

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Bulten 22

Org.nr. 769606-4299

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

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

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Bulten 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

#### Ordinarie

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Kerstin Karlevall | Ordförande         |
| Patrik Evinger    | Ledamot            |
| Hans Kimsjö       | Ledamot            |
| Maria Elgstrand   | t o m 11 juni 2011 |
| Jonas Nilsson     | t o m 11 juni 2011 |

#### Suppleanter

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Åsa Zanton |                     |
| Per Tilkku | fr o m 11 juni 2011 |

#### 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.

Medlems rätt 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 2 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 15 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under året skötts av Nordstaden AB.

### **Ekonomi 2012**

Höjda avgifter för bostadsrätterna med 20 %. Hyrorna för hyreslägenheterna höjs fr o m 2012-04-01 efter förhandling mellan fastighetsägarna och hyresgästföreningen. Lokalhyrorna höjs enl gällande index.

## **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF.

## **Verksamhet under året som gått**

- Föreningen har haft städdagar en under våren och en under hösten
- Grillkväll för medlemmar och hyresgäster
- Balkongprojektet är genomfört.
- Besiktning av balkongerna genomförd
- Extra föreningsstämma för ev försäljning av vindar (stämman ändras till ett informationsmöte)
- Arbetsgrupp bildad som ska titta på priset för ev försäljning av vindar
- Ordförandegrupp bildad mellan bostadsrättsföreningarna på Långholmsgatan 7, 9, 11 och 13. Gruppen har träffats vid två tillfällen.

Några av de planerade verksamheterna 2012 är kvar från 2011 då föreningen inte maktade med att genomföra alla planerade aktiviteter.

### Verksamhet under kommande år 2012

- Städdagar vår- och höst
- Extra storstädning av gemensamma utrymmen efter balkongbygget
- VA stamspolning
- Säkerhetsanpassning av hiss gatuhuset
- Planering av ommålning av trapphuset i gatuhuset samt inspektion av trapphusets dörrar mot balkonger (trapphusets balkonger)
- Översyn av utsidan av fönster – ev målning
- Målning skyddsräcken på gården
- Utebelysning på alla balkonger ska sättas upp (lampor inköpta)
- El ska dras till alla balkonger

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av balanserat resultat

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserad förlust  
årets resultat

-514 157  
-521 101  
-1 035 258

Styrelsen föreslår att  
I ny räkning överföres

-1 035 258

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

## RESULTATRÄKNING

|                                             | Not   | 2011-01-01<br>2011-12-31 | 2010-01-01<br>2010-12-31 |
|---------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>              |       |                          |                          |
| Verksamhetens intäkter                      | 1     | 1 634 891                | 1 626 791                |
|                                             |       | <u>1 634 891</u>         | <u>1 626 791</u>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                  |       |                          |                          |
| Reparation och underhåll                    |       | -123 079                 | -148 766                 |
| Drift                                       | 2     | -879 072                 | -907 392                 |
| Administrationskostnader                    | 3     | -135 735                 | -166 325                 |
| Fastighetsskatt                             |       | -84 506                  | -83 806                  |
| Avskrivningar                               | 4,5,6 | -317 825                 | -317 825                 |
|                                             |       | <u>-1 540 217</u>        | <u>-1 624 114</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                      |       | 94 674                   | 2 677                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>     |       |                          |                          |
| Ränteintäkter                               |       | 13 467                   | 2                        |
| Räntekostnader                              |       | -632 490                 | -293 980                 |
|                                             |       | <u>-619 023</u>          | <u>-293 978</u>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>    |       | -524 349                 | -291 301                 |
| <b>Extraordinära intäkter och kostnader</b> |       |                          |                          |
| Extraordinära kostnader                     |       | 3 248                    | 24 507                   |
|                                             |       | <u>3 248</u>             | <u>24 507</u>            |
| <b>Resultat efter extraordinära poster</b>  |       | -521 101                 | -266 794                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                  |       | -521 101                 | -266 794                 |
| <b>Årets resultat</b>                       |       | <b>-521 101</b>          | <b>-266 794</b>          |

## BALANSRÄKNING

|                                              |            | 2011-12-31        | 2010-12-31        |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                              | <b>Not</b> |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| Byggnader                                    | 4          | 56 117 677        | 56 419 929        |
| Pågående arbeten                             |            | 284 047           | 0                 |
| Maskiner                                     | 5          | 81 562            | 92 437            |
| Inventarier                                  | 6          | 37 588            | 42 286            |
|                                              |            | <u>56 520 874</u> | <u>56 554 652</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 56 520 874        | 56 554 652        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                            |            | 91 523            | 6 161             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 111 971           | 145 233           |
|                                              |            | <u>203 494</u>    | <u>151 394</u>    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            | 1 395 552         | 1 086 096         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 1 599 046         | 1 237 490         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>58 119 920</b> | <b>57 792 142</b> |

## BALANSRÄKNING

|                                              |     | 2011-12-31        | 2010-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
|                                              | Not |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 7   |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 40 985 678        | 40 985 678        |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 10 608            | 10 608            |
| Yttre fond                                   |     | 171 339           | 58 524            |
|                                              |     | 41 167 625        | 41 054 810        |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -514 157          | -134 549          |
| Årets resultat                               |     | -521 101          | -266 794          |
|                                              |     | -1 035 258        | -401 343          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 40 132 367        | 40 653 467        |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8   | 16 392 024        | 16 470 668        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | 16 392 024        | 16 470 668        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 148 918         | 282 871           |
| Aktuell skatteskuld                          |     | 202 586           | 112 485           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 244 025           | 272 651           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | 1 595 529         | 668 007           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>58 119 920</b> | <b>57 792 142</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |     |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                       |     | 18 000 000        | 18 000 000        |
|                                              |     | 18 000 000        | 18 000 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |     | Inga              | Inga              |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### *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        | 2011       | 2010       |
|-------|-------------------------------|------------|------------|
|       | <i>Nettoomsättning</i>        |            |            |
|       | Årsavgifter, bostäder         | -602 280   | -602 691   |
|       | Hysesintäkter, bostäder       | -468 423   | -457 956   |
|       | Hysesintäkter, lokaler momsp. | -385 515   | -479 455   |
|       | Fastighetsskatt               | -31 716    | -37 701    |
|       | Övriga intäkter               | -146 958   | -48 988    |
|       |                               | -1 634 892 | -1 626 791 |



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 2 | Driftkostnader        | 2011    | 2010    |
|-------|-----------------------|---------|---------|
|       | Städning              | 34 779  | 36 215  |
|       | Fastighetsel          | 82 495  | 63 929  |
|       | Fjärrvärme            | 296 938 | 334 156 |
|       | Vattenavgifter        | 36 744  | 41 289  |
|       | Sophämtning           | 50 379  | 56 431  |
|       | Fastighetsförsäkring  | 19 423  | 10 800  |
|       | Tomträttsavgäld       | 234 500 | 219 300 |
|       | Kabel- TV             | 7 112   | 7 067   |
|       | Förvaltaravtal        | 95 597  | 94 789  |
|       | Övriga driftkostnader | 21 105  | 43 416  |
|       |                       | 879 072 | 907 392 |

Kostnad för inköp material ligger i år under reparation och underhåll.

| Not 3 | Administrationskostnader     | 2011    | 2010    |
|-------|------------------------------|---------|---------|
|       | Förbrukningsinventarier      | 2 535   | 9 690   |
|       | Administrativa kostnader     | 17 627  | 7 243   |
|       | Datakommunikation            | 12 481  | 18 221  |
|       | Revisionsarvoden             | 17 993  | 20 323  |
|       | Konsultarvoden               | 9 565   | 17 250  |
|       | Medlems- o föreningsavgifter | 4 971   | 0       |
|       | Övriga kostnader             | 5 710   | 13 598  |
|       | Styrelsearvoden              | 50 000  | 60 000  |
|       | Lagstadgade soc.avgifter     | 14 852  | 20 000  |
|       |                              | 135 734 | 166 325 |

| Not 4 | Byggnader                                | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-------|------------------------------------------|------------|------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde               | 56 792 931 | 56 600 427 |
|       | Årets anskaffningar                      | 0          | 192 504    |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 56 792 931 | 56 792 931 |
|       | Ingående avskrivningar                   | -373 002   | -70 750    |
|       | Årets avskrivning                        | -302 252   | -302 252   |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar      | -675 254   | -373 002   |
|       | Utgående redovisat värde                 | 56 117 677 | 56 419 929 |
|       | Redovisat värde byggnader                | 56 117 677 | 56 419 929 |
|       |                                          | 56 117 677 | 56 419 929 |

### *Taxeringsvärde*

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

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 5 | Tvättmaskin                              | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-------|------------------------------------------|------------|------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde               | 108 750    | 108 750    |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 108 750    | 108 750    |
|       | Ingående avskrivningar                   | -10 875    | -5 438     |
|       | Årets avskrivningar                      | -16 313    | -10 875    |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar      | -27 188    | -16 313    |
|       | Utgående redovisat värde                 | 81 562     | 92 437     |

| Not 6 | Pump                                     | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-------|------------------------------------------|------------|------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde               | 46 984     | 46 984     |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 46 984     | 46 984     |
|       | Ingående avskrivningar                   | -4 698     | 0          |
|       | Årets avskrivningar                      | -4 698     | -4 698     |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar      | -9 396     | -4 698     |
|       | Utgående redovisat värde                 | 37 588     | 42 286     |

| Not 7 | Eget kapital                | Upplåtelse- |          | Balanserat | Årets    |
|-------|-----------------------------|-------------|----------|------------|----------|
|       |                             | Insatser    | avgifter | Yttre fond | resultat |
|       | Belopp vid årets ingång     | 40 985 678  | 10 608   | 58 524     | -134 548 |
|       | Reservering till yttre fond | 0           | 0        | 112 815    | -112 815 |
|       | Minskning av insatskapital  | 0           | 0        | 0          | -266 794 |
|       | Årets förlust               |             |          |            | -521 101 |
|       | Belopp vid årets utgång     | 40 985 678  | 10 608   | 171 339    | -514 157 |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 8 | Skulder till kreditinstitut | 2011-12-31        | 2010-12-31 |           |
|-------|-----------------------------|-------------------|------------|-----------|
|       | <b>Lån</b>                  |                   |            |           |
|       | <b>Tid och villkor</b>      |                   |            |           |
|       | SBAB                        | 2012-03-01, 4,14% | 4 470 548  | 4 492 000 |
|       | SBAB                        | 2012-03-01, 4,14% | 5 960 738  | 5 989 334 |
|       | SBAB                        | 2012-03-01, 4,14% | 5 960 738  | 5 989 334 |
|       |                             | 16 392 024        | 16 470 668 |           |

Solna

Kerstin Karlevall

Hans Kimsjö

Maria Elgstrand

Patric Evinger

Jonas Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Klas van Lienden  
Godkänd revisor