

Årsredovisning för

Brf Bulten 22

769606-4299

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

Styrelsen för Brf Bulten 22 (769606-4299) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

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 2018-02-23. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bulten 22 i Stockholms kommun, omfattande adressen Långholmsgatan 11, 11 A samt 11 B. Bulten 22 byggdes år 1912. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2028-06-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
23	Lägenheter, bostadsrätt	1 470
6	Lägenheter, hyresrätt	296
3	Lokaler, hyresrätt	327
1	Garage med 11 platser, varav 6 bilplatser och 5 mc platser	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-04. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Katrin Tonnes	Ledamot
Kerstin Karlevall	Ordförande
Lisa Jonsson	Ledamot
Marcus Ljungerg	Ledamot
Åsa Zanton	Ledamot & vice ordförande

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Alexander Palmér, auktoriserad revisor.



Valberedningen har utgjorts av Staffan Ek. På stämman den 4 juni 2020 valdes Patrik Evinger och Emma Tonnes in i valberedningen.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Trappuppgångarna Långholmsgatan 11 och 11 A samt portalen målades om
2019	Ommålning av garaget
2019	Byggdes och uppfördes cykeltak/ställ på stora gården
2018	Ommålning av garageport
2018	Byggdes trägolv och väggar till uteplats på stora gården
2017	Byte av platsbyggda blomlådor på föreningens båda gårdar samt uppfräschning av gårdsmöblerna
2017	Byte av torkskåp i tvättstugan
2016	Byte av motor till ventilation (gårdshus)
2016	Byte av torktumlare i tvättstugan
2016	Underhåll och målning av tak

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Värmepanna/undercentral byts ut under våren 2021

Årsavgifter

I dagsläget planeras ingen avgiftshöjning för kommande år.

Medlemsinformation

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

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

AP

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 061	2 054	2 082	2 076
Resultat efter fin. poster (tkr)	-695	-324	-84	-108
Soliditet (%)	78,4	78,5	73	72,8

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	43 598 795	3 687 491	1 293 645	-3 414 153	-323 734	44 842 044
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			94 609	-94 609		
Balanseras i ny räkning				-323 734	323 734	
Årets resultat					-694 756	-694 756
Belopp vid årets utgång	43 598 795	3 687 491	1 388 254	-3 832 496	-694 756	44 147 288

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Dispositionsfond	
Balanserat resultat	-3 832 496
Årets resultat	-694 756
Totalt	-4 527 252
Avsättning yttre fond	185 409
Uttag ur yttre fond	-631 000
Balanseras i ny räkning	-4 081 661
Summa	-4 527 252

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

AP

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 060 831	2 054 059
Övriga rörelseintäkter		1 332	-
Summa rörelseintäkter		2 062 163	2 054 059
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 878 013	-1 372 463
Övriga externa kostnader	4	-36 018	-126 501
Personalkostnader och arvoden	5	-90 509	-77 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-626 194	-655 564
Summa rörelsekostnader		-2 630 734	-2 231 874
Rörelseresultat		-568 571	-177 815
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 985	5 272
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		642	128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 811	-151 319
Summa finansiella poster		-126 184	-145 919
Resultat efter finansiella poster		-694 755	-323 734
Resultat före skatt		-694 755	-323 734
Årets resultat		-694 756	-323 734

AP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	51 938 550	52 554 700
Inventarier, maskiner och installationer	7	24 917	34 961
Summa materiella anläggningstillgångar		51 963 467	52 589 661
Summa anläggningstillgångar		51 963 467	52 589 661
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	58
Övriga fordringar		17 967	14 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 224	86 747
Summa kortfristiga fordringar		103 191	101 313
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		4 263 708	4 397 120
Summa kassa och bank		4 263 708	4 397 120
Summa omsättningstillgångar		4 366 899	4 498 433
SUMMA TILLGÅNGAR		56 330 366	57 088 094

AF

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 286 286	47 286 286
Fond för yttre underhåll		1 388 254	1 293 645
Summa bundet eget kapital		48 674 540	48 579 931
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 832 496	-3 414 153
Årets resultat		-694 756	-323 734
Summa fritt eget kapital		-4 527 252	-3 737 887
Summa eget kapital		44 147 288	44 842 044
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 375 000	11 775 000
Summa långfristiga skulder		5 375 000	11 775 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	6 375 000	-
Leverantörsskulder		74 585	101 102
Skatteskulder		15 968	11 001
Övriga skulder		61 446	75 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		281 079	283 105
Summa kortfristiga skulder		6 808 078	471 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 330 366	57 088 094

AP

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.

AP

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	835 260	825 903
Hyrer	1 222 459	1 225 141
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 075	3 022
Övriga hyresintäkter	37	-7
	2 060 831	2 054 059

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	37 307	36 318
Städning	54 625	57 328
Tillsyn, besiktning, kontroller	600	240
Trädgårdsskötsel	2 219	2 763
Snöröjning	6 644	15 197
Reparationer	133 732	181 531
El	44 347	49 673
Uppvärmning	309 834	322 159
Vatten	58 408	55 493
Sophämtning	64 158	51 603
Försäkringspremie	48 667	46 114
Tomträttsavgäld	256 400	256 400
Fastighetsavgift bostäder	41 441	39 933
Fastighetsskatt lokaler	54 030	54 030
Övriga fastighetskostnader	2 406	10 481
Kabel-tv/Bredband/IT	18 592	18 606
Förvaltningsarvode ekonomi	63 331	63 144
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	6 980
Panter och överlåtelser	3 843	3 023
Juridiska åtgärder	34 531	-
Övriga externa tjänster	11 303	10 618
	1 246 418	1 281 634

Underhåll

Gemensamma utrymmen, Trapphus	631 595	69 907
Lås	-	20 922
	631 595	90 829

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 878 013 **1 372 463**

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	7 768	7 630
Konsultarvode	6 250	91 203
Revisionsarvode	22 000	27 668
Summa	36 018	126 501

AS

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	70 000	60 000
Sociala kostnader	20 509	17 346
	90 509	77 346

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	56 600 427	56 600 427
-Ombyggnad	615 236	454 089
-Markanläggning	262 000	262 000
-Tillkommit under året : Cykeltak	-	161 147
	57 477 663	57 477 663
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 922 963	-4 287 576
-Årets avskrivning enligt plan	-616 150	-635 387
	-5 539 113	-4 922 963
Redovisat värde vid årets slut	51 938 550	52 554 700

Taxeringsvärde

Byggnader	21 994 000	21 994 000
Mark	39 809 000	39 809 000
	61 803 000	61 803 000
Bostäder	56 400 000	56 400 000
Lokaler	5 403 000	5 403 000
	61 803 000	61 803 000

68

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	220 827	220 827
	220 827	220 827
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-185 866	-165 689
-Årets avskrivning enligt plan	-10 044	-20 177
	-195 910	-185 866
Redovisat värde vid årets slut	24 917	34 961

Not 8 Kassa och bank

SHB Checkkonto	82 202	82 202
SHB Affärskonto	12 605	20 238
SHB Checkkonto	876 442	876 442
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 292 459	3 418 238
Summa	4 263 708	4 397 120

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2023-09-01	1,00%	3 375 000	3 375 000
Stadshypotek	2022-06-01	1,18%	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2021-09-01	1,18%	6 375 000	6 400 000
			11 750 000	11 775 000

Varav långfristig del	5 375 000
Varav kortfristig del	6 375 000
	11 750 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

48

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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 inga väsentliga händelser inträffat

AP

Underskrifter

Stockholm 2021 - 04-29


Kerstin Karlevall


Åsa Zanton


Marcus Ljungberg


Lisa Jonsson


Katrin Tonnes

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021- 05-06
KPMG AB



Alexander Palmér
Auktoriserad revisor