

Årsredovisning

för

Brf Grundbulten

769604-0067

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15



Styrelsen för Brf Grundbulten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2022-05-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Sven Westerlund
Mats Wester
Lena Birkelöf
Annett Persson

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023
2023
2023

Styrelsesuppleanter

Kewin Sweeney
Carl Welander Sellvall

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023

Ordinarie revisorer

Caroline Ståhlberg

Islinge Revision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Valberedning

Emil Beckman
Henric Lindqvist
Stefan Lindström

Samman kallande

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023
2023

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Bulten 11 med adress Högalidsgatan 13A och 13B, samt Långholmsgatan 5 i Stockholm. Föreningen bildades i februari 1999. Fastigheten Bulten 11 förvärvades den 27 april 2001. Fastigheten har 46 lägenheter varav 42 st är upplåtna med bostadsrätt och 4 st är upplåtna med hyresrätt.

Byggnaden som ursprungligen stod klar 1913 är ombyggd 1980/82. Tomten innehas med tomträtt.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Underhåll

Fastighetens tekniska status

Samtliga stammar i fastigheten byttes ut i samband med den stora renoveringen i mitten av 1980-talet. Energideklaration gjordes år 2009 och visade goda värden. Bostadsrättshavare har, där bygglovet tillåtit, byggt egna balkonger och takaltaner i olika etapper under åren 2002/2019. År 2006 genomförde föreningen en renovering av badrummen i alla hyreslägenheter och i föreningens lokal. Till föreningens gemensamma tvättstuga har det installerats nya vitvaror (tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp) åren 2006, 2011 och 2020. En radonmätning genomfördes i ett urval lägenheter 2014 med tillfredsställande resultat. En större renovering av föreningens gemensamma terrass på innergården blev klar år 2014. Gårdsbjälklaget, som delvis utgör källartaket, har inspekterats av CBI med cirka 10 års mellanrum och därvid befunnits i gott skick.

Underhåll 2022

Den 1 februari 2022 genomförs det planerade bytet av bredbandsleverantör till Stockholms Stadsnät AB. Ett snabbare bredband till lägre pris är utlovat. Vidare har fönsterrenoveringen mot Långholmsgatan fortsatt med ytterligare en etapp.

Några mindre underhållsarbeten kan också nämnas, såsom ny dörr till tvättstugan och stamspolning i samtliga uppgångar.

Planerade underhållsarbeten 2023

En ny etapp av fönsterrenoveringen mot gatan är planerad med start under våren. Vi har en pågående översyn av vår undercentral och detta kan leda till visst renoveringsarbete. Inga andra större projekt är planerade.

Lokaler

I byggnaden finns 6 st lokaler med en sammanlagd yta om 493 kvm.

Bostäder

Antal	Typ
2	1 rum och kök
29	2 rum och kök
5	3 rum och kök
5	3,5 rum och kök
5	4 rum och kök

Förvaltning och avtal

Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB. Föreningen har skötselavtal med utvalda företag avseende städning, hissunderhåll, snöskottning på tak och innergård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Corona-pandemin har släppt sitt grepp och det mesta har återgått till normala rutiner. Höjda priser på el, värme och vatten samt underhållsarbeten har gjort oss mer uppmärksamma på föreningens förbrukning och skötsel. En avgifthöjning per 1 januari 2023 med 5 % har dock varit oundviklig.

Medlemsinformation

0 st överlåtelser har genomförts under 2022. Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden. Många ärenden i den löpande verksamheten har hanterats via e-post. Styrelsen har under året inte uppburit arvode.

Styrelsen har bland annat arbetat med följande frågor: kontakter med föreningens ekonomiska förvaltare samt fastighetsskötare, handläggning av aktuella frågor från medlemmar och hyresgäster. Frågor rörande föreningslokalen och vår innergård har hanterats i lokal- respektive gårdsgruppen i nära kontakt med styrelsen. Under 2022 ordnades inga grannsamverkansmöten med representanter för föreningar i kvarteret längs Långholmsgatan.

Föreningens hemsida innehåller i huvudsak extern information av mer bestående karaktär och den fortlöpande informationen till de boende har skett via anslagstavlor och vid behov direktutdelade informationsblad. Styrelsen har varit flitigt sysselsatt med upphandlingar, offerter och avtal med olika hantverkare som utfört reparationer och underhåll i fastigheten.

Trivselaktiviteter

Efter att Corona-pandemin satt stopp för gemensamma trivselaktiviteter har det varit lite trögt att komma igång igen. Vårens städdag blev ett minimum och den planerade kräftskivan fick ställas in på grund av sjukdom. Även glöggminglet blev inställt. Vi fick dock glädjas åt en fin julgran på gården och lite julpynt i entréerna.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 307	3 283	3 174	3 154
Resultat efter finansiella poster	-163	-410	-158	-822
Soliditet (%)	93,3	90,2	89,8	89,7
Lån/yta (kr/kvm)	926	1 502	1 548	1 594

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	rep fond + balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 744 671	14 804 849	876 332	-3 544 947	-409 791	57 471 114
Avg till balkongfond			14 400			14 400
Avsättning till yttre fond			225 300	-225 300		0
Disposition av föregående års resultat:				-409 791	409 791	0
Årets resultat					-162 945	-162 945
Belopp vid årets utgång	45 744 671	14 804 849	1 116 032	-4 180 038	-162 945	57 322 569

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 180 038
årets förlust	-162 945
	-4 342 983

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	225 300
i ny räkning överföres	-4 568 283
	-4 342 983

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 306 853	3 283 085
Övriga intäkter	3	3 000	39 332
		3 309 853	3 322 417
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-173 061	-217 192
Driftskostnader	5	-1 867 507	-1 879 524
Övriga kostnader	6	-303 254	-301 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 039 854	-1 039 854
Övriga rörelsekostnader		0	-263 499
		-3 383 676	-3 701 694
Rörelseresultat		-73 823	-379 277
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 062	12 577
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 184	-43 091
		-89 122	-30 514
Resultat efter finansiella poster		-162 945	-409 791
Resultat före skatt		-162 945	-409 791
Årets resultat		-162 945	-409 791

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	56 737 635	57 765 218
Inventarier, verktyg och installationer	8	64 326	76 597
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 076 253	592 690
		57 878 214	58 434 505
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	3 500	3 500
		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		57 881 714	58 438 005
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9	20 033
Övriga fordringar		108	-14 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	198 076	192 655
		198 193	198 189
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	0
		1 500 000	0
<i>Kassa och bank</i>		1 881 223	5 051 454
Summa omsättningstillgångar		3 579 416	5 249 643
SUMMA TILLGÅNGAR		61 461 130	63 687 648

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 246 213	43 246 213
Förlagsinsatser		2 498 458	2 498 458
Uppåtelseavgifter		14 804 849	14 804 849
Reservfond		250 400	236 000
Fond för yttre underhåll		865 632	640 332
		61 665 552	61 425 852
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 180 038	-3 544 947
Årets resultat		-162 945	-409 791
		-4 342 983	-3 954 738
Summa eget kapital		57 322 569	57 471 114
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 495 000	5 667 000
Leverantörsskulder		177 750	128 759
Aktuella skatteskulder		16 533	10 052
Övriga skulder		297	297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	448 981	410 426
Summa kortfristiga skulder		4 138 561	6 216 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 461 130	63 687 648

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-162 945	-409 791
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 039 854	1 303 353
Betald skatt	6 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	882 909	893 562
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	20 024	-20 033
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 421	8 239
Förändring av leverantörsskulder	48 991	-213 230
Förändring av kortfristiga skulder	24 429	34 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	970 932	702 986
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-483 563	-1 374 522
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-483 563	-1 374 522
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 172 000	-172 000
Tillskott från medlemmar (balkongfond)	14 400	14 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 157 600	-157 600
Årets kassaflöde	-1 670 231	-829 136
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 051 454	5 880 590
Likvida medel vid årets slut	3 381 223	5 051 454

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2020 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts enligt med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

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 stadgarna med 0,35% av fastighetens förvärvskostnad om 64 364 932 kr.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Stomme	0,83%
Restpost	1,0%
Fönster, värmesystem, elstammar	2,0%
Fasad, Tak & Plåt, VA stammar, hissar, balkonger	2,5%
Ventilation	2,33%
Badrumsrenovering	4,0%
Tak tvättstuga	10,0%
Inventarier	20,0%

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	1 734 553	1 738 448
Hysesintäkter bostäder	397 045	388 361
Hysesintäkter lokaler ej moms	984 112	940 547
Hyra förråd ej moms	10 800	10 800
Bredband	57 210	81 600
Fastighetsskatt	103 459	103 459
Uppvärmning lokaler ej moms	5 941	5 779
Hysesintäkter Gästlägenhet	10 600	11 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	3 133	3 091
	3 306 853	3 283 085

Not 3 Övriga Rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Återbäring brandkontoret	0	13 199
Övriga ersättningar	3 000	-10
Fakturerade kostnader	0	26 133
	3 000	39 322

Not 4 Reparation & Underhåll

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Bostäder	101 744	54 004
Lokaler	0	8 262
Gemensamma utrymmen	35 705	20 528
Installationer	28 047	31 726
Huskropp utvändigt	7 565	58 529
Vattenskador	0	26 143
Rep & Underhåll Markytor, övrigt	0	18 000
	173 061	217 192

Not 5 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Tomträttsavgäld/arrende	467 700	467 700
El för belysning	270 617	190 529
Värme	543 283	561 992
Vatten och avlopp	133 314	124 109
Städning	84 031	131 161
Sophämtning	87 375	75 714
Snöröjning	19 931	47 688
Bredband	63 782	91 080
Kabel-TV	13 138	12 787
Fastighetsskötsel och förvaltning	91 482	89 640
Trädgårdsskötsel	1 305	0
Fastighetsförsäkringspremier	88 234	84 737
Övriga fastighetskostnader	3 315	2 387
	1 867 507	1 879 524

Not 6 Övriga Externa Kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	179 874	171 114
Kameral Förvaltning	61 760	60 067
Ersättningar till revisor	26 938	20 313
Konsultarvoden	0	5 000
Övriga förvaltningskostnader	7 425	21 291
Övriga externa kostnader	21 288	11 975
Förbrukningsinventarier	5 969	11 865
	303 254	301 625

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 152 780	65 714 981
Inköp	0	1 743 125
Försäljningar/utrangeringar	0	-305 326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 152 780	67 152 780
Ingående avskrivningar	-9 387 562	-8 401 806
Försäljningar/utrangeringar	0	41 827
Årets avskrivningar	-1 027 583	-1 027 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 415 145	-9 387 562
Utgående redovisat värde	56 737 635	57 765 218
Taxeringsvärden byggnader	54 200 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark	107 800 000	76 400 000
	162 000 000	122 400 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	393 331	327 028
Inköp	0	66 303
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	393 331	393 331
Ingående avskrivningar	-316 734	-304 463
Årets avskrivningar	-12 271	-12 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	-329 005	-316 734
Utgående redovisat värde	64 326	76 597

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	592 690	1 027 596
Inköp	483 563	1 356 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 076 253	2 384 070
Omklassificeringar	0	-1 791 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-1 791 380
Utgående redovisat värde	1 076 253	592 690

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden (insats SBC)	3 500	3 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 500	3 500
Utgående redovisat värde	3 500	3 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalad försäkring	22 294	21 350
Com Hem	3 627	3 283
Emvix, Förvaltningskostnader	17 114	15 018
Tomträttsavgäld	116 925	116 925
Emvix, Fastighetsskötsel	24 282	22 410
Telenor	4 653	7 599
Bostadsrätterna	6 160	6 070
Upplupna ränteintäkter	3 021	0
	198 076	192 655

Not 12 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea 2,262% villkorsändringsdag 23-10-19	3 495 000	5 667 000
	3 495 000	5 667 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	16 251	7 202
Förutbetalda Hyror och avgifter	235 897	226 423
Revision	25 000	20 000
El	52 145	36 706
Värme	82 209	85 211
Sophämtning	12 774	10 231
Övrigt	0	4 156
Vatten	24 705	20 497
	448 981	410 426

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2023 ska föreningens lån sättas om.

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	23 615 000	23 615 000
	23 615 000	23 615 000

Stockholm 2023-

Mats Wester

Sven Westerlund

Lena Birkelöf

Annett Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor
Islinge Revision AB

Verifikat

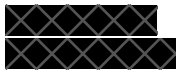
Transaktion 09222115557489279335

Dokument

213 Bokslut 2022
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2023-03-20 13:27:40 CET (+0100) av My
Lundevall (ML)
Färdigställt 2023-03-22 12:08:36 CET (+0100)

Initierare

My Lundevall (ML)
Emvix Förvaltning & Byggservice AB



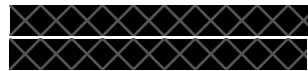
Signerande parter

Sven Westerlund (SW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN WESTERLUND"
Signerade 2023-03-20 13:54:43 CET (+0100)

Annett Persson (AP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNETT PERSSON"
Signerade 2023-03-20 13:59:05 CET (+0100)

Mats Wester (MW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats
Ingemar Wester"
Signerade 2023-03-20 15:00:10 CET (+0100)

Lena Birkelöf (LB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Catharina Birkelöf"
Signerade 2023-03-20 15:09:15 CET (+0100)

Caroline Ståhlberg (CS)



Verifikat

Transaktion 09222115557489279335



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Caroline Ståhlberg"
Signerade 2023-03-22 12:08:36 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

