

Årsredovisning för

Brf Bulten 22

769606-4299

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	11-13
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Bulten 22 (769606-4299) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

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. 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 / Långholmsgatan 11 A.

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)
25	Lägenheter, bostadsrätt	1 610
4	Lägenheter, hyresrätt	156
3	Lokaler, hyresrätt	649
10	Antal p-platser	
1	Antal garage	

I garaget finns 7 platser för bilar och 3 platser för motorcyklar.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-31. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Kerstin Karlevall	Ordförande
Marcus Ljungberg	Ledamot
Åsa Zanton	Ledamot
Evelina Lundberg	Ledamot
Nils Nordström	suppleant
Julia Ohlström	suppleant

Föreningens firma tecknas av Marcus Ljungberg, Åsa Zanton och Kerstin Karlevall.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningen tecknas av två i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Alexander Palmér.

Valberedningen har utgjorts av Staffan Eek och Johan Söderqvist.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-2024	Genomförd OVK kontroll
2023	Målning av fönster på utsidan på bägge fastigheterna
2022-2023	Byte/renovering av bjälklagren på bakre gården.
2021	Värmepanna/undercentral utbytt
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 torktumlare i tvättstugan
2016	Byte av motor till ventilation (gårdshus)
2016	Underhåll och målning av tak

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 37 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 37 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Tak/snöskottning	Roseb Entreprenad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader som är av engångskaraktär.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 044	1 993	2 039	2 061
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 741	-3 206	-1 037	-695
Soliditet (%)	96,5	90,8	89,9	78,4

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	567	551
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	569	1 398
Sparande per kvm totalyta (kr)	187	64
Räntekänslighet (%)	2 %	4 %
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	205	205
Skuldsättning kr/kvm brf yta	854	2096
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	45 %	45 %

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	47 671 800	13 489 486	555 441	-4 731 068	-3 206 122	53 779 537
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-304 095	304 095		
Balanseras i ny räkning				-3 206 122	3 206 122	
Årets resultat					-1 740 882	-1 740 882
Belopp vid årets utgång	47 671 800	13 489 486	251 346	-7 633 095	-1 740 882	52 038 655

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-7 633 095
Årets resultat	<u>-1 740 882</u>
Totalt	-9 373 977
Avsättning till yttre fond	250 905
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-9 624 882</u>
Summa	-9 373 977

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 043 720	1 993 177
Övriga rörelseintäkter		59 684	307 499
Summa rörelseintäkter		2 103 404	2 300 676
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 114 009	-4 618 446
Övriga externa kostnader	4	-30 596	-132 930
Personalkostnader och arvoden	5	-100 187	-87 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-627 956	-624 589
Summa rörelsekostnader		-3 872 748	-5 463 717
Rörelseresultat		-1 769 344	-3 163 041
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 700	6 555
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 713	12 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 951	-62 116
Summa finansiella poster		28 462	-43 082
Resultat efter finansiella poster		-1 740 882	-3 206 123
Resultat före skatt		-1 740 882	-3 206 123
Årets resultat		-1 740 882	-3 206 122

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	50 133 911	50 755 523
Inventarier, maskiner och installationer	7	106 573	11 910
Summa materiella anläggningstillgångar		50 240 484	50 767 433
 Summa anläggningstillgångar		 50 240 484	 50 767 433
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		41 466	-
Övriga fordringar		54 751	46 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 813	97 298
Summa kortfristiga fordringar		210 030	143 690
 <i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		3 494 262	8 334 790
Summa kassa och bank		3 494 262	8 334 790
 Summa omsättningstillgångar		 3 704 292	 8 478 480
 SUMMA TILLGÅNGAR		 53 944 776	 59 245 913

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 161 286	61 161 286
Fond för yttre underhåll		251 346	555 441
Summa bundet eget kapital		61 412 632	61 716 727
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 633 095	-4 731 068
Årets resultat		-1 740 882	-3 206 122
Summa fritt eget kapital		-9 373 977	-7 937 190
Summa eget kapital		52 038 655	53 779 537
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	1 375 000	3 375 000
Leverantörsskulder		123 461	1 675 051
Skatteskulder		8 170	6 140
Övriga skulder		59 968	29 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		339 522	380 724
Summa kortfristiga skulder		1 906 121	5 466 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 944 776	59 245 913

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 769 344	-3 163 041
Avskrivningar	627 956	624 589
Erlagd ränta och ränteintäkter	28 462	-43 081
	<u>-1 112 926</u>	<u>-2 581 533</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 112 926	-2 581 533
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-41 466	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-24 874	-34 175
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-1 551 590	1 567 143
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-8 665	63 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 739 521	-985 037
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-54 726
Investering maskiner, inventarier och installationer	-101 007	
Pågående arbete	-	48 630
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	-	5 075 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-101 007	5 068 904
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	-4 840 528	2 083 867
Likvida medel vid årets början	8 334 790	6 250 924
Likvida medel vid årets slut	3 494 262	8 334 791

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) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 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%)
Byggnadsinventarier	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.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	913 070	887 626
Hyror	1 127 460	1 098 823
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 182	6 735
Övriga hyresintäkter	8	-7
	<u>2 043 720</u>	<u>1 993 177</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	69 829	61 510
Städning	63 438	59 810
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 681	
Trädgårdsskötsel	5 787	2 163
Snöröjning	10 640	5 623
Sotning	95 480	
Reparationer	173 338	620 257
El	61 038	98 687
Uppvärmning	347 811	334 528
Vatten	85 533	61 155
Sophämtning	68 348	74 008
Försäkringspremie	66 078	57 746
Tomträttsavgäld	256 400	256 400
Fastighetsavgift bostäder	46 081	44 051
Fastighetsskatt lokaler	58 350	58 350
Övriga fastighetskostnader	6 717	5 161
Kabel-tv/Bredband/IT	16 963	22 244
Förvaltningsarvode ekonomi	71 840	70 325
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	175	3 571
Panter och överlåtelser	3 902	5 435
Teknisk förvaltning	924	
Juridiska åtgärder	16 352	30 582
Övriga externa tjänster	14 455	11 690
	<u>1 549 160</u>	<u>1 883 296</u>

Underhåll

Värme		84 496
Tak	52 945	
Fönster	469 434	
Mark	1 042 470	
Gård		2 650 654
	<u>1 564 849</u>	<u>2 735 150</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

3 114 009 4 618 446

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	6 881	6 974
Konsultarvode	-	25 516
Mäklararvode	-	76 125
Revisionsarvode	23 715	24 315
Summa	<u>30 596</u>	<u>132 930</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	80 000	70 000
Sociala kostnader	20 187	17 752
	<u>100 187</u>	<u>87 752</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	56 600 427	56 600 427
-Ombyggnad	615 236	615 236
-Markanläggning	262 000	262 000
-Byggnadsinventarier	54 726	54 726
	<u>57 532 389</u>	<u>57 532 389</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 776 866	-6 155 253
-Årets avskrivning enligt plan	-621 612	-621 613
	<u>-7 398 478</u>	<u>-6 776 866</u>
Redovisat värde vid årets slut	50 133 911	50 755 523

Taxeringsvärde

Byggnader	26 701 000	26 701 000
Mark	56 934 000	56 934 000
	<u>83 635 000</u>	<u>83 635 000</u>
Bostäder	77 800 000	77 800 000
Lokaler	5 835 000	5 835 000
	<u>83 635 000</u>	<u>83 635 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	220 827	220 827
-Nyanskaffningar	101 007	-
	<u>321 834</u>	<u>220 827</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-208 917	-205 941
-Årets avskrivning enligt plan	-6 344	-2 976
	<u>-215 261</u>	<u>-208 917</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>106 573</u>	<u>11 910</u>

Not 8 Kassa och bank

SHB Checkkonto	82 202	82 202
SHB Affärskonto	1 953 682	19 278
SHB Långtidsplacering	-	2 570 000
SHB Checkkonto	841 255	857 049
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>617 123</u>	<u>4 806 261</u>
Summa	<u>3 494 262</u>	<u>8 334 790</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2023-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	4,85%	<u>1 375 000</u>	<u>3 375 000</u>
			<u>1 375 000</u>	<u>3 375 000</u>
Varav långfristig del			-	-
Varav kortfristig del			<u>1 375 000</u>	<u>3 375 000</u>
			<u>1 375 000</u>	<u>3 375 000</u>

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

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<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

Underskrifter

Stockholm

2024

Kerstin Karlevall

Åsa Zanton

Marcus Ljungberg

Evelina Lundberg

Min revisionsberättelse har lämnats den

Alexander Palmér
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 22:59

SENT BY OWNER:

Alexander Palmér • 27.05.2024 07:50

DOCUMENT ID:

H1-7xjZVA

ENVELOPE ID:

ryrzksWNC-H1-7xjZVA

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Bulten 22 v2.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marcus Alexander Ljungberg marcus.ljungberg@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2024 08:00 27.05.2024 07:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/01) IP: 83.250.21.15
EVELINA LUNDBERG evelina@tradition.se	 Signed Authenticated	27.05.2024 08:01 27.05.2024 08:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/25) IP: 94.255.241.21
Åsa Anneli Susanne Zanton mzanton21@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2024 09:16 27.05.2024 09:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/21) IP: 83.185.47.40
KERSTIN KARLEVALL k.karlevall@live.se	 Signed Authenticated	27.05.2024 10:03 27.05.2024 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/28) IP: 83.185.41.43
ALEXANDER PALMÉR alexander.palmer@lidhedrevision.se	 Signed Authenticated	27.05.2024 22:59 27.05.2024 22:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/07) IP: 85.225.225.185

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed