

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bulten 12 i Högalids församling i Stockholm avger härmed sin årsredovisning för verksamhetsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Bulten 12 bildades 1998-03-30. Ändamålet är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till föreningens medlemmar.

Föreningen

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. De nu gällande stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2021-07-01. Den ekonomiska planen registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2000-07-01.

Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Bulten nr 12 i Stockholms kommun 2000-09-01.

Det finns 57 lägenheter varav 32 enrumms-, 15 tvårumms-, 6 tre rumms- och 4 fyrrumslägenheter. Av lägenheterna är en enrumslägenhet upplåten med hyresrätt. Total bostadsyta uppgår till 2 784 m². Utöver lägenheterna finns en lokal med ingång direkt från gatan. Lokalen är cirka 240 m², varav cirka 35 m² i gatuplanet och resterande yta i källarplanet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och gemensamt bostadsrättstillägg för alla bostadsrätter.

Teknisk och ekonomisk förvaltning

Fastigheten har sedan förvärvet förvaltats i egen regi. För redovisningstjänster, städning av gemensamma utrymmen samt snöskottning finns avtal med olika leverantörer.

Byggnaden uppfördes 1910-1912 och har sedan dess genomgått ett flertal renoveringar.

Under de två decennierna före ombildningen lades plåttaket om och ny elservis drogs in med ny elcentral och nya elstigare till lägenheterna.

Byte av vatten- och avloppsstammar, indragning av centralt varmvatten med anslutning till fjärrvärmenätet och helrenovering av bad- och duschrum samt toaletter genomfördes 2002, då även den gemensamma tvättstugan renoverades.

Dränering av fastigheten gjordes 2006 mot både Borgargatan och Högalidsgatan.

Under 2007 renoverades trapphusen med tillhörande översyn av belysning och elinstallationer samt installation av elradiatorer för underhållsvärme.

2010 byggdes 26 balkonger mot gården varav två franska. Brandevakueringsanordningar installerades till de lägenheter där brandskyddsbestämmelserna inte uppfylldes. Dessutom drogs fiberoptiskt nät till fastigheten för TV och bredband med kollektivt abonnemang.

Totalrenovering av hissen gjordes i slutet av året då också takfalls- och skorstensstegar samt snörrasskydd på taket kompletterades.

Sommaren 2013 påbörjades en förnyelse av fastighetens innergård omfattande ny asfalt, förbättrade möjligheter till cykel- och barnvagnsparkering samt nyanläggning av planteringar och sittplatser. Ny mur mot grannfastigheterna göts under hösten och dessutom gjordes kanalisering i marken för el och bevattning innan ny asfaltsbeläggning lades och byggnation av cykelstall mm påbörjades.

Diverse mindre skador i fastighetens yttertak åtgärdades i september i samband med att taket målades. Ett nytt system för bokning av tvätttider driftsattes under hösten där bokning av tvättpass görs via en bokningsterminal vid tvättstugan eller via föreningens hemsida.

2014 avslutades gårdsprojektet med plantering av växter och installation av belysning. Fastigheten energideklarades med resultat att energiprestanda uppgår till 137 kWh/kvm. Två tvättmaskiner, två torktumlare och ett torkskåp i tvättstugan ersattes med nya maskiner i september.

I början av 2015 avslutades den radonmätning som gjorts i ett representativt urval av lägenheter i fastigheten. Provningsresultaten visar att årsmedelvärdet vid samtliga mätpunkter väl understiger riktvärdet 200 Bg/m³. Under året garantibesiktades de balkonger som byggdes 2010 med anmärkningar att åtgärdas av entreprenören. Likaså garantibesiktades takmålningen som gjordes 2013. Inga anmärkningar noterades.

Under 2016 åtgärdades de anmärkningar som noterats vid garantibesiktning av balkongerna föregående år. Efter renovering av gårdsdörren på Borgargatan försågs den, liksom portarna mot gatorna, med automatiska dörröppnare. I slutet av året underhållsmålades trapphusen, främst snickerierna.

Under 2017 byttes dörren till hyreslokalen i hörnet Borgargatan/Högalidsgatan, som var i väldigt dåligt skick, ut mot ett helt nytt dörrparti. Tätskikten till båda dagvattenbrunnarna på innergården renoverades för att minska risken för vatteninträngning i källaren. Stålskenorna på golvet i entrén på Borgargatan ersattes med en gjuten ramp, av samma typ av material som övriga golvet, för barnvagnar, cyklar och sopkärl.

För att minimera risken för olyckor modifierades hissens schaktgrindar hösten 2018 så att mellanrummet mellan grindar och vikedörr minskades. I november rengjordes fastighetens alla avloppsstammar av Interspol Systems AB. Vid garantibesiktning av takmålningen (som utfördes 2013) noterades inga anmärkningar. Dock fanns behov av kompletterande takskyddsanordningar som följde av uppdaterat regelverk. Dessa installerades i december.

2021 genomfördes ett omfattande fasad- och fönsterprojekt där originalfönster på bottenplanet renoverades och försågs med nya beslag och alla fönster på våning 1-5 (majoriteten troligtvis från 1980-talet och i varierande skick och utförande) ersattes med nytillverkade fönster i tidstypiskt utförande. Samtliga trapphusfönster renoverades. Renoverade och utbytta lägenhetsfönster har energisparglas i innerbågarna (med bullerdämpande ljudlameller mot gatusidorna). Antalet tilluftsventiler i fönsterbågar och balkongdörrar ökades väsentligt jämfört med tidigare för att säkerställa så god ventilation som möjligt. En ny balkong byggdes i gårdshuset. Fyra vädringsbalkonger och två originalbalkonger bilades bort för att ersättas med nya balkongplattor. Slutligen ersattes all fasadputs med kalkputs. En detaljerad sammanställning över projektet finns i Bultnytt nr 5, 2021, på www.bulten12.se.

Kommande större renoveringsprojekt är omläggning av fastighetens tak.

Medlemmar

Antal medlemmar i föreningen var vid utgången av året 79 (82) och antal bostadsrätter var 56 (56). Under året har 3 (9) överlåtelser gjorts.

Styrelse och revisorer

Styrelse:

Oskar Spångberg, ordförande	vald till föreningsstämman 2022
Johan Cervin	vald till föreningsstämman 2022
Anna-Paula Jonsson	vald till föreningsstämman 2022
Martin Levy	vald till föreningsstämman 2022
Erik Stenvall	vald till föreningsstämman 2022

Robert Camilovic, suppleant	vald till föreningsstämman 2022
Henrik Hagström, suppleant	vald till föreningsstämman 2022
Annika Johansson, suppleant	vald till föreningsstämman 2022
Eric Johnson, suppleant	vald till föreningsstämman 2022

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet, av två styrelseledamöter i förening.

Under året har tolv ordinarie styrelsemöten hållits. Förutom regelbundna kontakter per mejl och telefon har hela och delar av styrelsen träffats vid arbetsmöten vilka ej protokollförts.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

Revisorer:

Joakim Guance, Nova Revision AB	vald till föreningsstämman 2022
Roine Gabrielsson	vald till föreningsstämman 2022
Paul Cowling, suppleant	vald till föreningsstämman 2022

Valberedning:

Bettan Eriksson Gross	vald till föreningsstämman 2022
Martin Nilsson	vald till föreningsstämman 2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året präglades av arbetet med Fasad- och fönsterprojektet. Totalentreprenören Total Fasad Stockholm AB höll ett informationsmöte för boende i slutet av januari och arbetena påbörjades följande månad för att avslutas i början av november. Information om projektet lämnades löpande i Bultnytt, www.bulten12.se, och finns beskrivet kortfattat ovan under rubrik Teknisk och ekonomisk förvaltning.

På ordinarie föreningsstämma i maj godkändes styrelsen förslag till uppdatering av föreningens stadgar vilka registrerades hos Bolagsverket 2021-07-01.

I januari och december drabbades fastigheten av vattenskador i lägenheter på Borgargatan som följd av läckande avloppstam. Tre nya källarförråd byggdes i källaren under våren för uthyrning till medlemmar som anmält sig till kölista. OVK och sotning av alla eldstäder gjordes i november.

Efter olika undersökningar och besiktningar under året konstaterades att yttertakets ställvis är i sämre skick än vad bedömningar tidigare år visat. Efter rekommendation av Solenstråle Takkonsult AB tidigareläggs därför underhållsplanens takomläggning. Identifierade brister i falsar, genomföringar mm åtgärdades temporärt under hösten. Projektledning är kontrakterad och förfrågningsunderlag färdigställdes i slutet av året inför offertförfrågan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter genomgång och värdering av inkomna anbud på omläggning av fastighetens tak beslutade styrelsen att anlita Kinnunens Plåtslageri AB som totalentreprenör för projektet med start våren 2021.

Ekonomi

Intäkter

Föreningens intäkter uppgick till 1 862 856 (1 891 598) kronor. Årsavgifterna var oförändrade jämfört med föregående år. I övriga intäkter ingår bl a balkong-, pant- och överlåtelseavgifter.

Kostnader

Kostnaderna för fastighetsförvaltning uppgick till 1 150 109 (747 683) kronor.

I fastighetsförvaltningskostnader ingår taxebundna kostnader, löpande reparationer och underhåll, fastighetsskatt samt övriga kostnader för fastighetsförvaltning vilka huvudsakligen inkluderar kostnader för fibernät och försäkring. Årets kostnad för reparationer och underhåll inkluderar 253 062 kronor för olika besiktningar och åtgärder i vindslägenheten inklusive funktionskontroll och modifieringar av installationer för frånluftsventilation. Självrisk vid försäkringsskador uppgick till 94 600 (0) kronor. En ny tvättmaskin anskaffades under året till en kostnad av 41 208 kronor.

Övriga kostnader uppgick till 214 400 (934 009) kronor varav besiktnings- och projekteringskostnader för takomläggning utgjorde 90 438 kronor. Liknande kostnader för Fasad- och fönsterprojektet föregående år uppgick till 861 431 kronor. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar uppgick till 613 689 (357 041) kronor.

Finansiella poster

Resultat från finansiella poster uppgick till -107 213 (-1 239) kronor varav kostnader för fastighetsinteckning uppgick till -70 375 (0) kronor.

Tillgångar, eget kapital och skulder

Balansomslutningen uppgick till 42 831 238 (30 704 743) kronor där föreningens egna kapital utgjorde 29 935 044 (30 157 599) kronor. Soliditeten uppgick till 70% (98%).

Vinstdisposition

Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts med 5 000 (5 000) kronor.

Till föreningsstämmans disposition står följande medel:

Årets resultat	-222 555
Balanserat resultat	<u>- 1 967 746</u>
Kvarstår	- 2 190 301

Styrelsen föreslår att - 2 190 301 kronor överförs i ny räkning. I övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Bulten 12
Arsredovisning 2021

Resultaträkning	Not	2021	2020
<u>Intäkter</u>			
Årsavgifter bostadsrätter	1	1 519 032	1 519 032
Hysesintäkter		255 603	254 505
Övriga intäkter		88 221	118 061
Summa intäkter		1 862 856	1 891 598
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>			
El, vatten, sophantering och snöröjning	2	- 395 369	- 352 987
Reparationer och underhåll		- 549 389	- 170 313
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		- 96 528	- 98 750
Övriga kostnader för fastighetsförvaltning		- 108 823	- 125 633
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 150 109	-747 683
<u>Övriga kostnader</u>			
Ekonomisk förvaltning	3	- 65 842	- 65 852
Övriga kostnader		- 148 558	- 868 157
Summa övriga kostnader		- 214 400	- 934 009
Avskrivningar	4	- 613 689	- 357 041
Resultat före finansiella poster		- 115 342	- 147 135
<u>Finansiella poster</u>			
Finansiella intäkter		0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		- 36 838	- 1 239
Övriga finansiella kostnader		- 70 375	0
Summa finansiella poster		- 107 213	- 1 239
Årets resultat		- 222 555	- 148 374

Brf Bulten 12
Årsredovisning 2021

Balansräkning	Not	2021	2020
Anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		42 294 832	30 076 144
Summa anläggningstillgångar		42 294 832	30 076 144
Omsättningstillgångar			
Hyres- och avgiftsfordringar		44 440	32 851
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 443	19 193
		96 883	52 044
Kassa och bank		439 568	576 285
Summa omsättningstillgångar		536 451	628 329
Summa tillgångar		42 831 283	30 704 743
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		28 046 210	28 046 210
Upplåtelseavgifter		3 900 423	3 900 423
Föreningens fond för yttre underhåll		183 712	178 712
		32 130 345	32 125 345
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		- 1 972 746	- 1 819 372
Årets resultat		- 222 555	- 148 374
		- 2 195 301	- 1 967 746
Summa eget kapital		29 935 044	30 157 599
Skulder till kreditinstitut	7	12 100 000	0
Övriga skulder			
Leverantörsskulder		268 441	9 528
Övriga skulder		55 841	254 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	471 957	282 882
		796 239	546 874
Summa eget kapital och skulder		42 831 283	30 704 473
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		12 100 000	8 600 000

Redovisningsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen tillämpar redovisningsregler enligt K2 med undantag för avskrivningar på materiella anläggningstillgångar där komponentavskrivningar görs.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärden med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. För byggnader tillämpas avskrivning med utgångspunkt i att delar av byggnaden beräknas ha olika ekonomisk livslängd. Från och med 2003 redovisas avskrivningar på byggnad med 1% av ursprungligt anskaffningsvärde 13 571 341 kronor.

Byggnader

Ursprunglig förvärvad byggnad	100 år
Aktiverade stambyteskostnader 2002	50 år
Aktiverade kostnader för fasader och fönster 2021	50 år

Kund-, hyres- och avgiftsfordringar tas upp till de belopp de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade jämfört med föregående år. Senaste förändring var från och med januari 2013 då avgifterna höjdes med 3%.

Not 2 Kostnader för fastighetsförvaltning

I årets kostnader för fastighetsförvaltning ingår, utöver löpande underhåll av fastigheten, olika besiktningar i vindslägenheten inklusive funktionskontroll och efterföljande modifieringar av frånluftsventilation.

Not 3 Övriga kostnader

Till styrelsemedlem/suppleant utgår arvode om 999 kronor förutom kostnader för styrelsemiddagar.

Not 4 Avskrivningar	2021	2020
Byggnader		
Ursprunglig förvärvad byggnad	- 135 713	- 135 713
Stambyte 2002	- 221 328	- 221 328
Fasader och fönster 2021	<u>- 256 648</u>	<u>0</u>
Summa avskrivningar	- 613 689	- 357 041
Not 5 Anläggningstillgångar	2021	2020
Taxeringsvärden		
Byggnad	27 928 000	27 928 000
Mark	<u>60 417 000</u>	<u>60 417 000</u>
	88 345 000	88 345 000
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	26 156 459	26 156 459
Årets investeringar	<u>12 832 377</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärde	38 988 836	26 156 459
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 7 978 349	- 7 621 308
Årets avskrivningar	<u>- 613 689</u>	<u>- 357 041</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 8 592 038	- 7 978 349
Utgående planenligt restvärde	30 396 798	18 178 110
<u>Mark</u>	11 898 034	11 898 034
<u>Byggnader och mark</u>	42 294 832	30 076 144

Not 6 Eget kapital

Bundet eget kapital	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll
Ingående balans	28 046 210	3 900 423	178 712
Avsättning fond för yttre underhåll	-	-	5 000
Utgående balans	28 046 210	3 900 423	183 712
Fritt eget kapital		Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans		- 1 819 372	-148 374
Avsättning till fond för yttre underhåll			- 5 000
Balansering av föregående års resultat		- 153 374	153 374
Årets resultat			- 222 555
Utgående balans		- 1 972 746	- 222 555

Not 7 Skulder till kreditinstitut

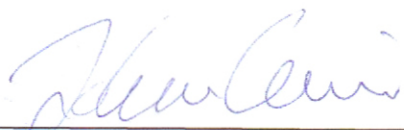
						2021	2020
Lån	Typ	Löptid	Villkors- ändringsdag	Ränta			
39758201727	Bunden	3 år	2024-03-20	0,54%	7 500 000		0
39758232983	Rörlig	3 mån			4 600 000		0
					<u>12 100 000</u>		<u>0</u>

Kortfristig skuld till kreditinstitut uppgick på balansdagen till 0 (0) kronor.

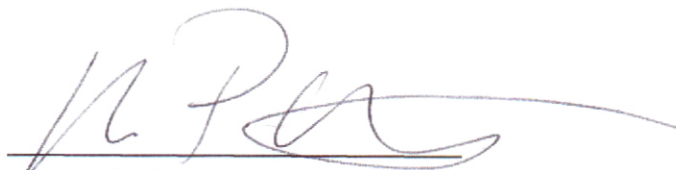
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Upplupna kostnader	320 990	133 597
Upplupna räntor	1 410	0
Förutbetalda hyror och avgifter	22 971	22 699
Förutbetalda årsavgifter	<u>126 586</u>	<u>126 586</u>
	471 957	282 882

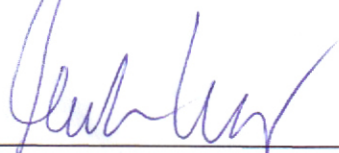
Stockholm 2022-03-15



Johan Cervin



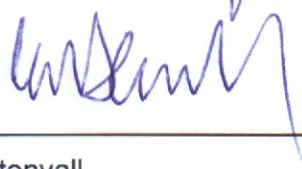
Anna-Paula Jonsson



Martin Levy

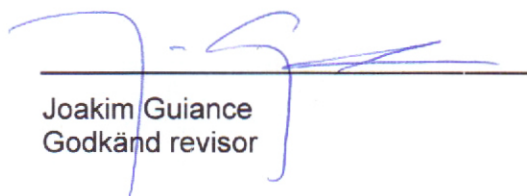


Oskar Spångberg



Erik Stenvall

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- 0423



Joakim Guance
Godkänd revisor



Roine Gabrielsson
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bulten 12

Org.nr 769603-0423

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bulten 12, för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 12 för räkenskapsåret 2021.

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 disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23/4 2022

Joakim Gujance
Godkänd revisor