

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Bulten 2**

769605-1288

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Bulten 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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.

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Bulten 20 i Stockholms kommun 2009-12-17.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med totalt 35 bostadsrätter samt 2 lokaler. Den totala boytan är 2153 kvm och lokalytan 486 kvm, totalt 2639 kvm.

### Förvaltning

#### Ekonomisk förvaltning

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

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 705 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Henric Lindkvist Christer Sköld Peter Talling
Suppleant	Åsa Andersson Berglund Celina Kiluk Markus Norell

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Namn.

#### Revisorer

Nina Åström  
Parameter Revision AB

#### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under året har taket målats.

Två balkonger har byggts.

Värme systemet har inventerats och reparationer verkställs under nästa år.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 47 medlemmar. Under året har 8 medlemmar tillträtt samt 5 medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	2 329	2 307	2 415	2 094
Resultat efter finansiella poster	-1 268	-1 222	-1 387	-2 246
Soliditet (%)	64,79	65,06	63,94	63,40
Balansomslutning	74 792	76 018	79 399	77 325
Fastighetslån/kvm (kr)	11 983	11 983	12 940	12 724
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,55	1,86	2,48	3,10
Årsavgifter/kvm (kr)	705	705	705	758

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Balansomslutning

Föreningens totala tillgångar vid årets slut.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet vid årets slut.

#### Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittligt fastighetslån.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 480 000	5 953 030	1 056 582	-7 719 031	-1 310 272	<b>49 460 309</b>
Ökning av insatskapital		351 006				<b>351 006</b>
Disposition av föregående års resultat:			183 486	-1 493 758	1 310 272	<b>0</b>
Årets resultat					-1 357 285	<b>-1 357 285</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 480 000</b>	<b>6 304 036</b>	<b>1 240 068</b>	<b>-9 212 789</b>	<b>-1 357 285</b>	<b>48 454 030</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 212 789
årets förlust	-1 357 285
	<b>-10 570 074</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	183 486
i ny räkning överföres	-10 753 560
	<b>-10 570 074</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2017-12-31</b>	<b>-2016-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		1 480 872	1 508 748
Hysesintäkter	2	847 992	798 672
Övriga rörelseintäkter	3	55 347	20 703
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 384 211</b>	<b>2 328 123</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-216 784	-84 871
Driftskostnader	4	-1 208 186	-1 166 706
Administrationskostnader	5	-108 770	-98 700
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-57 900	-57 320
Fastighetsskatt/avgift		-89 285	-88 000
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 680 925</b>	<b>-1 495 597</b>
Avskrivning byggnad		-1 591 451	-1 591 451
Avskrivningar övrigt		-71 939	-71 939
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-1 663 390</b>	<b>-1 663 390</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-960 104</b>	<b>-830 864</b>
Resultat från aktier och andelar		11 238	20 200
Ränteintäkter		86	871
Räntekostnader på fastighetslån		-407 374	-499 298
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 131	-1 181
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-397 181</b>	<b>-479 408</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 357 285</b>	<b>-1 310 272</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 357 285</b>	<b>-1 310 272</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	72 015 524	73 606 975
Inventarier, verktyg och installationer	7	340 623	412 562
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 356 147</b>	<b>74 019 537</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 356 147</b>	<b>74 019 537</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		59	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	149 641	114 200
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>149 700</b>	<b>114 200</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 286 063	1 883 768
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 435 763</b>	<b>1 997 968</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>74 791 910</b>	<b>76 017 505</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		57 784 036	57 433 030
Fond för yttre underhåll		1 240 068	1 056 582
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>59 024 104</b>	<b>58 489 612</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 212 789	-7 719 031
Årets resultat		-1 357 285	-1 310 272
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 570 074</b>	<b>-9 029 303</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 454 030</b>	<b>49 460 309</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	25 722 177	25 799 894
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 722 177</b>	<b>25 799 894</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		145 396	99 709
Aktuella skatteskulder		89 285	173 095
Övriga skulder		102 619	99 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	278 403	384 773
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>615 703</b>	<b>757 302</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 791 910</b>	<b>76 017 505</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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 de uppkommer.

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

Byggnader	15-200 år
Standardförbättringar	100 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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.



### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till 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 Hyresintäkter

	2017	2016
Hyresintäkter, lokaler	780 660	731 340
Hyresintäkter, bostäder	67 332	67 332
	<b>847 992</b>	<b>798 672</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Uppvärmning,	10 800	10 584
Avfallshantering, moms	6 000	0
Pantförskrivningsavgift	4 699	6 879
Övriga intäkter	33 848	3 240
	<b>55 347</b>	<b>20 703</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	48 877	44 155
Städkostnader	107 486	104 253
Snöröjning/sandning	3 125	20 859
Hisservice/besiktning	60 961	20 001
Planteringar, träd och buskar	0	1 649
Fastighetsel	84 618	83 228
Uppvärmning	367 400	394 141
Vatten och avlopp	85 405	74 147
Avfallshantering	69 123	62 241
Försäkringskostnader	51 870	36 733
Tomträttsavgäld	276 100	276 100
Kabel-tv	9 698	9 085
Bredband	27 307	34 597
Förbrukningsmaterial	16 216	5 517
	<b>1 208 186</b>	<b>1 166 706</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto	0	130
Föreningsgemensamma kostnader	9 203	11 752
Revisionsarvode	17 597	19 612
Ekonomisk förvaltning	57 691	54 641
Bankkostnader	5 370	6 724
Övriga poster	12 794	700
Serviceavg till branschorgan	4 980	4 980
Kontorsmaterial	1 134	162
	<b>108 769</b>	<b>98 701</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 256 527	81 256 527
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 256 527</b>	<b>81 256 527</b>
Ingående avskrivningar	-7 649 552	-6 058 101
Årets avskrivningar	-1 591 451	-1 591 451
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 241 003</b>	<b>-7 649 552</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 015 524</b>	<b>73 606 975</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	719 388	701 388
Inköp	0	18 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>719 388</b>	<b>719 388</b>
Ingående avskrivningar	-306 826	-234 887
Årets avskrivningar	-71 939	-71 939
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-378 765</b>	<b>-306 826</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>340 623</b>	<b>412 562</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Trygg Hansa	56 000	0
Dina Försäkringar	0	21 208
Tomträttsavgäld	69 025	69 025
Comhem Kabel-TV	2 495	2 454
Fastighetsskötsel	5 500	5 370
Datakommunikation	3 538	4 125
Ekonomisk förvaltning	3 978	3 913
Bostadsrätterna	4 980	4 980
Plåtentusiasterna	0	3 125
Fiber open univ	4 125	0
	<b>149 641</b>	<b>114 200</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB (bundet t.o.m. 2020-09-18)	1,59	4 199 033	4 219 729
SBAB (bundet t.o.m. 2018-12-13)	1,85	6 700 000	6 700 000
SBAB (bundet t.o.m. 2021-09-21)	1,54	5 648 593	5 675 697
SBAB (bundet t.o.m. 2018-02-15)	0,54	4 184 704	4 204 468
SBAB (bundet t.o.m. 2017-04-18)	1,98	4 489 847	4 500 000
SBAB (bundet t.o.m. 2018-01-17)	1,49	500 000	500 000
		<b>25 722 177</b>	<b>25 799 894</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsel	7 500	43 772
Värme	37 000	61 544
MEF underhåll	4 400	4 374
Bankkostnader	0	1 329
Arvoden	57 320	57 320
Förutbetalda avgifter och hyror	172 183	216 434
	<b>278 403</b>	<b>384 773</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årsskiftet har avloppsstammen renoverats.

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	27 917 400	27 917 400
	<b>27 917 400</b>	<b>27 917 400</b>

Stockholm den \_\_\_\_\_ 2018

Henric Lindkvist

Crister Sköld

Peter Talling

Min revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_\_ 2018

Nina Åström  
Auktoriserad revisor