

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bulten 2

Org.nr. 769605-1288

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	10

Brf Bulten 2

Org.nr. 769605-1288

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bulten 2 i Stockholms kommun, organisationsnummer 769605-1288 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Ivar Edding

Anna Eriksson

Henric Lindkvist (2:a halvåret)

Farshid Khosravi

Magnus Åberg

Anders Zetterlund (2:a halvåret)

Per Karlsson (1:a halvåret)

Suppleanter:

Anna Nordenström (2:a halvåret)

Markus Norell

Anders Ryding (2:a halvåret)

Pia Rosell (1:a halvåret)

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2015.

Styrelsen har under året avhållit 11 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.

Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till tre lägenheter överlåtits och en upplåtelse.

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 2015-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 27 860 472 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2015-12-31 till 52 559 000 kronor fördelat enligt följande:

Brf Bulten 2

Org.nr. 769605-1288

	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

Flerårsjämförelse*

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 415 185	2 093 875	2 015 645	1 972 550	1 954 764
Res. efter finansiella poster	-1 386 748	-2 246 138	-674 677	-822 217	-803 607
Balansomslutning	79 399 340	77 324 632	70 297 013	70 149 639	70 380 888
Soliditet (%)	63,94	63,40	72,3	73,9	74,2
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	12 940	12 724	8 208	8 209	8 209
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	3,10	3,19	3,28	2,87
Årsavgift per kvm	705	758	606	578	578

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Lawab Ärendet avslutat

Ny takfläkt för restaurangen installerad.

Takfläkt i port B har bytts ut.

Hyreslägenheten i 9D överlämnad till föreningen. Lägenheten såld = ytterligare medlem till föreningen

Årsavgifterna sänktes med 5%

Vår- och höststädning av gårdar och gemensamma utrymmen

Kräftskiva

Extra amortering om 1 Mkr har skett efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2015-12-31 totalt 44 medlemmar. 2014-12-31 var medlemsantalet 44.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-6 174 606
årets resultat	<u>-1 386 748</u>
	-7 561 354

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	157 677
i ny räkning överföres	<u>-7 719 031</u>
	-7 561 354

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Bulten 2

Org.nr. 769605-1288

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	2 415 185	2 087 966
Övriga rörelseintäkter		<u>363 696</u>	<u>5 909</u>
		2 778 881	2 093 875
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 722 033	-1 870 998
Personalkostnader		-114 691	-56 447
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 661 589</u>	<u>-1 731 554</u>
		-3 498 313	-3 658 999
Rörelseresultat		-719 432	-1 565 124
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 740	20 119
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-687 056</u>	<u>-701 134</u>
		-667 316	-681 015
Resultat efter finansiella poster		-1 386 748	-2 246 139
Årets resultat		<u>-1 386 748</u>	<u>-2 246 139</u>

Brf Bulten 2

Org.nr. 769605-1288

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not

2015-12-31

2014-12-31

3

4

5

75 198 426

466 501

75 664 927

75 664 927

124

106 163

106 287

3 628 126

3 628 126

3 734 413

79 399 340

76 592 093

270 417

76 862 510

76 862 510

0

139 290

139 290

322 832

322 832

462 122

77 324 632**SUMMA TILLGÅNGAR**

Brf Bulten 2

Org.nr. 769605-1288

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Not

2015-12-31

2014-12-31

6

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

51 480 000

5 953 030

898 905

58 331 935

50 580 000

3 683 030

741 228

55 004 258**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

-6 174 606

-1 386 748-7 561 354

-3 770 791

-2 246 138-6 016 929**Summa eget kapital**50 770 58148 987 329**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7

27 860 47227 860 47227 393 97027 393 970**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

192 229

169 278

96 555

310 225

768 287

445 524

83 889

98 918

315 002943 333**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****79 399 340****77 324 632****POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar

27 917 40027 917 40027 917 40027 917 400**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

Brf Bulten 2

Org.nr. 769605-1288

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Hysesintäkter bostäder	104 628	117 060
	Hysesintäkter lokaler momspl	689 592	579 513
	Årsavgifter bostäder	1 568 789	1 408 172
	Uppvärmning lokaler	10 584	40 524
	Fastigh. skatt lokal momspl.	41 592	34 656
	Hyses-/avg.bortfall lokaler	-0	-91 959
		<hr/> 2 415 185	<hr/> 2 087 966

Brf Bulten 2

Org.nr. 769605-1288

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Övriga externa kostnader	2015-12-31	2014-12-31
	Tomträttsavgäld/arrende	276 100	276 100
	Elavgifter för belysning	71 938	58 599
	Uppvärmning	417 745	350 202
	Sophantering/Renhållning	86 850	55 510
	Vatten och avlopp	83 090	86 316
	Hissar service	39 450	27 575
	Lokalvård	90 456	70 181
	Snöröjning	6 250	4 743
	Tvättstugor	27 922	228 137
	Förbrukningsmaterial	5 218	10 316
	Kontorsmateriel	783	1 181
	Möteskostnader	9 157	4 654
	KabelTV	8 120	9 212
	Postbefordran	42	0
	Datakommunikation	31 059	23 155
	Inkasso/betalningsföreläggande	-240	1 700
	Revisionsarvoden	27 962	21 389
	Redovisningstjänster	55 263	53 251
	Teknisk förvaltning	48 372	50 747
	Städning och renhållning	0	291
	Rep/underhåll av fastighet	238 877	288 679
	Serviceavg branchorgan	4 980	9 717
	Bankkostnader	17 143	68 869
	Advokat-/rättegångskostnader	500	24 611
	Övriga externa tjänster	2 378	30 842
	Trädgårdskostnader	2 217	0
	Rep & underh av inventarier	0	1 840
	Fastighetsskatt	85 095	84 185
	Fastighetsförsäkringar	61 277	27 826
	Förbrukningsinventarier	22 808	0
	Övriga resekostnader	621	0
	Annonsering	600	0
	Rep/underhåll av lokaler	0	1 170
		<u>1 722 033</u>	<u>1 870 998</u>
Not 3	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	81 058 744	71 347 978
	Årets standardförbättringar	<u>197 783</u>	<u>9 710 766</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 256 527	81 058 744
	Ingående avskrivningar	-4 466 651	-2 778 613
	Årets avskrivningar	<u>-1 591 450</u>	<u>-1 688 038</u>
	Utgående redovisat värde	75 198 426	76 592 093
	Redovisat värde byggnader	<u>75 198 426</u>	<u>76 592 093</u>
		75 198 426	76 592 093
Not 4	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	435 165	435 165
	Inköp	<u>266 223</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	701 388	435 165
	Ingående avskrivningar	-164 748	-121 232
	Årets avskrivningar	<u>-70 139</u>	<u>-43 516</u>
	Utgående redovisat värde	466 501	270 417

Brf Bulten 2

Org.nr. 769605-1288

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	2015	2014
	Förutbetalad försäkring	14 722	42 071
	Förutbetalad tomträtsavgäld	69 025	69 025
	Com Hem kabel-tv	2 392	2 390
	Lokalvård och Teknisk förvaltning	5 370	5 291
	Plåtentusiasterna snö	3 125	3 125
	Telenor data	4 125	4 125
	Stokab data	3 538	3 538
	Bostadsrätterna	0	4 980
	Förutbetalad ekonomisk förvaltning	3 866	4 745
		<u>106 163</u>	<u>139 290</u>

Not 6 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 580 000	3 683 030	741 228	-3 770 791	-2 246 138
Ökning av insatskapital	900 000				
Ökning av upplåtelseavgifter		2 270 000			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:					
Årets avsättning yttre fond			157 677	-157 677	
Omföring av fg års resultat				-2 246 138	2 246 138
Årets förlust					-1 386 748
Belopp vid årets utgång	<u>51 480 000</u>	<u>5 953 030</u>	<u>898 905</u>	<u>-6 174 606</u>	<u>-1 386 748</u>

Not 7 Långfristiga skulder

2015-12-31

2014-12-31

Föreningens Låneskulder per 2015-12-31 är 27 860 472 kronor.
Föreningens lån är placerade hos SBAB enligt nedanstående:

Lån 1: 4 238 284 är placerat till en fast ränta av 1,59 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2020-09-18.

Lånet amorteras enligt amorteringsplan med 17 133 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 2016-12-14.

Lån 5: 4 222 188 är placerat till en fast ränta av 2,78 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2017-02-15.

Lånet amorteras enligt amorteringsplan med 16 365 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.

Lån 7: 500 000 är placerat till en fast ränta av 1,49 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2018-01-17.

Lånet löper utan amortering.

Brf Bulten 2

Org.nr. 769605-1288

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Relita tvättstuga	0	72 132
	Fortum Värme	59 098	34 284
	Stockholm Vatten	0	3 499
	Upplupna kostnader sopor	2 734	3 715
	MEF Muche underhåll	0	4 484
	Bulten 21 El	19 978	13 822
	Upplupna bankkostnader	1 344	1 371
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	226 994	181 695
	Fortum El	77	0
		<hr/> 310 225	<hr/> 315 002

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm 2016-05-15



Ivar Edding



Henric Lindkvist



Anders Zetterlund



Anna Eriksson



Farshid Khosravi



Magnus Åberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2016



Nina Åström

Parameter Revision AB

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 2015.

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 2015 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 2015.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Stockholm den 16 maj 2016



Nina Åström

Auktoriserad revisor