

Brf Bulten 22



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf Bulten 22

769606-4299

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	8-10
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Bulten 22 (769606-4299) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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 / 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	349
11	Antal p-platser	
1	Antal garage	

I garaget finns sex platser för bilar och fem 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 2022-06-01. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Kerstin Karlevall	Ordförande
Åsa Zanton	Ledamot
Marcus Ljungberg	Ledamot
Simon Gustavsson	Suppleant
Betty Skawonius	Suppleant
Lisa Jonsson	suppleant

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

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 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
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	Byggs och uppfördes cykeltak/ställ på stora gården
2018	Ommålning av garageport
2018	Byggs 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

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Målning av fönster i fastigheterna 11 och 11 A

Årsavgifter

I dagsläget planeras ingen avgiftshöjning - kan dock komma att ändras under året

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 34 st. Under året har 6 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 37 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Ombildning av en hyresrätt (55 kvm) till bostadsrätt har skett under året.

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

Ombildning av en hyresrätt till bostadsrätt ägde rum under hösten 2022. Genomförd injustering av värmesystemet efter byte av värmepanna 2021. I samband med byte av bjälklagren på bakre gården fräschades gården upp med nya blomsterlådor, belysning nya markplattor samt inköp av nya gårdsmöbler. Uppdatering av säkerheten på taken bl a har vi installerat snörasskydd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 993	2 039	2 061	2 054
Resultat efter fin. poster (tkr)	-555	-1 037	-695	324
Soliditet (%)	91,2	89,9	78,4	78,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	45 945 752	10 140 534	942 663	-4 081 661	-1 036 628	51 910 659
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-387 222	387 222		
Balanseras i ny räkning				-1 036 629	1 036 628	
Nyupplåtelse av lägenhet	1 726 048	3 348 952				5 075 000
Årets resultat					-555 469	-555 469
Belopp vid årets utgång	<u>47 671 800</u>	<u>13 489 486</u>	<u>555 441</u>	<u>-4 731 068</u>	<u>-555 469</u>	<u>56 430 190</u>

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Dispositionsfond	
Balanserat resultat	-4 731 068
Årets resultat	<u>-555 469</u>
Totalt	-5 286 537
Avsättning yttre fond	250 905
Uttag ur yttre fond	-84 496
Balanseras i ny räkning	<u>-5 452 946</u>
Summa	-5 286 537

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 993 177	2 039 002
Övriga rörelseintäkter		307 499	1 715
Summa rörelseintäkter		2 300 676	2 040 717
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 967 792	-2 067 191
Övriga externa kostnader	4	-132 930	-174 394
Personalkostnader och arvoden	5	-87 752	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-624 589	-626 171
Summa rörelsekostnader		-2 813 063	-2 959 750
Rörelseresultat		-512 387	-919 033
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 555	6 270
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 479	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 116	-123 894
Summa finansiella poster		-43 082	-117 596
Resultat efter finansiella poster		-555 469	-1 036 629
Resultat före skatt		-555 469	-1 036 629
Årets resultat		-555 469	-1 036 628

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	50 755 523	51 322 410
Inventarier, maskiner och installationer	7	11 910	14 886
Pågående arbete		2 650 654	48 630
Summa materiella anläggningstillgångar		53 418 087	51 385 926
Summa anläggningstillgångar		53 418 087	51 385 926
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		46 391	19 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 298	90 040
Summa kortfristiga fordringar		143 689	109 515
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		8 334 790	6 250 924
Summa kassa och bank		8 334 790	6 250 924
Summa omsättningstillgångar		8 478 479	6 360 439
SUMMA TILLGÅNGAR		61 896 566	57 746 365

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 161 286	56 086 286
Fond för yttre underhåll		555 441	942 663
Summa bundet eget kapital		61 716 727	57 028 949
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 731 068	-4 081 661
Årets resultat		-555 469	-1 036 628
Summa fritt eget kapital		-5 286 537	-5 118 289
Summa eget kapital		56 430 190	51 910 660
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	3 375 000
Summa långfristiga skulder		-	3 375 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	3 375 000	2 000 000
Leverantörsskulder		1 675 051	107 908
Skatteskulder		6 140	6 565
Övriga skulder		29 461	66 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		380 724	279 469
Summa kortfristiga skulder		5 466 376	2 460 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 896 566	57 746 365

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 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

	2022	2021
Årsavgifter	887 626	843 728
Hyror	1 098 816	1 191 704
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 735	3 570
Övriga hyresintäkter	-	-
	1 993 177	2 039 002

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	61 510	42 504
Städning	59 810	54 303
Trädgårdsskötsel	2 163	2 027
Snöröjning	5 623	14 595
Reparationer	620 257	206 757
El	98 687	51 456
Uppvärmning	334 528	344 449
Vatten	61 155	57 093
Sophämtning	74 008	69 833
Försäkringspremie	57 746	51 021
Självrisk	-	22 000
Tomträttsavgäld	256 400	256 400
Fastighetsavgift bostäder	44 051	42 311
Fastighetsskatt lokaler	58 350	54 030
Övriga fastighetskostnader	5 161	9 897
Kabel-tv/Bredband/IT	22 244	18 252
Förvaltningsarvode ekonomi	70 325	65 748
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 571	6 547
Panter och överlåtelse	5 435	9 978
Juridiska åtgärder	30 582	53 313
Hyresförlust	-	50 911
Övriga externa tjänster	11 690	11 133
	1 883 296	1 494 558

Underhåll

Värme	84 496	-
Ny undercentral	-	572 631
	84 496	572 631

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 967 792	2 067 189
------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	6 974	8 444
Konsultarvode	25 516	24 947
Mäklararvode	76 125	120 550
Revisionsarvode	24 315	20 453
Summa	132 930	174 394

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala kostnader	<u>17 752</u>	<u>21 994</u>
	87 752	91 994

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	56 600 427	56 600 427
-Ombyggnad	615 236	615 236
-Markanläggning	262 000	262 000
-Tillkommit under året, snöräcke tak	<u>54 726</u>	-
	57 532 389	57 477 663
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 155 253	-5 539 113
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-621 613</u>	<u>-616 140</u>
	-6 776 866	-6 155 253
Redovisat värde vid årets slut	<u>50 755 523</u>	<u>51 322 410</u>

Taxeringsvärde

Byggnader	26 701 000	21 994 000
Mark	<u>56 934 000</u>	<u>39 809 000</u>
	83 635 000	61 803 000
Bostäder	77 800 000	56 400 000
Lokaler	<u>5 835 000</u>	<u>5 403 000</u>
	83 635 000	61 803 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	220 827	220 827
	220 827	220 827
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-205 941	-195 910
-Årets avskrivning enligt plan	-2 976	-10 031
	-208 917	-205 941
Redovisat värde vid årets slut	11 910	14 886

Not 8 Kassa och bank

SHB Checkkonto	82 202	82 202
SHB Affärskonto	19 278	16 049
SHB Långtidsplacering	2 570 000	-
SHB Checkkonto	857 049	856 442
Avräkningskonto Fastighetsägarna	4 806 261	5 296 231
Summa	8 334 790	6 250 924

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
Stadshypotek	2023-09-01	1,00%	3 375 000	3 375 000
Stadshypotek			-	2 000 000
			3 375 000	5 375 000
Varav långfristig del			-	3 375 000
Varav kortfristig del			3 375 000	2 000 000
			3 375 000	5 375 000

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

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>18 000 000</u>	<u>18 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>18 000 000</u>	<u>18 000 000</u>

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2023 -

Kerstin Karlevall

Åsa Zanton

Marcus Ljungberg

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-

Alexander Palmér
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.