



Årsredovisning

2022-07-01-2023-06-30



Brf Bulten 15

Org nr 769608-2960

fastum

www.fastum.se | Tel: 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 bostadsrättens 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 ombyggnad.

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 bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bulten 15, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2013-10-18.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2004-04-28.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2004-12-08 fastigheten Bulten 15 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 25 669 793 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Bulten 15 i Stockholms kommun. Byggnaden som ursprungligen är uppförd år 1912 består av 20 bostadslägenheter, vindsförråd, lokaler samt garage. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 123 kvm och lokalytan 337 kvm, totalt 1 460 kvm. Markareal för tomten uppgår till 490 kvadratmeter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 55 057 000 kronor fördelat följande:

	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	14 000 000	34 000 000	48 000 000
Lokaler	3 213 000	3 844 000	7 057 000
Summa	17 213 000	37 844 000	55 057 000

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter avseende 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 772 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen i enlighet med stadgarna.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2022-12-14 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Jens Magnusson
 Hanna Fernandez
 Anna Öqvist
 Axel Frånberg

Suppleanter: Elias Brander

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elias Haraldsson
MOORE Allegretto AB

Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har installerat postboxar i husets entré, amorterat drygt 1 370 000 kr på våra lån, vi gjorde iordning torkvinden och såg över elinstallationer på vinden och i källaren.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 33 (33) medlemmar. Under året har 2 (2) medlemmar tillträtt samt 2 (3) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (2) stycken överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	1 534	1 506	1 500	1 454
Resultat efter finansiella poster	218	-1 912	-33	430
Soliditet (%)	63,31	60,63	65,02	64,97
Fastighetslån/kvm boyta	9 769	11 023	10 188	10 188
Fastighetslån/kvm totalyta	7 514	8 478	7 836	7 836
Skuldränta (%)	2,23	1,43	1,23	1,63
Årsavgift/kvm	772	772	772	772

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.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm totalyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta inkl lokaler av föreningens fastighet.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgift/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 877 574	1 802 724	349 885	638 714	-1 911 778	19 757 119
Balkongfond vid årets ingång			93 962			93 962
Disposition av föregående års resultat:			-184 714	-1 727 064	1 911 778	0
Balkongfond under året			10 656			10 656
Årets resultat					218 235	218 235
Belopp vid årets utgång	18 877 574	1 802 724	269 789	-1 088 350	218 235	20 079 972

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 088 350
årets resultat	218 235
	-870 115

behandlas så att
avsättning till yttre underhållsfond
i ny räkning överföres

165 171
-1 035 286
-870 115

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

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 533 948	1 506 191
Övriga rörelseintäkter		126 803	23 437
Summa rörelseintäkter		1 660 751	1 529 628
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-928 240	-3 030 051
Avskrivningar		-241 427	-241 427
Summa rörelsekostnader		-1 169 667	-3 271 478
Rörelseresultat		491 084	-1 741 850
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 907	-170 121
Summa finansiella poster		-272 849	-169 928
Resultat efter finansiella poster		218 235	-1 911 778
Årets resultat		218 235	-1 911 778

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	31 248 463	31 487 954
Inventarier, verktyg och installationer	5	15 488	17 424
Summa materiella anläggningstillgångar		31 263 951	31 505 378
Summa anläggningstillgångar		31 263 951	31 505 378
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 960	0
Övriga fordringar	6	410 564	833 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	28 141	36 240
Summa kortfristiga fordringar		443 665	869 749
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 284	368 914
Summa kassa och bank		8 284	368 914
Summa omsättningstillgångar		451 949	1 238 663
SUMMA TILLGÅNGAR		31 715 900	32 744 041

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 877 574	18 877 574
Upplåtelseavgifter		1 802 724	1 802 724
Fond för yttre underhåll		269 789	443 847
Summa bundet eget kapital		20 950 087	21 124 145
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 088 350	638 714
Årets resultat		218 235	-1 911 778
Summa fritt eget kapital		-870 115	-1 273 064
Summa eget kapital		20 079 972	19 851 081
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 970 625	2 970 625
Summa långfristiga skulder		2 970 625	2 970 625
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 000 000	9 370 625
Leverantörsskulder		418 073	414 640
Skatteskulder		16 699	0
Övrig skuld		37 081	37 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	193 450	99 989
Summa kortfristiga skulder		8 665 303	9 922 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 715 900	32 744 041

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Stambyte och förbättningskostnader avseende fasad	100 år
Standardförbättringskostnader av fönster och installationer	20 år
Inventarier	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter	866 619	866 592
Hyror lokaler	595 071	564 390
Kabel-TV och bredband	9 000	9 000
Debiterad fastighetsskatt	63 258	66 209
	1 533 948	1 506 191

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Fastighetsskötsel	5 504	5 330
Snöröjning/sandning	5 164	5 164
Städning	47 580	36 195
Hyra av entrémattor	4 152	1 256
Serviceavtal	17 567	19 489
Fastighetsel	43 849	46 349
Fjärrvärme	241 036	220 132
Vatten- och avlopp	33 963	27 221
Avfallshantering	22 882	18 901
Fastighetsförsäkring	21 890	21 999
Kabel-tv och bredband	39 826	37 778
Fastighetsskatt/avgift	100 950	92 160
Revisionsarvode	17 531	17 120
Kostnader för styrelsemöten	10 478	0
Ekonomisk förvaltning	33 593	28 172
Serviceavg till branschorgan	4 645	4 590
Bankkostnader	3 140	2 817
Övriga förvaltningskostnader	15 327	9 789
Hiss service och reparation	3 700	23 389
Underhåll	0	2 369 113
Reparation	58 623	43 086
Förbrukningsinventarier	42 858	0
Juridisk konsultation	153 982	0
	928 240	3 030 050

Not 4 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	34 916 270	34 916 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 916 270	34 916 270
Ingående avskrivningar	-3 428 316	-3 188 825
Årets avskrivningar	-239 491	-239 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 667 807	-3 428 316
Utgående redovisat värde	31 248 463	31 487 954

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	38 720	38 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 720	38 720
Ingående avskrivningar	-21 296	-19 360
Årets avskrivningar	-1 936	-1 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 232	-21 296
Utgående redovisat värde	15 488	17 424

Not 6 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	10 119	1 103
Avräkningskonto förvaltare	400 445	629 473
Momsfordran	0	198 432
Skattefordran	0	4 501
	410 564	833 509

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Försäkring	10 784	9 309
Hiss service	1 731	1 563
Bredband	10 468	9 444
Bostadsrätterna	2 340	2 305
Service	0	6 536
Fastighetskötsel	2 817	2 686
Avräkning fastighetsskatt	0	4 397
	28 140	36 240

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2021-06-30
Stadshypotek	1,34	2025-04-30	2 970 625	2 970 625
Stadshypotek	4,069	2024-04-29	4 000 000	4 470 625
Stadshypotek	3,835	2024-03-28	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	3,835	2024-03-28	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	3,835	2024-03-28	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	0,785	2023-01-12	0	900 000
			10 970 625	12 341 250
Kortfristig del av långfristig skuld			8 000 000	9 370 625

Lån som förfaller inom ett år klassificeras som kortfristig skuld. Föreningens lån som förfaller inom ett år uppgår till 8 000 000 kronor. Samtliga lån löper utan amortering.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Räntor	31 800	30 510
Fastighetsel	1 864	5 453
Värme	11 283	8 756
Sophantering	4 295	3 567
Vatten och avlopp	6 006	4 937
Förskottbetalda avgifter och hyror	138 202	41 961
Städkostnad	0	2 841
Hisskostnad	0	1 964
	193 450	99 989

Not 10 Ställda säkerheter

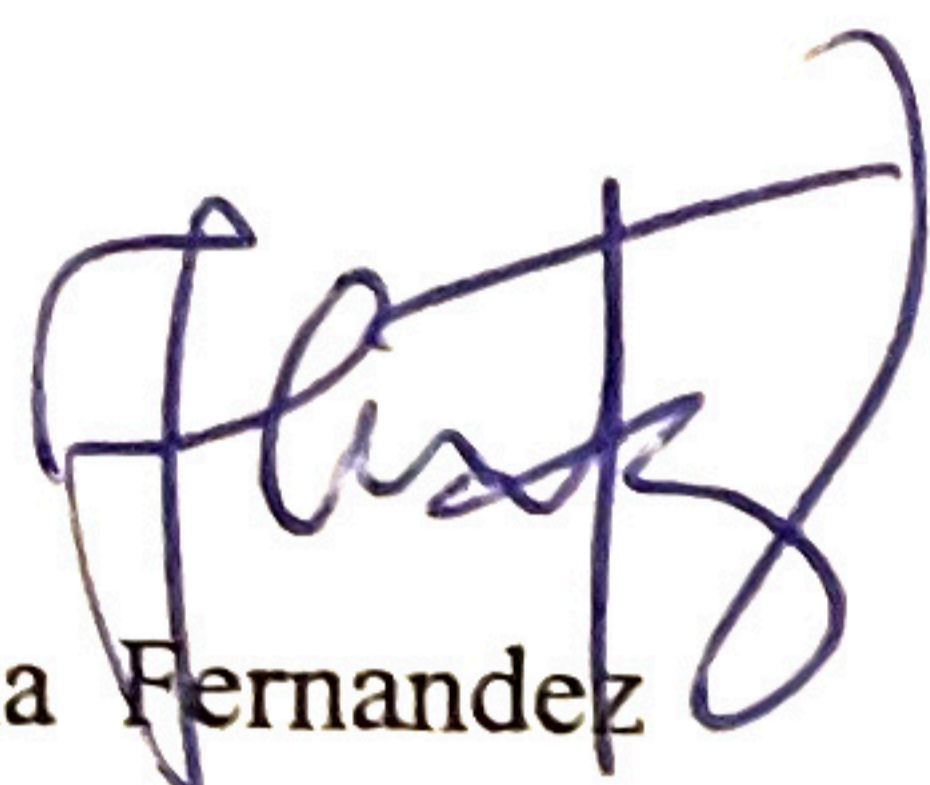
	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	13 342 000	13 342 000
	13 342 000	13 342 000



Jens Magnusson



Anna Öqvist



Hanna Fernandez

Axel Frånberg



Vår revisionsberättelse har lämnats

MOORE Allegretto AB
Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor