

Årsredovisning för

Brf Bulten 22

769606-4299

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Bulten 22 (769606-4299) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bulten 22 i Stockholms kommun omfattande adresserna Långholmsgatan 11 och Långholmsgatan 11 A och 11 B. Fastigheten byggdes år 1912. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper till 2028-06-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
23	lägenheter, bostadsrätt	1 470
6	lägenheter, hyresrätt	296
0	lokaler, bostadsrätt	0
3	lokaler, hyresrätt	327

På föreningens fastighet finns 10 parkeringsplatser varav tre är mc/mopedplatser och alla hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och ingen parkeringsplats används som gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Försäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-07. På stämman deltog elva medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Kerstin Karlevall	Ordförande
Åsa Zanton	Bitr ordförande
Betty Skawonius	Ledamot
Marcus Ljungberg	Ledamot
Gundrun Strandberg	Suppleant
Lisa Jonsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

På ordinarie föreningsstämma valdes revisionsbyrå KPMG.

Valberedningen har utgjorts av Staffan Eek.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2016	Underhåll och målning av tak
2016	Byte av motor till ventilation (gårdshus)
2016	Byte av hissdörr (gatuhus)
2016	Byte av torktumlare
2017	Byte av torkskåp
2017	Byte av blomlådor (platsbyggda) på båda gårdarna samt uppfräschning av trädgårdsmöblerna.
2018	Byggnad av trägolv och väggar till stora gårdens utemöbler.
2018	Ommålning av garagedörr
2019	Ommålning och uppfräschning av garaget
2019	Cykeltak/ställ uppfördes på främre gården
2019	Beslutades att målning av både trappuppgångarna samt portalen ska äga rum under 2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kortfattat om föreningens verksamhet under året.

Den hyreslägenhet som tillföll föreningen under slutet av 2018 har under 2019 sålts via mäklare och antalet bostadsrättslägenheter i föreningen är nu 23 st.

Under året har arbete pågått med att ta fram offerter för målning av trapphusen. Även värmeväxlare/central ska bytas under 2020 och arbete med att ta fram offerter påbörjades 2019.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 31 st. Under året har 2 medlemmar tillkommit samt 1 medlem har avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 32 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 054	2 082	2 076	2 049
Resultat efter fin. poster (tkr)	-324	-84	-108	-431
Soliditet (%)	78,5	73	72,8	69,49

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	42 016 695	1 379 591	1 137 708	-3 174 294	-83 921	41 275 778
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			155 937	-155 937		
Balanseras i ny räkning				-83 922	83 921	
Nyupplåtelse lgh	1 582 100	2 307 900				3 890 000
Årets resultat					-323 734	-323 734
Belopp vid årets utgång	43 598 795	3 687 491	1 293 645	-3 414 153	-323 734	44 842 044

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-3 414 153
Årets resultat	-323 734
Totalt	-3 737 887
Avsättning yttre fond	185 409
Uttag ur yttre fond	-90 800
Balanseras i ny räkning	-3 832 496
Summa	-3 737 887

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 054 059	2 081 799
Övriga rörelseintäkter		-	9 519
Summa rörelseintäkter		2 054 059	2 091 318
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 372 463	-1 257 477
Övriga externa kostnader	4	-126 501	-48 798
Personalkostnader och arvoden	5	-77 346	-78 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-655 564	-641 914
Summa rörelsekostnader		-2 231 874	-2 026 288
Rörelseresultat		-177 815	65 030
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 272	5 272
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 319	-154 333
Summa finansiella poster		-145 919	-148 951
Resultat efter finansiella poster		-323 734	-83 921
Resultat före skatt		-323 734	-83 921
Årets resultat		-323 734	-83 921

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	52 554 700	53 028 940
Inventarier, maskiner och installationer	7	34 961	55 138
Summa materiella anläggningstillgångar		52 589 661	53 084 078
Summa anläggningstillgångar		52 589 661	53 084 078
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		58	7 045
Övriga fordringar		14 508	9 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 747	207 672
Summa kortfristiga fordringar		101 313	223 947
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		4 397 120	3 269 932
Summa kassa och bank		4 397 120	3 269 932
Summa omsättningstillgångar		4 498 433	3 493 879
SUMMA TILLGÅNGAR		57 088 094	56 577 957

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 286 286	43 396 286
Fond för yttre underhåll		1 293 645	1 137 708
Summa bundet eget kapital		48 579 931	44 533 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 414 153	-3 174 294
Årets resultat		-323 734	-83 921
Summa fritt eget kapital		-3 737 887	-3 258 215
Summa eget kapital		44 842 044	41 275 779
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 775 000	14 812 500
Summa långfristiga skulder		11 775 000	14 812 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		101 102	139 884
Skatteskulder		11 001	2 264
Övriga skulder		75 842	70 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		283 105	277 143
Summa kortfristiga skulder		471 050	489 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 088 094	56 577 957

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

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 21,4 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 parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2,5-10%	(2,5-10%)
Maskiner	10%	(10%)
Inventarier	10%	(10%)
Markanläggning	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 ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Fastighetslån

Föreningen har lån med villkorsändring under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	825 903	802 722
Hyror	1 225 134	1 275 883
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 022	3 186
Övriga hyresintäkter	0	8
	2 054 059	2 081 799

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	36 318	36 377
Städning	57 328	51 105
Tillsyn, besiktning, kontroller	240	-
Trädgårdsskötsel	2 763	1 012
Snöröjning	15 197	6 469
Reparationer	181 531	193 705
El	49 673	48 880
Uppvärmning	322 159	321 021
Vatten	55 493	55 000
Sophämtning	51 603	54 088
Försäkringspremie	46 114	47 037
Tomträttsavgäld	256 400	245 450
Fastighetsavgift bostäder	39 933	37 436
Fastighetsskatt lokaler	54 030	47 790
Övriga fastighetskostnader	10 481	10 618
Kabel-tv/Bredband/IT	18 606	19 104
Förvaltningsarvode ekonomi	63 144	62 912
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 980	-
Panter och överlåtelser	3 023	3 005
Juridiska åtgärder	-	4 845
Övriga externa tjänster	10 618	11 623
	1 281 634	1 257 477

Underhåll

Gemensamma utrymmen	69 907	-
Lås	20 922	-
	90 829	-

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 372 463 **1 257 477**

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	7 630	7 343
Konsultarvode	91 203	17 786
Revisionsarvode	27 668	23 669
Summa	126 501	48 798

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	17 346	18 099
	77 346	78 099

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	56 600 427	56 600 427
-Ombyggnad	454 089	454 089
-Markanläggning	262 000	152 580
-Tillkommit under året : Cykeltak	161 147	-
-Tillkommit under året :Markanläggning	-	109 420
	57 477 663	57 316 516
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 287 576	-3 668 306
-Årets avskrivning enligt plan	-635 387	-619 270
	-4 922 963	-4 287 576
Redovisat värde vid årets slut	52 554 700	53 028 940

Taxeringsvärde

Byggnader	21 994 000	24 825 000
Mark	39 809 000	27 154 000
	61 803 000	51 979 000
Bostäder	56 400 000	47 200 000
Lokaler	5 403 000	4 779 000
	61 803 000	51 979 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	220 827	220 827
	<u>220 827</u>	<u>220 827</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-165 689	-143 045
-Årets avskrivning enligt plan	-20 177	-22 644
	<u>-185 866</u>	<u>-165 689</u>
Redovisat värde vid årets slut	34 961	55 138

Not 8 Kassa och bank

SHB Checkkonto	82 202	82 202
SHB Affärskonto	20 238	25 093
SHB Checkkonto	876 442	876 442
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 418 238	2 286 195
Summa	4 397 120	3 269 932

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2019-12-31	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2023-09-01	1,00%	3 375 000	3 412 500
Stadshypotek	2022-06-01	1,18%	2 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2021-09-01	1,18%	6 400 000	6 400 000
			11 775 000	14 812 500

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har en av föreningens hyresrätter avyttras.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 20120 -

Kerstin Karlevall

Åsa Zanton

Marcus Ljungberg

Betty Skawonius

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-

Alexander Palmér
Auktoriserad revisor