

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bulten 12 i Högalids församling i Stockholm, avger härmed sin årsredovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## 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 2014-11-24. Den ekonomiska planen registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2000-07-17.

## Fastigheten

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

Det finns 57 lägenheter varav 32 enrum-, 15 tvårum-, 6 trerum- och 4 fyrrumslägenheter. Av lägenheterna är en enrumslägenhet upplåten med hyresrätt. Total bostadsyta uppgår till 2 784 m<sup>2</sup>. Utöver lägenheterna finns en lokal med ingång direkt från gatan. Lokalen är cirka 240 m<sup>2</sup>, varav cirka 35 m<sup>2</sup> 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 stuprören byttes. Fasaden putsades och de enkelkopplade fönstren ersattes med nya. 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.

2004-2005 renoverades och målades alla lägenhetsfönster. 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 snörasskydd på taket kompletterades.

Putsskador i fasaderna mot gatorna och några putsskador mot gården åtgärdades 2011.

2012 renoverades alla trapphusfönster och portar mot gator och gård. Dessutom åtgärdades alla lägenhetsfönster på fastighetens söderfasad. I samband med renoveringen erbjöds medlemmar med för små/trasiga originalpostinlägg att på egen bekostnad få dessa ersatta med en större modell. Ett flertal lägenheter återstår där innehavarna ännu inte åtgärdat sina postinlägg.

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.

Parallellt med förnyelsen av innergården renoverades fastighetens vädringsbalkonger där nya betongplattor göts. Diverse mindre skador i fastighetens yttertak åtgärdades i september i samband med att taket målades. Ett nytt system för bokning av tvättider 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 energideklarerades med resultat att energiprestanda uppgår till 137 kWh/kvm. I samband med sotning och OVK-besiktning installerades tilluftsventiler i de lägenheter där sådana saknats. 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 lägenheter i fastigheten. Provningsresultaten visar att årsmedelvärdet vid samtliga mätpunkter väl understiger riktvärdet 200 Bg/m<sup>3</sup>. 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 vatteninträning 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 vikdörr 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 följd av uppdaterat regelverk. Dessa installerades i december.

Underhållsbehov de närmaste åren omfattar bland annat fastighetens fasader och fönster.

### **Medlemmar**

Antal medlemmar i föreningen var vid utgången av året 82 (78) och antal bostadsrätter var 56 (56). Under året har 9 (8) överlåtelser gjorts.

### **Styrelse och revisorer**

Styrelse:

Erik Stenvall, ordförande	vald till föreningsstämman 2021
Johan Cervin	vald till föreningsstämman 2021
Henrik Hagström	vald till föreningsstämman 2021
Anna-Paula Jonsson	vald till föreningsstämman 2021
Martin Levy	vald till föreningsstämman 2021

Annika Johansson, suppleant	vald till föreningsstämman 2021
Eric Johnson, suppleant	vald till föreningsstämman 2021
Oskar Spångberg	vald till föreningsstämman 2021

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 e-post och telefon har hela och delar av styrelsen träffats vid arbetsmöten vilka ej protokollförts.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-17. Extra föreningsstämma hölls 2020-09-29.

Revisorer:

Joakim Guance, Nova Revision AB	vald till föreningsstämman 2021
Nina Nyberg	vald till föreningsstämman 2021
Paul Cowling, suppleant	vald till föreningsstämman 2021

Valberedning:

Björn Henriksson	vald till föreningsstämman 2021
Leif Wallin	vald till föreningsstämman 2021

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Året präglades av arbetet med Fasad- och fönsterprojektet. Under våren fastställdes projektets omfattning med tekniska specifikationer och arkitekturritningar. Förfrågningsunderlag för upphandling sammanställdes och bygglov söktes. På extra föreningsstämma i september godkändes styrelsens förslag till fönsterrenovering, fönsterbyte och fasadrenovering. Totalentreprenadkontrakt träffades i november med Total Fasad i Stockholm AB. Bygglov beviljades i november. Två provfönster monterades och besiktades i december. Information om projektet lämnades löpande i Bultnytt, [www.bulten12.se](http://www.bulten12.se). På extrastämman gjordes dessutom ersättningsval för avflyttad styrelsemedlem.

På ordinarie föreningsstämma i maj godkändes styrelsen förslag till uppdatering av föreningens stadgar. Ytterligare ett godkännande krävs på föreningsstämma för uppdateringens giltighet. I våras driftsattes nytt avtal för fiberuppkoppling och TV. Halebop levererar internetuppkoppling 1 000/1 000 Mbit/s och Telia levererar TV där programpaket "Start" ingår. Kostnaden för internet och TV "Start" ingår från och med andra kvartalet 2020 i årsavgiften.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Informationsmöte inför Fasad- och fönsterprojektet hölls i slutet av januari av entreprenören Total Fasad i Stockholm AB. Montage av nya fönster och renovering av originalfönster på bottenvåningen och i trapphus påbörjades i slutet av februari.

## **Ekonomi**

### Intäkter

Föreningens intäkter uppgick till 1 891 598 (1 992 296) kronor. Årsavgifterna var oförändrade jämfört med föregående år. I övriga intäkter ingår bl a balkong-, fiber, pant- och överlåtelseavgifter.

### Kostnader

Kostnaderna för fastighetsförvaltning uppgick till 747 683 (742 838) kronor.

I fastighetsförvaltningskostnader ingår taxebundna kostnader, löpande underhåll, fastighetsskatt samt övriga kostnader för fastighetsförvaltning vilka huvudsakligen in inkluderar kostnader för fibernät och försäkring.

Övriga kostnader uppgick 934 009 (48 864) kronor varav projekterings-, upphandlings- och bygglovs-kostnader för Fasad- och fönsterprojektet utgjorde 861 431. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar uppgick till 357 041 (357 041) kronor.

### Finansiella poster

Resultat från finansiella poster uppgick till -1 239 (-14 076) kronor.

### Tillgångar, eget kapital och skulder

Balansomslutningen uppgick till 30 704 743 (30 901 946) kronor där föreningens egna kapital utgjorde 30 157 599 (30 305 973) kronor. Soliditeten uppgick till 98% (98%).

## **Vinstdisposition**

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

Till föreningsstämman disposition står följande medel:

Årets resultat	-148 374
Balanserat resultat	<u>- 1 814 372</u>
Kvarstår	- 1 962 746

Styrelsen föreslår att - 1 962 746 kronor överförs i ny räkning. I övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Bulten 12**  
**Årsredovisning 2020**

---

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<u>Intäkter</u>			
Årsavgifter bostadsrätter	1	1 519 032	1 519 032
Hysesintäkter		254 505	232 680
Övriga intäkter		118 061	240 584
Summa intäkter		1 891 598	1 992 296
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>			
El, vatten, sophantering och snöröjning	2	- 352 987	- 346 842
Reparationer och underhåll		- 170 313	- 61 287
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		- 98 750	- 91 988
Övriga kostnader för fastighetsförvaltning		- 125 633	- 242 721
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-747 683	-742 838
<u>Övriga kostnader</u>			
Ekonomisk förvaltning	3	- 65 852	- 47 144
Övriga kostnader		- 868 157	- 1 720
Summa övriga kostnader		- 934 009	- 48 864
Avskrivningar	4	- 357 041	- 357 041
Resultat före finansiella poster		- 147 135	843 553
<u>Finansiella poster</u>			
Finansiella intäkter		0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		- 1 239	- 14 076
Summa finansiella poster		- 1 239	- 14 076
Årets resultat		- 148 374	829 477

**Brf Bulten 12**  
**Arsredovisning 2020**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		30 076 144	30 433 185
Summa anläggningstillgångar		30 076 144	30 433 185
Omsättningstillgångar			
Hyres- och avgiftsfordringar		32 851	18 874
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 193	50 663
		52 044	69 537
Kassa och bank		576 285	399 224
Summa omsättningstillgångar		628 329	468 761
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 704 743</b>	<b>30 901 946</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
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		178 712	173 712
		32 125 345	32 120 345
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		- 1 819 372	- 2 643 849
Årets resultat		- 148 374	829 477
		- 1 967 746	- 1 814 372
Summa eget kapital		30 157 599	30 305 973
Skulder till kreditinstitut	7	0	306 440
Övriga skulder			
Leverantörsskulder		9 528	0
Övriga skulder		254 464	42 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	282 882	246 880
		546 874	289 533
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>30 704 473</b>	<b>30 901 946</b>
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		8 600 000	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	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 underhåll och reparation av ledstänger i trapphus, reparation av vvs-installationer, renovering av takfönster, nyplanteringar mm. Som följd av nytt fiberavtal är övriga kostnader för fastighetsförvaltning väsentligt lägre än föregående år.

### Not 3 Övriga kostnader

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

Not 4 Avskrivningar	2020	2019
Byggnader		
Ursprunglig förvärvad byggnad	- 135 713	- 135 713
Stambyte	- 221 328	- 221 328
Summa avskrivningar	- 357 041	- 357 041

### Not 5 Anläggningstillgångar

	2020	2019
Taxeringsvärden		
Byggnad	27 928 000	31 906 000
Mark	60 417 000	43 266 000
	88 345 000	75 172 000

#### Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	26 156 459	26 156 459
Utrangeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	26 156 459	26 156 459

Ingående ackumulerade avskrivningar	- 7 621 308	- 7 264 267
Årets avskrivningar	- 357 041	- 357 041
Utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 7 978 349	- 7 621 308

Utgående planenligt restvärde 18 178 110 18 535 151

Mark 11 898 034 11 898 034

Byggnader och mark 30 076 144 30 433 185

**Not 6 Eget kapital**

Bundet eget kapital	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll
Ingående balans	28 046 210	3 900 423	173 712
Avsättning fond för yttre underhåll	-	-	5 000
Utgående balans	28 046 210	3 900 423	178 712
Fritt eget kapital		Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans		- 2 643 849	829 477
Avsättning till fond för yttre underhåll			- 5 000
Balansering av föregående års resultat		824 477	- 824 477
Årets resultat			- 148 374
Utgående balans		- 1 819 372	- 148 374

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

					2020	2019
Lån	Typ	Löptid	Villkors- ändringsdag	Ränta		
39788513131	Rörlig	3 mån	-	-	<u>0</u>	<u>306 440</u>
					0	306 440

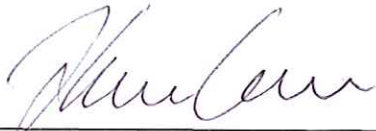
Kortfristig skuld till kreditinstitut uppgick på balansdagen till 0 (13 654) kronor.

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020	2019
Upplupna kostnader	133 597	84 777
Upplupna räntor	0	619
Förutbetalda hyror och avgifter	22 699	34 798
Förutbetalda årsavgifter	<u>126 586</u>	<u>126 686</u>
	282 882	246 880



Stockholm 2021-02-23



Johan Cervin



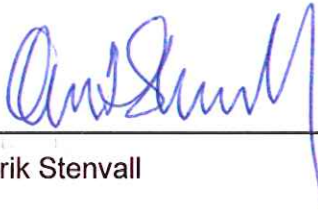
Henrik Hagström



Anna-Paula Jonsson

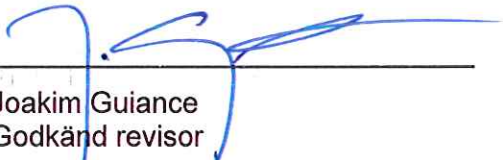


Martin Levy

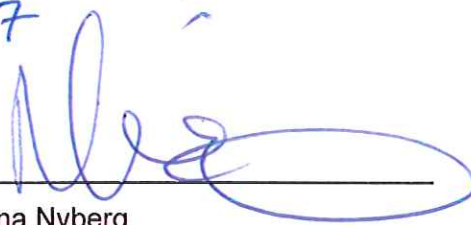


Erik Stenvall

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 0417



Joakim Guiance  
Godkänd revisor



Nina Nyberg  
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 2020.

### *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 2020-12-31 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 2020.

### *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 revisionsssed 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 17/4 2021

Joakim Guidance  
Godkänd revisor

