

Årsredovisning för

# Brf Bulten 2

769605-1288

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Bulten 2 (769605-1288) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

## 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bulten 20 i Stockholms kommun, omfattande adressen Långholmsgatan 9A-D. Bulten 20 byggdes år 1913. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2028-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
34	Lägenheter, bostadsrätt	2 100
1	Lägenheter, hyresrätt	53
2	Lokaler, hyresrätt	486

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-17. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Leif Rosell	Suppleant
Joakim Lundborg	Ordförande
Ivar Edding	Ledamot
Henry Agnesson	Ledamot
Helena Gruffman	Ledamot
Daniel Strand	Ledamot
Crister Sköld	Ledamot
Cecilia Ryberg	Ledamot
Anders Zettterlund	Suppleant

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av

-ledamöterna

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Jacob Biderholt.

Valberedningen har utgjorts av Pia Berglund Rosell och Anna Ericsson.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Ny värmecentral installerad
2020	Byte av Ekonomisk förvaltning till Fastighetsägarna Service Stockholm AB
2020	Byte av fastighetsförvaltning till BeWe Fastighetservice AB
2020	Renovering av tvättstuga efter vattenskada
2020	Energideklaration genomförd

### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022	Ett nytt passerings/låssystem planeras att installeras under 2022

### Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 48 st. Under året har 6 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 50 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en ny värmecentral installerats.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning (tkr)	2437	2 412	2 405	2 341
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2060	-2 092	-1 586	-1 479
Soliditet (%)	61,2	62,3	63,2	64,1

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	51 480 000	6 300 886	1 204 509	-13 600 032	-2 091 999	43 293 363
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			-302 883	302 883		
Balanseras i ny räkning				-2 092 000	2 091 999	
Upplåtelse av ny						
Årets resultat					-2 059 944	-2 059 944
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 480 000</b>	<b>6 300 886</b>	<b>901 626</b>	<b>-15 389 149</b>	<b>-2 059 944</b>	<b>41 233 419</b>

## Resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

Dispositionsfond	
Balanserat resultat	-15 389 149
Årets resultat	-2 059 944
Summa	<b>-17 449 093</b>

Avsättning yttre fond	238 359
Uttag ur yttre fond	-330 615
Balanseras i ny räkning	-17 356 837
Summa	<b>-17 449 093</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 437 214	2 412 417
Övriga rörelseintäkter		49 952	22 310
		<u>2 487 166</u>	<u>2 434 727</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	3	-1 956 617	-2 200 448
Övriga externa kostnader	4	-67 940	-121 157
Personalkostnader	5	-85 378	-93 250
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 033 422	-1 670 285
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-1 656 191</u>	<u>-1 650 413</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		762	840
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 515	-442 426
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-2 059 944</u>	<u>-2 091 999</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-2 059 944</u>	<u>-2 091 999</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 059 944</u>	<u>-2 091 999</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	65 569 561	67 565 243
Inventarier, verktyg och installationer	7	87 066	124 806
		<u>65 656 627</u>	<u>67 690 049</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>65 656 627</u>	<u>67 690 049</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	7 551
Övriga fordringar		-8 679	100 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	109 686	98 350
		<u>101 007</u>	<u>206 111</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 646 458</u>	<u>1 588 195</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 747 465</u>	<u>1 794 306</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>67 404 092</u>	<u>69 484 355</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		51 480 000	51 480 000
Reservfond		6 300 886	6 300 886
Fond för yttre underhåll		901 626	1 204 509
		58 682 512	58 985 395
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-15 389 149	-13 600 032
Årets resultat		-2 059 944	-2 091 999
		-17 449 093	-15 692 031
<b>Summa eget kapital</b>		41 233 419	43 293 364
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 671 291	15 084 116
		10 671 291	15 084 116
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	14 522 883	10 264 530
Leverantörsskulder		432 855	158 116
Skatteskulder		7 103	127 044
Övriga kortfristiga skulder		64 250	76 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	472 291	480 380
		15 499 382	11 106 875
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		67 404 092	69 484 355

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när dom uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnanden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader: 15-100 år  
Standardförbättringar 25-33 år  
Installationer 10 år  
Inventarier 10 år

#### **Komponentindelning**

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### **Skatt**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till en beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är



den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	1 480 898	1 478 381
Hyror	937 046	919 280
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 948	2 602
Övriga hyresintäkter	8 322	12 154
<b>Summa</b>	<b>2 437 214</b>	<b>2 412 417</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	101 414	81 507
Städning	89 081	96 283
Tillsyn, besiktning, kontroller	37 006	61 540
Trädgårdsskötsel		1 961
Snöröjning	12 547	
Reparationer	144 953	237 165
Underhåll	330 615	541 242
El	89 870	100 000
Uppvärmning	403 209	312 425
Vatten	157 399	94 188
Sophämtning	83 882	73 767
Försäkringspremie	25 490	29 349
Självrisk		90 964
Tomträttsavgäld	277 800	277 800
Fastighetsavgift bostäder	51 065	50 015
Fastighetsskatt lokaler	64 530	
Fastighetsskatt		64 530
Övriga fastighetskostnader	716	
Kabel-tv/Bredband/IT	36 006	36 602
Förvaltningsarvode ekonomi	50 435	48 587
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	599	2 523
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 956 617</b>	<b>2 200 448</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bankkostnader	8 837	2 545
Underhållsplan		47 400
Juridiska arvoden		20 821
Revisionarvode	18 985	18 057
Övriga förvaltningskostnader	40 118	32 334
<b>Summa</b>	<b>67 940</b>	<b>121 157</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

### Personalkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	65 146	70 950
Sociala kostnader	20 232	22 300
	<b>85 378</b>	<b>93 250</b>

## Not 6 Anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Vid årets början		
Ingående anskaffningsvärden	81 601 284	81 601 284
	81 601 284	81 601 284
Ingående avskrivningar	-14 036 041	-12 437 695
Årets avskrivning enligt plan	-1 995 682	-1 598 346
	-16 031 723	-14 036 041
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>65 569 561</b>	<b>67 565 243</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	31 238 000	31 238 000
Mark	48 215 000	48 215 000
	<b>79 453 000</b>	<b>79 453 000</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	719 388	719 388
	719 388	719 388
Ingående avskrivningar	-594 582	-522 643
Årets avskrivning	-37 740	-71 939
	-632 322	-594 582
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>87 066</b>	<b>124 806</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	109 686	98 350
	<b>109 686</b>	<b>98 350</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta per 2021-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
SBAB	2022-09-20	0,75%	4 101 200
SBAB	2023-11-10	1,94%	6 580 000
SBAB	2022-09-21	0,75%	5 520 486
SBAB	2023-04-06	1,77%	4 091 291
SBAB	2022-05-20	1,98%	4 409 454
SBAB	2022-01-18	0,76%	491 743
Kortfristig del av långfristig skuld			-14 522 883
			<b>10 671 291</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	190 925	191 293
Övriga upplupna kostnader	281 366	289 087
	<b>472 291</b>	<b>480 380</b>

## Not 11 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	27 917 400	27 917 400
	<b>27 917 400</b>	<b>27 917 400</b>

## Övriga noter

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm / 2022

Joakim Lundborg  
Ordförande

Cecilia Ryberg

Ivar Edding

Daniel Strand

Crister Sköld

Helena Gruffman

Henry Agneson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Jacob Biderholt  
Auktoriserad revisor  
Parameter Revision AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2022 12:06

SENT BY OWNER:

Jonas Hajek • 25.05.2022 09:35

DOCUMENT ID:

rkIHS3LoDc

ENVELOPE ID:

SJSrnUoD5-rkIHS3LoDc

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 Brf Bulten 2.pdf

12 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. IVAR EDDING ivaredding@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2022 09:38 25.05.2022 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 27/01/1978) IP: 85.235.19.165
2. JOAKIM LUNDBORG joakim.lundborg@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2022 09:41 25.05.2022 09:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/01/1982) IP: 83.185.32.175
3. Helena Gruffman helena.gruffman@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2022 09:48 25.05.2022 09:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/12/1988) IP: 85.225.171.18
4. DANIEL STRAND k.daniel.strand@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2022 10:46 25.05.2022 09:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 13/04/1987) IP: 164.10.46.64
5. Cecilia Ryberg cecilia.elisabeth@live.se	Signed Authenticated	25.05.2022 22:37 25.05.2022 22:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/03/1974) IP: 193.181.64.129
6. CRISTER SKÖLD kezo@telia.com	Signed Authenticated	26.05.2022 14:37 26.05.2022 14:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/08/1962) IP: 188.151.130.109
7. HENRY AGNESON henry@tinymark.com	Signed Authenticated	27.05.2022 12:01 27.05.2022 12:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/10/1993) IP: 83.185.43.39
8. JACOB BIDERHOLT jacob.biderholt@parameterrevision.se	Signed Authenticated	27.05.2022 12:06 27.05.2022 12:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/05/1978) IP: 185.45.120.6

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

## 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