



Årsredovisning 2023



Brf Bulten 21

Org nr 769616-4123

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 21, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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 26 juni 2017.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 10 februari 2009.

Föreningens fastighet

Föreningen bildades under år 2007 men bedrev inte någon verksamhet under det året. Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Bulten 21 genom ett köpeavtal den 23 oktober 2008 av AB Familjebostäder. Den 24 mars 2009 tillträdde föreningen fastigheten. Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Bulten 21 och tomten innehåller med tomträtt. Markareal för tomten uppgår till 949 kvadratmeter. Byggnaderna uppfördes 1909 - 1912. Ombyggnad skedde 1987. Fastigheten består av två bostadshus om totalt 38 bostadslägenheter och 2 lokaler. Bostadslägenheterna fördelas på 34 bostadsrätter med yta 1 997 kvm och på 4 hyresrätter med 157 kvm. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 154 kvm och lokalytan till 85 kvm, totalt 2 239 kvm. Tomträttsavtalet löper ut den 31 mars 2028.

Lägenhetsfördelning

10 st 1 rum och kök
17 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna. Bostadsrättstillägg ingår.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för år 2023 har uppgått till 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 105 257 000 kr och värdeår är 1987.

	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder:	35 000 000	67 000 000	102 000 000
Lokaler:	1 993 000	1 264 000	3 257 000
Totalt:	36 993 000	68 264 000	105 257 000

Elnät

Föreningen har för närvarande gemensam elmätare med grannfastigheten Brf Bulten 2 i Långholmsgatan 9 men avsikten är att respektive förening ska ha separata elmätare. Föreningsandel är 40%.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, en del av 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 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.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde per år.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har inga lån.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2023-06-07 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Emil Rydberg ordförande Niclas Andersson kassör Alice Myr informationsansvarig Helena Andersson sekreterare Fanny Savilahti
Suppleanter	Arvid Hessén Lennart Bellberg
Valberedning	Teresa Bhatti Sara Martinsson

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 Söderberg & Partners.

Revisor

Lena Zozulyak
BoRevision AB

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifterna har höjts med 5 % fr om 2023-01-01.

Fönsterrenovering planeras 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 53 (53) medlemmar. Under året har 2 (3) överlåtelser genomförts. 1 (1) medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 779	1 777	1 746	1 688
Resultat efter finansiella poster	-376	-1 230	-1 788	-640
Soliditet (%)	99,0	99,0	98,9	98,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	560	537		
Sparande per kvm (kr/kvm)	99	42		
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	283	245		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	59,2	57,5		
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	560	537		

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar en förlust på 376 tkr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror främst på avskrivning på byggnaden som inte påverkar föreningens likviditet. Som framgår av kassaflödesanalysen är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 29 tkr. Nyckeltalandet "sparande" uppgår till 99 kr/kvm.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 213 632	6 230 130	220 785	-11 758 209	-1 230 221	52 676 117
Disposition av föregående års resultat:			-220 785	-1 009 436	1 230 221	0
Årets resultat					-375 539	-375 539
Belopp vid årets utgång	59 213 632	6 230 130	0	-12 767 645	-375 539	52 300 578

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 767 645
årets förlust	-375 539
	-13 143 184

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	315 771
uttag ur fond för yttre underhåll	-40 569
i ny räkning överföres	-13 418 386
	-13 143 184

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

Resulträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 778 578	1 777 411
Övriga rörelseintäkter	3	297 252	24 911
Summa rörelseintäkter		2 075 830	1 802 322
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 861 297	-2 195 780
Övriga externa kostnader	5	-223 869	-222 466
Personalkostnader	6	82 832	-61 982
Avskrivningar		-557 004	-557 004
Summa rörelsekostnader		-2 559 338	-3 037 232
Rörelseresultat		-483 508	-1 234 910
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		108 423	4 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454	-29
Summa finansiella poster		107 969	4 689
Resultat efter finansiella poster		-375 539	-1 230 221
Årets resultat		-375 539	-1 230 221

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7	47 116 056	47 661 694
Inventarier, verktyg och installationer	8	136 387	147 753
Summa materiella anläggningstillgångar		47 252 443	47 809 447
Summa anläggningstillgångar		47 252 443	47 809 447
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	9	276 375	0
Övriga fordringar	10	551 318	280 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	122 185	268 341
Summa kortfristiga fordringar		949 878	549 164
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 642 807	4 860 253
Summa kassa och bank		4 642 807	4 860 253
Summa omsättningstillgångar		5 592 685	5 409 417
SUMMA TILLGÅNGAR		52 845 128	53 218 864

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		59 213 632	59 213 632
Upplåtelseavgifter		6 230 130	6 230 130
Fond för yttre underhåll		0	220 785
Summa bundet eget kapital		65 443 762	65 664 547
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 767 645	-11 758 209
Årets resultat		-375 539	-1 230 221
Summa fritt eget kapital		-13 143 184	-12 988 430
Summa eget kapital		52 300 578	52 676 117
Kortfristiga skulder			
Depositionsavgifter		80 400	80 400
Leverantörsskulder		123 684	102 552
Skatteskulder		10 016	4 668
Övriga skulder		7 696	15 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	322 754	339 961
Summa kortfristiga skulder		544 550	542 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 845 128	53 218 864

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-375 539	-1 230 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		557 004	557 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		181 465	-673 217
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-276 375	44 500
Förändring av kortfristiga fordringar		122 573	-48 303
Förändring av leverantörsskulder		21 132	13 532
Förändring av kortfristiga skulder		-19 329	-58 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 466	-722 038
Årets kassaflöde		29 466	-722 038
Likvida medel & avräkningskonto vid årets början			
Likvida medel & avräkningskonto vid årets början		5 137 346	5 859 383
Likvida medel & avräkningskonto vid årets slut		5 166 812	5 137 345

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar och balkonger	50 år
Installationer	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 047 678	1 002 030
Hyror bostäder	246 014	224 343
Hyror lokaler	334 736	310 494
Intäkter el Brf Bulten 2	89 408	169 300
Årsavgift bredband	70 549	71 244
Hysesbortfall bostad / lokal	-9 808	0
	1 778 577	1 777 411

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Betalningspåminnelse	120	180
Pantförskrivningsavgift	3 150	2 863
Överlåtelseavgift	0	3 606
Avgift andrahandsupplåtelse	0	793
Öres- och kronutjämnning	-48	-4
Elprisstöd	47 071	0
Försäkringsersättningar	234 879	7 360
Övr ej momspl ers. och intäkt	12 080	10 114
	297 252	24 912

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	53 807	49 084
Trädgårdsskötsel	40 390	15 475
Fastighetsskatt	93 620	90 292
Städkostnader	64 896	64 771
Hisservice/besiktning	34 639	11 505
Fastighetsel	188 237	282 170
Uppvärmning	378 732	338 958
Vatten och avlopp	157 087	96 643
Avfallshantering	92 852	86 654
Försäkringskostnader	53 124	47 242
Tomträttsavgäld	255 600	255 600
Förbrukningsinventarier	488	0
Reparationer	404 454	117 948
Planerat underhåll	40 569	738 883
Förbrukningsmaterial	808	556
Serviceavtal	1 995	0
	1 861 298	2 195 781

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kabel-TV	28 284	18 856
Bredband	78 086	92 902
Hemsida	3 251	3 011
Reglering kundförlust	0	44 500
Föreningsgemensamma kostnader	3 497	0
Revisionsarvode	19 716	848
Ekonomisk förvaltning	74 277	55 610
Bankkostnader	2 382	1 590
Överlåtelseavgifter	0	2 125
Kontorsmaterial och serviceavg	14 376	3 024
	223 869	222 466

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	52 500	48 300
Sociala avgifter	15 577	13 682
Återföring upplupna kostnader tidigare år	-150 909	
	-82 832	61 982

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 562 178	53 562 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 562 178	53 562 178
Ingående avskrivningar	-5 900 484	-5 354 846
Årets avskrivningar	-545 638	-545 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 446 122	-5 900 484
Utgående redovisat värde	47 116 056	47 661 694

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	227 315	227 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	227 315	227 315
Ingående avskrivningar	-79 562	-68 196
Årets avskrivningar	-11 366	-11 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 928	-79 562
Utgående redovisat värde	136 387	147 753

Not 9 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Hyses- och avgiftsfordringar	17 667	6 606
Brf Bulten 2	258 708	0
	276 375	6 606

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	27 313	3 730
Avräkningskonto förvaltare	524 005	277 093
	551 318	280 823

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tomträttsavgäld	63 900	63 900
Kabel-TV	9 427	9 804
Bredband	3 729	3 729
Fastighetsförsäkring	18 513	16 098
Elintäkt BRF Bulten 2	0	169 300
Bostadsrätterna	5 510	5 510
Boka Tvättid Sverige AB	2 225	0
Ownit	10 944	0
Niclas Tengwall AB	7 936	0
	122 184	268 341

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	52 500	116 380
Sociala avgifter	15 577	34 529
Fastighetsel	19 974	42 375
Fjärrvärme	57 622	51 004
Avfallskostnader	11 142	10 316
Förutbetalda avgifter och hyror	134 285	63 153
Vatten och avlopp	22 339	17 907
Fastighetsskötsel	4 484	4 297
Städning	4 831	0
	322 754	339 961

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter i föreningens ägo	9 675 000	9 675 000
	9 675 000	9 675 000

Stockholm den

Emil Rydberg

Helena Andersson

Niclas Andersson

Alice Myr

Fanny Savilahti

Min revisionsberättelse har lämnats

Lena Zozulyak
Revisor
BoRevision AB