj i gathuset ansökt om, och beviljats att få köpa en del av vinden ovan sin lägenhet. Bygglovsprocess har påbörjats och målsättningen är att påbörja ombyggnad till sommaren/hösten 2015. I samband med det kommer justering av förråden att göras.

Föreningen har beslutat att bygga om cykelförrådet till en lägenhet på 1 rum och kök och underförutsättning att bygglov beviljas beräknas byggprojektet påbörjas under 2015. Vi hoppas även sälja lägenheten inom 2015.

Vi har kommit överens med grannfastigheten om att den fläkt, tillhörande restaurangen i grannföreningens hus, som sen många år suttit på vårt tak kommer att stängas av under vintern. Grannföreningen investerar i en ny och bättre fläkt som förhoppningsvis både låter mindre och ger mindre besvärande matos. Den kommer att sättas på deras eget tak och den gamla kommer vid bästa tillfälle att plockas bort.

Styrelsen har re-lanserat Bulten 22's hemsida (<http://langholmshuset.se>) och dessutom lanserat ett informationsbrev som mailas ca 1 gång i månaden till alla medlemmar som lämnat sin mailadress.

Brf Bulten 22

Org.nr. 769606-4299

Styrelsen har påbörjat genomgång av samtliga leverantörsavtal med målsättning att i det fall det är möjligt förbättra service och/eller pris. Vi har bland annat bytt städfirma, förhandlat om avtalet för våra entrémattor, ser över alternativa leverantörer av tv/bredband/telefoni lösning (ComHem bas avtal löper till 2018) med mera.

Styrelsen beslutade att säga upp avtalet med Nordstaden per den 31 dec 2014 och har sen 1 januari 2015 förvaltningsavtal med Fastighetsägarna för ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel.

De avtal som visat sig vara fördelaktiga och relevanta låter vi löpa.

Aktiviteter 2014

- Föreningen har haft 2 städdagar – en på våren och en på hösten då vi främst rengjort gårdarna och soprummet.
- Vi har haft en vattenskada som orsakats av renoveringsarbete i lägenhet vilket vållat skador i såväl lägenheten som lokalhyresgästen under. Renoveringsarbetet sköts via underleverantör till IF. Föreningens försäkring täcker fastighetsskadorna dvs. stommar mm. Föreningens självrisk är 22 000 kr, däremot får lägenhetsinnehavaren anlita sitt försäkringsbolag för interiör dvs. tapeter mm som skadats.

Några av de planerade aktiviteterna för 2014 är inte genomförda då föreningen dels inte maktade med och dels inte haft den ekonomiska möjligheten. Dessa aktiviteter kan förhoppningsvis genomföras under 2015.

Planerade aktiviteter 2015

- Städdagar vår och höst (information om datum finns på hemsidan)
- Säkerhetsanpassning av hiss i gathuset
- Planering av ommålning av trapphuset i gathuset
- Inspektion av dörrar med balkonger (trapphusets balkonger) och eventuell renovering

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 935 695	1 867 229	1 863 052	1 634 891
Resultat efter finansiella poster	-334 507	-109 730	-283 739	-521 101
Soliditet (%)	69,94	70,11	70,11	69,05

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 812 383
Årets resultat	-334 507
	-2 146 890

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	135 420
Balanseras i ny räkning	-2 282 310
	-2 146 890

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	1	1 935 695	1 867 228
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 935 695	1 867 228
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 234 773	-1 154 631
Styrelsearvode mm		-65 710	-65 710
Avskrivningar	3,4,5	-606 943	-323 941
Summa rörelsekostnader		-1 907 426	-1 544 282
Rörelseresultat		28 269	322 946
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	653
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 780	-433 329
Summa finansiella poster		-362 776	-432 676
Resultat efter finansiella poster		-334 507	-109 730
Årets resultat		-334 507	-109 730

BALANSRÄKNING

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	55 160 346	55 751 716
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	48 937	59 812
Inventarier, verktyg och installationer	5	23 493	28 192
Summa materiella anläggningstillgångar		55 232 776	55 839 720

Summa anläggningstillgångar

55 232 776

55 839 720

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	22 000	4 400
Övriga fordringar	91 861	92 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 257	99 523
Summa kortfristiga fordringar	192 118	196 764

Kassa och bank

Kassa och bank	913 864	636 626
Summa kassa och bank	913 864	636 626

Summa omsättningstillgångar

1 105 982

833 390

SUMMA TILLGÅNGAR

56 338 758

56 673 110

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not

2014-12-31

2013-12-31

Bundet eget kapital

Insatser

40 996 286

40 996 286

Fond för yttre underhåll

554 994

419 574

Summa bundet eget kapital

41 551 280

41 415 860

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 812 383

-1 567 233

Årets resultat

-334 507

-109 730

Summa fritt eget kapital

-2 146 890

-1 676 963

Summa eget kapital

39 404 390

39 738 897

Långfristiga skulder

Fastighetslån

7

16 400 000

16 400 000

Summa långfristiga skulder

16 400 000

16 400 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

55 486

102 265

Skatteskulder

207 619

200 218

Övriga skulder

135 446

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

135 817

231 730

Summa kortfristiga skulder

534 368

534 213

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 338 758

56 673 110

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter

som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

18 000 000

18 000 000

Summa ställda säkerheter

18 000 000

18 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnad	100
Inventarier, verktyg och installationer	10
Övriga materiella anläggningstillgångar	40

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2014	2013
	Årsavgifter, bostäder	783 040	782 940
	Hysesintäkter, bostäder	523 023	501 402
	Hysesintäkter, lokaler	443 436	399 284
	Fastighetsskatt	42 789	38 496
	Övriga intäkter	143 407	145 107
		<u>1 935 695</u>	<u>1 867 229</u>
Not 2	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Reparation och underhåll	208 159	141 872
	Fastighetsel	57 480	65 234
	Fjärrvärme	295 481	321 539
	Vattenavgifter	40 321	43 905
	Sophämtning	46 552	51 183
	Fastighetsförsäkring	41 185	26 118
	Självrisk	22 000	4 400
	Tomträttsarvgäld	234 500	234 500
	Kabel-TV	7 459	7 314
	Förvaltning	100 196	98 014
	Fastighetsskatt	85 476	85 280
	Revisionsarvode	17 500	17 250
	Administrationskostnader	78 464	58 022
		<u>1 234 773</u>	<u>1 154 631</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Upplysningar till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31		
	Ingående anskaffningsvärden	57 037 590	56 792 931		
	Inköp	0	244 659		
	Utgående anskaffningsvärden	57 037 590	57 037 590		
	Ingående avskrivningar	-1 285 874	-977 506		
	Årets avskrivningar	-591 371	-308 368		
	Utgående avskrivningar	-1 877 244	-1 285 874		
	Redovisat värde	55 160 346	55 751 716		
	<i>Taxeringsvärden</i>				
	Mark	22 752 000	22 752 000		
	Byggnader	22 388 000	22 388 000		
Not 4	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2014-12-31	2013-12-31		
	Ingående anskaffningsvärden	108 750	108 750		
	Utgående anskaffningsvärden	108 750	108 750		
	Ingående avskrivningar	-48 938	-38 063		
	Årets avskrivningar	-10 875	-10 875		
	Utgående avskrivningar	-59 813	-48 938		
	Redovisat värde	48 937	59 812		
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31		
	Ingående anskaffningsvärden	46 984	46 984		
	Utgående anskaffningsvärden	46 984	46 984		
	Ingående avskrivningar	-18 792	-14 094		
	Årets avskrivningar	-4 698	-4 698		
	Utgående avskrivningar	-23 490	-18 792		
	Redovisat värde	23 494	28 192		
Not 6	Eget kapital				
		Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Ansamlad förlust
	Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	40 985 678	10 608	419 574	-1 676 963
	Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
	Reservering till yttre fond			135 420	-135 420
	Årets resultat				-334 507
	Belopp vid årets utgång	40 985 678	10 608	554 994	-2 146 890

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Fastighetslån

2014-12-31

2013-12-31

Lån	Tid och villkor		
Stadshypotek, 1,38%	2015-03-03	6 400 000	6 400 000
Stadshypotek, 1,38%	2015-03-02	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek, 1,38%	2015-03-03	5 000 000	5 000 000
		16 400 000	16 400 000

Stockholm den 2015-04-20

Kerstin Karlevall

Kerstin Karlevall



Pia Evinger



Åsa Zanton



Erik Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den



Klas van Lienden

Auktoriserad revisor

19 dec 2015