

# Årsredovisning 2019



## Brf Bulten 2

Org nr 769605-1288

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bulten 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett 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.

Taxeringsvärdet uppgår till 79 453 000 kr fördelat på 48 215 000 kr för mark och 31 238 000 kr för byggnad.

#### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastum AB, men går efter årsskiftet över till Fastighetsägarna Service AB.

### 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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 688 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 9.

## Styrelsen och övriga funktionärer

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-22 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Henric Lindkvist            ordförande  
Peter Talling  
Crister Sköld  
Hans af Geijerstam  
Åsa Berglund  
Anna Eriksson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

### Revisorer

Parameter Revision AB                      Nina Åström sedermera efterträdd av Jacob Biderholt.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Februari: Injustering av värmesystemet i hela fastigheten.  
April: OVK genomfördes av Peter Sotare AB.  
Oktober: Nytt hyresavtal skrivet med wok-restaurangen.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade per 2019-12-31 totalt 48 medlemmar, lika många som 2018. En överlåtelse har ägt rum under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 381	2 341	2 329	2 307
Resultat efter finansiella poster	-1 586	-1 479	-1 268	-1 222
Soliditet (%)	63,20	64,06	64,79	65,06
Balansomslutning	71 816	73 329	74 792	76 018
Fastighetslån/kvm (kr)	11 841	11 905	11 983	11 983
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,68	1,52	1,55	1,86
Årsavgifter/kvm (kr)	688	688	688	688

### *Nyckeltalsdefinitioner*

#### 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 boarea (BOA).

Genomsnittlig skuldränta

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

**Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 480 000	6 300 886	1 206 769	-10 536 775	-1 479 264	<b>46 971 616</b>
Disposition av föregående års resultat:			-131 887	-1 347 377	1 479 264	<b>0</b>
Årets resultat					-1 586 253	<b>-1 586 253</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 480 000</b>	<b>6 300 886</b>	<b>1 074 882</b>	<b>-11 884 152</b>	<b>-1 586 253</b>	<b>45 385 363</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 884 153
årets förlust	-1 586 253
	<b>-13 470 406</b>

behandlas så att till reservfond avsättes	238 359
ianspråktagande från fonden för yttre underhåll	-108 732
i ny räkning överföres	-13 600 033
	<b>-13 470 406</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		1 480 872	1 480 872
Hysesintäkter	2	899 803	859 824
Övriga rörelseintäkter	3	40 859	21 436
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 421 534</b>	<b>2 362 132</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 535 490	-1 529 967
Övriga externa kostnader	5	-114 770	-87 018
Personalkostnader		-123 803	-73 359
Fastighetsskatt/avgift		-113 085	-90 415
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 887 148</b>	<b>-1 780 759</b>
Avskrivning byggnad		-1 605 241	-1 591 451
Avskrivningar övrigt		-71 939	-71 939
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-1 677 180</b>	<b>-1 663 390</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-1 142 794</b>	<b>-1 082 017</b>
Ränteintäkter		540	2 216
Räntekostnader på fastighetslån		-443 836	-399 408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163	-55
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-443 459</b>	<b>-397 247</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 586 253</b>	<b>-1 479 264</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 586 253</b>	<b>-1 479 264</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	69 163 589	70 768 830
Inventarier, verktyg och installationer	7	196 745	268 684
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 360 334</b>	<b>71 037 514</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 360 334</b>	<b>71 037 514</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		188	89 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	97 715	120 793
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>97 903</b>	<b>210 023</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 357 355	2 081 010
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 455 258</b>	<b>2 291 033</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 815 592</b>	<b>73 328 547</b>

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatskapital

57 780 886

57 780 886

Fond för yttre underhåll

1 074 882

1 206 769

**Summa bundet eget kapital**

**58 855 768**

**58 987 655**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-11 884 153

-10 536 775

Årets resultat

-1 586 253

-1 479 264

**Summa fritt eget kapital**

**-13 470 406**

**-12 016 039**

**Summa eget kapital**

**45 385 362**

**46 971 616**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

25 494 369

25 632 008

**Summa långfristiga skulder**

**25 494 369**

**25 632 008**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

12 645

0

Leverantörsskulder

281 827

154 339

Aktuella skatteskulder

203 140

179 700

Övriga skulder

177 335

110 278

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

260 914

280 606

**Summa kortfristiga skulder**

**935 861**

**724 923**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**71 815 592**

**73 328 547**



## 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, utrangeras 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 (äkte 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

	2019	2018
Hyresintäkter, lokaler	832 471	792 492
Hyresintäkter, bostäder	67 332	67 332
	<b>899 803</b>	<b>859 824</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Uppvärmning,	10 800	10 800
Avfallshantering, moms	6 000	6 000
Pantförskrivningsavgift	1 138	4 627
Övriga intäkter	16 335	9
Avgift andrahandsupplåtelse	6 587	0
	<b>40 860</b>	<b>21 436</b>

### Not 4 Driftskostnader

Fastighetselen avser både år 2018 och 2019

	2019	2018
Fastighetsskötsel	135 214	104 843
Trädgårdsskötsel	5 918	28 198
Städkostnader	91 344	78 896
Hyra av entrémattor	16 104	16 755
Snöröjning/sandning	23 496	0
Hisservice/besiktning	20 281	23 494
Fastighetsel	199 604	-7 500
Uppvärmning	365 555	401 014
Vatten och avlopp	92 703	88 798
Avfallshantering	66 426	71 361
Försäkringskostnader	26 638	44 805
Självrisker	0	45 500
Tomträttsavgäld	277 800	277 375
Kabel-TV	5 030	9 946
Bredband	42 148	30 652
Reparation och underhåll	159 434	315 373
Förbrukningsmaterial	4 937	456
Övrigt	2 858	0
	<b>1 535 490</b>	<b>1 529 966</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Föreningsgemensamma kostnader	5 395	2 600
Revisionsarvode	16 753	17 953
Ekonomisk förvaltning	67 494	50 092
Bankkostnader	8 969	8 038
Medlems-/föreningsavgifter	5 142	0
Övriga poster	5 937	3 355
Serviceavg till branschorgan	5 080	4 980
	<b>114 770</b>	<b>87 018</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 601 284	81 256 527
Inköp	0	344 757
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 601 284</b>	<b>81 601 284</b>
Ingående avskrivningar	-10 832 454	-9 241 003
Årets avskrivningar	-1 605 241	-1 591 451
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 437 695</b>	<b>-10 832 454</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 163 589</b>	<b>70 768 830</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 238 000	26 749 000
Taxeringsvärden mark	48 215 000	34 413 000
	<b>79 453 000</b>	<b>61 162 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	719 388	719 388
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>719 388</b>	<b>719 388</b>
Ingående avskrivningar	-450 704	-378 765
Årets avskrivningar	-71 939	-71 939
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-522 643</b>	<b>-450 704</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>196 745</b>	<b>268 684</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	24 727	24 390
Tomträttsavgäld	69 450	69 450
Comhem Kabel-TV	0	2 514
Bredband	3 538	3 538
Bostadsrätterna	0	5 080
Fiber open univ	0	4 125
MEF	0	11 696
	<b>97 715</b>	<b>120 793</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB 20679174	1,59	2020-09-14	4 154 323	4 177 881
SBAB 20679220	1,94	2023-11-10	6 660 000	6 700 000
SBAB 20679239	1,54	2021-09-21	5 590 041	5 620 889
SBAB 24572498	1,77	2023-04-06	4 142 013	4 164 505
SBAB 25468589	0,96	2020-01-17	496 213	498 185
SBAB 24777685	1,98	2022-05-20	4 451 779	4 470 548
			<b>25 494 369</b>	<b>25 632 008</b>

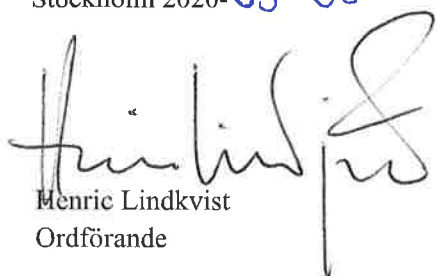
### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Värme	45 450	48 280
Bankkostnader	1 253	1 502
Arvoden	0	57 320
Förutbetalda avgifter och hyror	191 673	169 969
Sopor	3 643	3 536
Vatten	15 950	0
Övrigt	2 945	0
	<b>260 914</b>	<b>280 607</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	27 917 400	27 917 400
	<b>27 917 400</b>	<b>27 917 400</b>

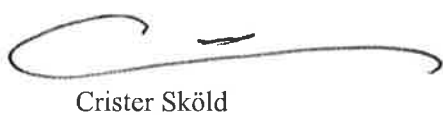
Stockholm 2020-05-05



Henric Lindkvist  
Ordförande



Peter Fälling



Crister Sköld



Hans af Geijerstam

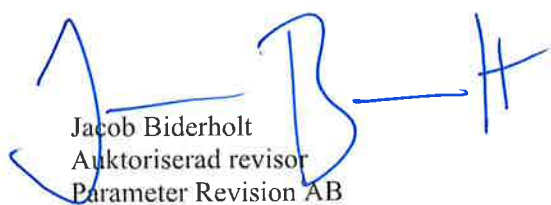


Åsa Berglund



Anna Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats



Jacob Biderholt  
Auktoriserad revisor  
Parameter Revision AB