

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Bulten 2
Org. Nr 769605-1288



Räkenskapsåret
2014-01-01 – 2014-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av
BVK
BoVera Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Bulten 2
Org. Nr 769605-1288

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bulten 2 i Stockholms kommun, organisationsnummer 769605-1288 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten:

Föreningen förvärvade 2009-12-17 fastigheten Stockholm Bulten 20 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 65 092 336 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Medlemsinformation:

Föreningen har per 2014-12-31 totalt 44 medlemmar. 2013-12-31 var medlemsantalet 44.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Ivar Edding

Anna Eriksson

Per Karlsson

Farshid Khosravi

Magnus Åberg

Suppleanter:

Pia Elisabeth Berglund Rosell

Carl Rehnström

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2014.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Nina Åström, Parameter Revision AB.

Överlåtelse:

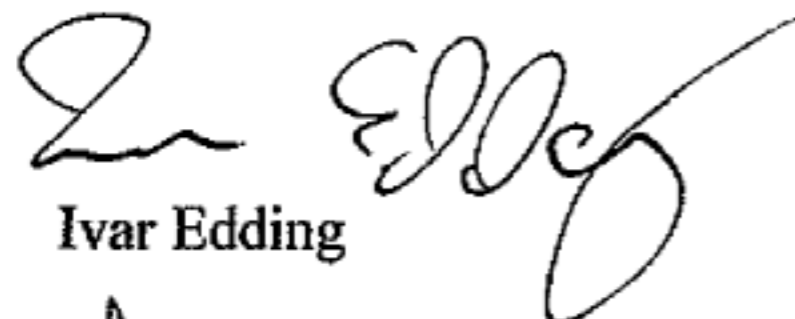
Under räkenskapsåret har bostadsrätten till tre lägenheter överlåtits.



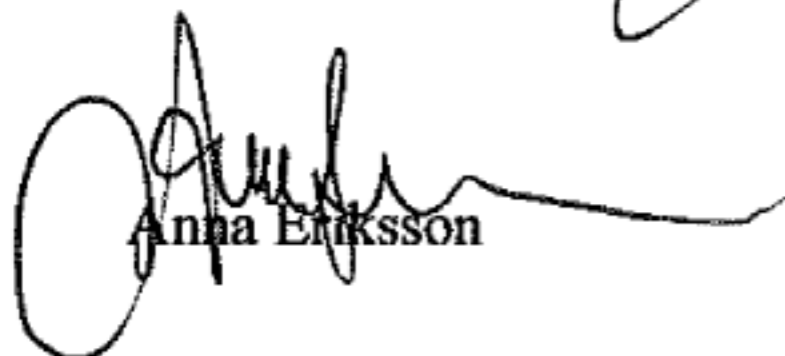
Underskrifter

Stockholm 2015-05-09

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen



Ivar Edding



Anna Eriksson

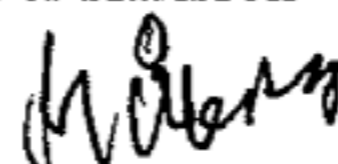
Farshid Khosravi



Revisorspåteckning



Per Karlsson



Magnus Åberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2015



Nina Åström
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bulten 2

Org.nr. 769605-1288

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bulten 2 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bulten 2 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Övrig upplysning

Utan att det påverkar mina uttalanden enligt ovan vill jag lämna nedan upplysning till stämman.

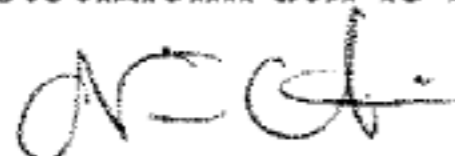
Under räkenskapsåret har föreningen genomfört en omfattande gårdsrenovering.

Renoveringen har finansierats via nya lån samt höjda avgifter om 25%. Enligt bostadsrättslagen 9 kap 15 § krävs att beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark fattas av föreningsstämman, om inte annat har bestämts i stadgarna. Enligt föreningens stadgar, 19 §, får styrelsen inte vidta väsentliga förändringar av föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen har inte kallat till någon extra stämma för att låta stämman besluta om gårdsrenoveringen. Styrelsen har gjort bedömningen att gårdsrenoveringen inte är en väsentlig förändring av föreningens hus och att behovet av gårdsrenoveringen är upptagen i föreningens ekonomiska plan.

Jag har svårt att bedöma om beslutsgången avseende gårdsrenoveringen har gått till enligt gällande regler men baserat på den dokumentation som styrelsen har tillhandahållit bedömer jag att det är högst osannolikt att stämman hade kommit fram till något annat beslut. Därför anser jag att styrelsen i sak inte har agerat felaktigt.

Stockholm den 13 maj 2015



Nina Åström
Auktoriserad revisor

Parameter

Bostadsrättsföreningen Bulten 2
Org. Nr 769605-1288

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Bulten 20 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 1 052 kvadratmeter. Fastigheten består av 35 st bostadslägenheter samt 2 lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 153 kvadratmeter och lokalytan till 486 kvadratmeter, totalt 2 639 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1913. Ombyggnad skedde 1986.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2009-12-17 fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Mälardalen.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 27 393 970 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2014-12-31 till 52 559 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	23 400 000	25 000 000	48 400 000
Lokaler	3 013 000	1 146 000	4 159 000
Totalt	26 413 000	26 146 000	52 559 000

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:

- Renoveringen av bakre gården avslutades
- Renoveringen av mellangården påbörjades och avslutades
- Avgiften höjdes med 25%
- Nytt hyresavtal med Nordic Wellness (gymmet) trädde i kraft i oktober
- Tvättstugan brann

Bostadsrättsföreningen Bulten 2
Org. Nr 769605-1288

Nyckeltal:

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 093 875	2 015 645	1 972 550	1 954 764	1 965 302
Res. efter finansiella poster	-2 246 138	-674 677	-822 217	-803 607	-740 405
Balansomslutning	77 324 632	70 297 013	70 149 639	70 380 888	69 393 656
Soliditet	63,4 %	72,3%	73,9%	74,2 %	73,2 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	12 724	8 208	8 209	8 209	8 209
Genomsnittlig skuldränta	3,10 %	3,19 %	3,28 %	2,87 %	2,53 %
Årsavgift per kvm	758	606	578	578	522

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserad resultat	-3 770 791
Årets resultat	-2 246 138
Summa	-6 016 929

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-157 677
Att balansera i ny räkning	-6 174 606

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Bostadsrättsföreningen Bulten 2
Org. Nr 769605-1288

RESULTATRÄKNING		2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
	Not		
Intäkter			
Nettoomsättning	2	2 087 966	2 009 692
Övriga intäkter		5 909	5 953
SUMMA INTÄKTER		2 093 875	2 015 645
Kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 870 998	-1 410 605
Personalkostnader		-56 477	0
Avskrivningar		-1 731 554	-756 996
Summa Rörelsens kostnader		-3 658 999	-2 167 601
RÖRELSERESULTAT		-1 565 124	-151 956
<u>Finansiella poster</u>			
Utdelning från Brandkontoret		0	8 990
Ränteintäkter		20 119	33 655
Räntekostnader		-701 134	-565 366
Summa Finansiella Poster		-681 015	-522 721
ÅRETS RESULTAT		-2 246 138	-674 677

Bostadsrättsföreningen Bulten 2
Org. Nr 769605-1288

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		76 592 093	68 569 365
Inventarier		270 417	313 933
Summa Anläggningstillgångar	4	76 862 510	68 883 298
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	139 290	111 934
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Summa Kortfristiga fordringar		139 290	111 934
Kassa, Bank och Plusgiro	6	322 832	1 301 781
Summa Omsättningstillgångar		462 122	1 413 715
Summa Tillgångar		77 324 632	70 297 013

Bostadsrättsföreningen Bulten 2
Org. Nr 769605-1288

BALANSRÄKNING	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och Skulder		
Eget Kapital		
Bundet eget kapital:		
Insatser	50 580 000	50 580 000
Upplåtelseavgifter	3 683 030	3 683 030
Yttre underhållsfond	741 228	583 551
Summa Bundet eget kapital	55 004 258	54 846 581
Fritt eget kapital:		
Balanserat resultat	-3 770 791	-2 938 436
Årets resultat	-2 246 138	-674 677
Summa fritt eget kapital	-6 016 929	-3 613 113
Summa Eget Kapital	48 987 329	51 233 468
Långfristiga skulder		
Reverslån	27 393 970	17 671 238
Summa Långfristiga Skulder	27 393 970	17 671 238
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	445 524	1 033 013
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	181 695	91 980
Skatteskuld	83 889	174 975
Övriga kortfristiga skulder	38 235	30 441
Mottagna depositioner	60 683	60 683
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	133 307	1 215
Summa Kortfristiga Skulder	943 333	1 392 307
Summa Eget kapital och Skulder	77 324 632	70 297 013
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser		
Fastighetsinteckningar	27 917 400	24 375 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen följer BFNAR 2012:1 från 1 januari 2014. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Föreningen tillämpar K3, dvs komponentavskrivning på byggnader. Komponenterna skrivs av med en avskrivningstakt på 15 till 200år. Inventarier och installationer egen fastighet skrivs av enligt en 10-årig avskrivningsplan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Bostadsrättsföreningen Bulten 2
Org. Nr 769605-1288

Not 2, Nettoomsättning

	2014	2013
Hyror, bostäder	117 060	117 060
Hyror, lokaler	487 554	656 271
Årsavgifter	1 408 172	1 236 361
Uppvärmning lokaler	40 524	
Fastighetsskatt lokaler momspl	34 656	
Summa Nettoomsättning	2 087 966	2 009 692

Not 3, Övriga externa kostnader

	2014	2013
Tomträttsarende	276100	276100
Elavgifter	58 599	61 605
Uppvärmning	350 202	419 539
Sophantering/Renhållning	55 801	70 500
Vatten och avlopp	86 316	71 953
Hisser service	27 575	52 800
Lokalvård	70 181	75 247
Snöröjning	4 743	18 469
Förbrukningsinventarier	0	0
Trädgårdskostnader	0	0
Tvättstugor	228 137	
Förbruknings, kontorsmaterial etc.	11 497	693
Möteskostnader	4 654	4 695
Kabel-TV	9 212	9 215
Porto, inkasso, datakommunikation	24 855	50 674
Självrisker	0	0
Revisionsarvode	21 389	14 142
Redovisningstjänster	53 251	41 750
Teknisk förvaltning	50 747	39 679
Service- och medlemsavgifter	9 717	9 520
Bankkostnader	68 869	7 930
Advokatkostnader	24 611	0
Övriga externa kostnader	30 842	22 880
Underhåll	291 689	60 452
Fastighetsskatt	84 185	83 940
Fastighetsförsäkringar	27 826	18 822
Summa Övriga externa kostnader	1 870 998	1 410 605

Bostadsrättsföreningen Bulten 2
Org. Nr 769605-1288

Not 4, Anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader		
Byggnader	66 540 596	66 540 596
Standardförbättring fönster o lås	520 319	520 319
Ingående värde standardförbättr. balkong	3 968 036	2 689 802
Årets Standardförbättring balkonger	0	1 278 233
Ingående värde standardförbättr. El	135 329	93 796
Standardförbättring El	49 875	41 533
Standardförb. Golv-Trapphus	183 699	183 699
Standardförbättringar gård	9 660 891	0
Ingående avskrivningar	-2 778 613	-2 065 133
Årets avskrivningar	-1 688 038	-713 480
Utgående planenligt restvärde		
Byggnader	76 592 093	68 569 365
Inventarier		
Inventarier, tvättmaskiner	171 000	171 000
Ingående avskrivningar	-68 400	-51 300
Årets avskrivningar	-17 1000	-17 100
Installationer egen fastighet	264 165	264 165
Ingående avskrivningar	-52 832	-26 416
Årets avskrivningar	-26 416	-26 416
Utgående planenligt restvärde		
Inventarier och installationer	270 417	313 933
Utgående planenligt restvärde		
Anläggningstillgångar	76 862 510	68 883 298

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	42 071	22 540
Förutbetald tomträttsavgäld	69 025	69 025
ComHem, kabel-TV	2 390	2 273
Förutbetald ekonomisk förvaltning	4 745	3 929
Murche, lokalvård och tekn.förvaltning	5 291	4 289
Stockholm Vatten	0	9 878
Plåtentusiasterna snö	3 125	0
Telenor data	4 125	0
Stokab data	3 538	0
Bostadsrätterna	4 980	0
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	139 290	111 934

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2014-12-31	2013-12-31
Affärskonto	90 647	280 778
Sparkonto	232 185	1 021 003
Summa Kassa och Bank	322 832	1 301 781

Bostadsrättsföreningen Bulten 2
Org. Nr 769605-1288

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 580 000	3 683 030	583 551	-2 938 436	-674 677
Årets insatser och upplåtelseavgifter					
Årets avsättning yttre fond			157 677	-157 677	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-674 677	674 677
Årets resultat					-2 246 138
Belopp vid årets utgång	50 580 000	3 683 030	741 228	-3 770 791	-2 246 138

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 är 27 393 970 kronor.
Föreningens lån är placerade hos SBAB enligt nedanstående:

Lån 1: 4 255 417 är placerat till en fast ränta av 2,81 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2015-10-12.

Lånet amorteras enligt amorteringsplan med 15 821 kr per år.

Lån 2: 6 700 000 är placerat till en fast ränta av 1,85 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2018-12-13.

Lånet löper utan amortering.

Lån 3: 6 700 000 är placerat till en fast ränta av 2,89 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2016-01-13.

Lånet löper utan amortering.

Lån 4: 1 000 000 är placerat till en fast ränta av 2,85 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2015-12-14.

Lån 5: 4 238 553 är placerat till en fast ränta av 2,78 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2017-02-15.

Lånet amorteras enligt amorteringsplan med 14 960 kr per år.

Lån 6: 4 500 000 är placerat till en fast ränta av 2,53 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2017-04-18.

Lånet löper utan amortering.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2015 som inbetalats av medlemmarna under december 2014.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Relita tvättstuga	72 132	0
Fortum Värme	34 284	0
Stockholm Vatten	3 499	0
Upplupna kostnader sopor	3 715	0
MEF Muche underhåll	4 484	0
Bulten 21 El	13 822	0
Upplupna bankkostnader	1 371	1 215
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	133 307	1 215