

Betty

Brf Bulten 22
Långholmsgatan 11
117 33 Stockholm

Kallelse till ordinarie föreningsstämma Brf Bulten 22

Datum: 8 juni 2016 kl 19.00

Plats: Tvättstugan, Långholmsgatan 11 A

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоорdförande.
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 33.
- 16.1 Ombildning av cykelrum till lägenhet —
- 16.2 Status vindarna
- 16.3 Presentation av ev fiberindragning i lägenheterna
17. Stämmans avslutande.

1.300

500

Årsredovisning för
Brf Bulten 22
769606-4299

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	9-10
Upplýsningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bulten 22 (769606-4299) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har under 2015 utgjorts av:

Pia Evinger	Ordförande	t.o.m. 17 nov
Åsa Zanton	Ledamot	
Emma Tonnes	Ledamot	
Erik Johansson	Ledamot	t.o.m. 15 dec
Kerstin Karlevall	Ordförande	fr.o.m. 15 dec
Betty Skawonius	Ledamot	fr.o.m. 15 dec
Patric Evinger	Suppleant	t.o.m. 17 nov
Betty Skawonius	Suppleant	t.o.m. 15 dec
Fredrik Sandström	Suppleant	
Sorin Waldman	Suppleant	

Pia Evinger och Patric Evinger valde att avgå ur styrelsen per den 17 november 2015.
Eric Johansson valde att avgå ur styrelsen per den 15 december 2015.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Klas van Lienden, (KPMG)

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Staffan Ek och Liza Nilsson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-06-10. Närvarande 12 medlemmar varav 11 röster (två boende i samma lägenhet har en röst).

Styrelsen kallade till extra föreningsstämma den 15 december för att välja in nya ledamöter till styrelsen då Pia Evinger ordföranden och Patric Evinger suppleant valde att avgå ur styrelsen per den 17 november. Kerstin Karlevall och Betty Skawonius valdes in som ledamöter i styrelsen på extra stämman. Närvarande 13 medlemmar.

Fastigheten

Föreningen 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 och 7 hyresrätter och 3 lokaler vilka uthyres till näringsidkare. Dessutom finns ett garage med 10 platser varav tre är mc/moped platser.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2000-11-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2018-06-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. Fastigheten har Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 7 hyresrätter har ingen överlåtits under året.

Av föreningens 21 bostadsrätter har två överlåtits under året.

Föreningen upplåter 7 bostäder och 3 lokaler med hyresrätt.

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

Fastigheten har garage med 10 parkeringsplatser varav 3 platser är mc/mopedplatser. Vid årets slut hyrdes fyra parkeringsplatser av medlemmar och tre parkeringsplatser av externa hyresgäster. Två av mc/mopedplatserna hyrdes av medlemmar och en plats hyrdes av extern hyresgäst.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under 2015 skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Lägenhetshyror höjdes från och med 2015 med 1,20 %.

Budget för år 2016

Prognosen för budgeten 2016 visar på ett positivt resultat vilket i dagsläget inte motiverar någon avgiftshöjning under 2016 om inget oförutsett händer.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 142	1 936	1 867	1 863	1 635
Res. efter fin. poster	95	- 335	- 110	- 284	- 521
Soliditet %	69,79	69,94	70,11	70,11	69,05

Resultatförbättringen förklaras främst av högre intäkter och lägre räntekostnader.

Väsentliga händelser under året

Föreningen beslutade på stämman 2012 att ge styrelsen mandat att sälja råvindarna. Under 2014 har ansökan inkommit till styrelsen från medlem att få köpa del av vinden. Ansökan om köp återtogs av medlem per den 17 nov 2015.

Föreningen har sedan tidigare beslutat att bygga om cykelrummet i gårdshuset till lägenhet. Bygglov har erhållits under 2015. Försäljning/ombyggnad av cykelrummet kommer att äga rum under 2016.

Styrelsen har gått igenom samtliga leverantörsavtal och vissa har omförhandlats.

Föreningen har avtal med Com Hem bas som löper till 2018, Under 2016 kommer styrelsen att kontakta alternativa leverantörer för förhandling.

Ombyggnad och underhåll

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2009	Byte av tvättmaskinsparken
2009	Skalskyddet höjdes
2015	Byte av garageporten

Aktiviteter 2015

- Byte av garageport
- Föreningen har haft 2 städdagar – en på våren och en på hösten
- Högtryckstvätt inköpt till föreningen
- Fönsterputs i trapphus och allmänna utrymmen ägde rum våren 2015.

Planerade aktiviteter 2016

- Städdagar vår och höst (information om datum finns på hemsidan)
- OVK kontroll i fastigheten
- Besiktning av alla lägenheter av Anticimex
- Byte av torkskåp i tvättstugan
- Nytt cykelställ planeras att byggas på gården
- Cykelrummet byggs om till lägenhet av föreningen eller säljs i befintligt skick

Planerade aktiviteter 2016/2017

- Säkerhetsanpassning av hiss i gathuset
- Planering av ommålning av trapphuset i gathuset
- Planering av ommålning av fönster
- Planering av ommålning av taken
- Inspektion av dörrar med balkonger (trapphusets balkonger) och eventuell renovering

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	-2 282 310
Årets resultat	<u>95 404</u>
Summa	-2 186 906

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll	135 420
Balanseras i ny räkning	<u>-2 322 326</u>
Summa	-2 186 906

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettomsättning	1	2 141 807	1 911 196
Övriga rörelseintäkter	2	-	24 500
Summa rörelseintäkter		2 141 807	1 935 696
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 180 787	-1 197 249
Övriga externa kostnader	4	-8 760	-37 524
Personalkostnader och arvoden	5	-65 420	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-606 943	-606 943
Summa rörelsekostnader		-1 861 910	-1 907 426
Rörelseresultat		279 897	28 270
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 636	-362 780
Summa finansiella poster		-184 492	-362 776
Resultat efter finansiella poster		95 405	-334 506
Resultat före skatt		95 405	-334 506
Skatter			
Årets resultat		95 404	-334 507

inbetalat
avgifter

Åsa har
förhållat
från vinsterna

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	54 568 976	55 160 346
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	56 857	72 430
Summa materiella anläggningstillgångar		54 625 833	55 232 776
Summa anläggningstillgångar		54 625 833	55 232 776
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		27 721	113 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 626	78 257
Summa kortfristiga fordringar		107 347	192 118
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 863 772	913 864
Summa kassa och bank		1 863 772	913 864
Summa omsättningstillgångar		1 971 119	1 105 982
SUMMA TILLGÅNGAR		56 596 952	56 338 758

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 996 286	40 996 286
Fond för yttre underhåll		690 414	554 994
Summa bundet eget kapital		41 686 700	41 551 280
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 282 310	-1 812 383
Årets resultat		95 404	-334 507
Summa ansamlad förlust		-2 186 906	-2 146 890
Summa eget kapital		39 499 794	39 404 390
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 400 000	16 400 000
Summa långfristiga skulder		16 400 000	16 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		64 409	55 486
Skatteskulder		171 680	170 756
Övriga skulder		174 214	172 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		286 855	135 817
Summa kortfristiga skulder		697 158	534 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 596 952	56 338 758

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2,5-10%	(2,5-10%)
Maskiner	10%	(10%)
Inventarier	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och anspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	782 940	783 040
Hyror	1 355 529	1 123 049
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 338	5 107
	<u>2 141 807</u>	<u>1 911 196</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övrigt	-	24 500
Summa	-	<u>24 500</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	33 433	10 680
Städning	52 755	47 552
Trädgårdsskötsel	3 384	-
Snöröjning	4 255	4 255
Reparationer	138 523	137 736
El	50 920	57 480
Uppvärmning	284 363	295 482
Vatten	42 423	40 321
Sophämtning	50 025	46 553
Försäkringspremie	39 564	41 185
Självrisk	-	22 000
Tomträttsavgäld	234 500	234 500
Fastighetsskatt	-	85 476
Fastighetsavgift bostäder	34 804	-
Fastighetsskatt lokaler	51 400	-
Övriga fastighetskostnader	11 713	9 594
Kabel-tv/Bredband/IT	18 916	21 002
Revisionsarvode	22 127	17 500
Förvaltningsarvode ekonomi	59 572	99 127
Övrigt arvode	4 863	10 373
Panter och överlåtelser	3 338	1 751
Teknisk förvaltning	-	1 070
Juridiska åtgärder	-	2 500
Övriga externa tjänster	12 036	11 112
	<u>1 152 914</u>	<u>1 197 249</u>
Underhåll		
Planering ny bostad	27 873	-
	<u>27 873</u>	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 180 787</u>	<u>1 197 249</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	3 897	547
Konsultarvode	4 863	36 977
Summa	8 760	37 524

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	15 420	15 710
	65 420	65 710

Föreningen har ingen anställd personal

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	56 600 427	56 600 427
-Ombyggnad	437 163	437 163
	57 037 590	57 037 590
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 877 244	-1 285 874
-Årets avskrivning enligt plan	-591 370	-591 370
	-2 468 614	-1 877 244
Redovisat värde vid årets slut	54 568 976	55 160 346

Taxeringsvärde

Byggnader	22 388 000	22 388 000
Mark	22 752 000	22 752 000
	45 140 000	45 140 000
Bostäder	40 000 000	40 000 000
Lokaler	5 140 000	5 140 000
	45 140 000	45 140 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	155 734	155 734
	<u>155 734</u>	<u>155 734</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-83 304	-67 731
-Årets avskrivning enligt plan	-15 573	-15 573
	<u>-98 877</u>	<u>-83 304</u>
Redovisat värde vid årets slut	56 857	72 430

Not 8 Kassa och bank

SHB Checkkonto	112 236	112 236
SHB Affärskonto	768 705	801 628
Avräkningskonto Fastighetsägarna	982 831	-
Summa	1 863 772	913 864

Not 9 Eget kapital

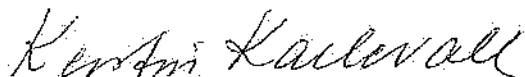
	Bundet eget kapital		Ansamlad förlust		Summa
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	40 996 286	554 994	-1 812 383	-334 507	39 404 390
Förändring					
Disposition enligt stämmobeslut		135 420	-469 927	334 507	
Årets resultat				95 404	95 404
Belopp vid årets utgång	40 996 286	690 414	-2 282 310	95 404	
Totalt bundet eget kapital		41 686 700	Total ansamlad förlust		
			-2 186 906		39 499 794

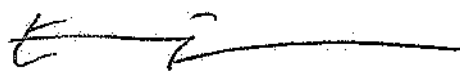
Not 10. Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
Stadshypotek	2018-12-01	0,99%	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	Rörligt	1,09%	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2018-09-01	0,99	6 400 000	6 400 000
			16 400 000	16 400 000

Underskrifter

Stockholm 2016 - 05-03

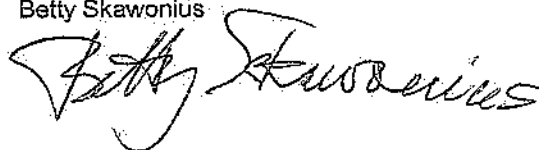

Kerstin Karlevall

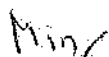

Emma Tonnes

Åsa Zantón

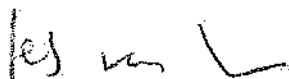


Betty Skawonius





~~Min~~ revisionsberättelse har lämnats den 2016-05-13



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 2015.

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 2015 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 2015.

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 13 maj 2016



Klas van Lienden
Auktoriserad revisor