

Org Nr: 769616-5963

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Org.nr: 769616-5963

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31 *JA*

Verksamhetsberättelse Brf Bulten nr 23
769616-5963
År 2014

Verksamheten:

Allmänt:

Fastigheten förvärvades under december 2013, varför 2014; 1 januari – 31 december är föreningens första hela verksamhetsår.

Fastigheten har för närvarande en boarea om ca 7 793 kvm fördelat på 103 lägenheter. Fastigheten kommer att efter takbyggnationen bestå av 115 lägenheter, 12 nya bostadslägenheter om sammantaget ca 997 kvm boarea.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:

Föreningen har under året sålt de 8 lägenheter som köptes loss från Bonniers Fastigheter, vid köpet av fastigheten, vilket sammantaget inbringat 31 679 270 kronor, vilket är närmare 23 miljoner mer än den finansiella planen. Under senhösten 2015 har ytterligare 2 lägenheter blivit tillgängliga för försäljning.

Samtidigt har det under året skett totalt 20 överlåtelser, varav 2 avseende gåva samt 2 överlåtelser för takvåningarna. Resterande takvåningar är sålda under våren 2015.

Styrelsen förändrade sammansättning vid stämman i juni och vid räkenskapsårets slut var sammansättningen följande:

Vid stämman i juni avgick följande ledamöter:

Stefan Scherrer och Lisa Forsström samt suppleant Lars Asplund.

Ledamöter; Lena Odell, Ylva Jansson, Pernilla Schenell, Lars Landelius, Hans Törnefors och Hampus Josefsson.

Suppleant: Jenny Bryant

Del av året var Jakob Boström suppleant samt Karolina Keyzer styrelseledamot, men båda avgick p g a hög arbetsbelastning.

Medlemsinformation:

Budgeten i förhållande till den finansiella planen har mindre avvikelser där huvudskälet varit att antalet hyresgäster som valde att avstå från köp var större än man prospekterat i planen. Lånen blev högre och därmed även räntekostnaderna. Dessutom har det varit en omställningsfas för många boende att gå från hyresgäst till bostadsrättsinnehavare vilket inneburit vissa merkostnader.

Föreningen gör således ett blygsamt underskott, även före avskrivningarna, medan likviditeten är god. Genom en översyn av avtal, förhandling av priser samt medlemmarnas insikt om sina egna möjligheter att påverka kostnaderna räknar vi med att ha ett positivt resultat inom de närmsta åren, sett före avskrivningarna samt eventuella avsättningar till underhållsplanen.

Styrelsen har haft en stor arbetsbörda, då inga rutiner eller historik funnits samt att entreprenaden har inneburit många utmaningar. Då denna avslutas till sommaren 2015 räknar vi med att styrelsens möjligheter att arbeta på lång sikt ökar.

Det har inträffat många vattenskador av olika omfattning, som fått hanteras. Dels orsakat av de boende själva men även av entreprenör och i ett fåtal fall, slumpen. Sammantaget har det varit en extraordinär arbetsbelastning detta första år. Genom att byta förvaltare, strukturera upp rutiner och ansvarsområden inom styrelsen så ser vi att denna kommer att minska väsentligt. Majoriteten av styrelsen kommer att avisera sin avgång på stämman och vi ser det positivt att friska krafter tar vid.

Styrelsen för Brf Bulten 23

<u>Flerårsöversikt:</u>	20141231	20131231
a) Nettoomsättning	5 490 928	400 896
b) Resultat efter finansiella poster	-1 687 409	-84 181
c) Soliditet	78%	69%

Resultatdisposition:

Styrelsens förslag till resultatdisposition:

Stämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	- 84 181 kr
Årets resultat	<u>- 1 687 409 kr</u>
	-1 771 590 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond	163 000 kr
Överföres i ny räkning	<u>- 1 934 590 kr</u>
	- 1 771 590 kr <i>js</i>

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 490 928	400 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 187 880	-243 120
Övriga externa kostnader	Not 3	-302 257	-26 484
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-199 499	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 202 595	0
Summa rörelsekostnader		-4 892 231	-269 604
Rörelseresultat		598 697	131 292
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 920	106
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 305 025	-215 578
Summa finansiella poster		-2 286 105	-215 473
Årets resultat		-1 687 409	-84 181



Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**Balansräkning** **2014-12-31** **2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 319 489 365 318 670 651

Pågående nyanläggningar

Not 8 130 625 0319 619 990 318 670 651*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 0 50 0000 50 000

Summa anläggningstillgångar

319 619 990 318 720 651**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 10 10 233 0

Övriga fordringar

Not 11 1 723 597 3 595 431

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 189 399 75 4661 923 228 3 670 897

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 500 000 0


Kassa och bank

Not 13 551 252 13 411

Summa omsättningstillgångar

3 974 481 3 684 307**Summa tillgångar****323 594 471** **322 404 958**

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		253 534 862	221 855 592
		<u>253 534 862</u>	<u>221 855 592</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-84 181	0
Årets resultat		-1 687 409	-84 181
		<u>-1 771 590</u>	<u>-84 181</u>
Summa eget kapital		<u>251 763 272</u>	<u>221 771 411</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	70 550 000	100 000 000
Leverantörsskulder		239 348	0
Aktuell skatteskuld		125 351	0
Övriga skulder	Not 16	46 348	221 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	870 152	411 828
Summa skulder		<u>71 831 199</u>	<u>100 633 547</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>323 594 471</u>	<u>322 404 958</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		100 000 000	100 000 000
Summa ställda säkerheter		100 000 000	100 000 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i> 

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

	2014-01-01	2013-01-01
Kassaflödesanalys	2014-12-31	2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 687 409	-84 181
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 202 595	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-484 814</u>	<u>-84 181</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-115 874	-105 826
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	647 651	633 547
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>46 963</u>	<u>443 540</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 151 934	-318 670 651
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	50 000	-50 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 101 934</u>	<u>-318 720 651</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-29 450 000	100 000 000
Inbetalda insatser	31 679 270	221 855 592
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 229 270</u>	<u>321 855 592</u>
Årets kassaflöde	174 299	3 578 481
Likvida medel vid årets början	3 578 481	0
Likvida medel vid årets slut	3 752 781	3 578 481

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga aktier i Fastighets AB Hornstull III, av Fastighets AB Hornstull II som ägde fastigheten Stockholm Bulten 23 för 265 815 000 kr. Fastighets AB Hornstull III sålde fastigheten för bokfört värde 34 215 000 kr till föreningen. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 265 765 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,80 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från ombildningstiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 191 800	282 456
Hyror	1 194 515	104 669
Övriga intäkter	104 613	13 771
Bruttoomsättning	<u>5 490 928</u>	<u>400 896</u>
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	483 487	24 698
Reparationer	405 311	1 287
El	271 556	26 509
Uppvärmning	1 133 607	138 546
Vatten	169 879	11 826
Sophämtning	196 701	21 800
Fastighetsförsäkring	83 539	6 860
Kabel-TV och bredband	27 781	2 247
Fastighetsskatt	125 351	9 347
Förvaltningsarvoden	264 604	0
Övriga driftskostnader	26 064	0
	<u>3 187 880</u>	<u>243 120</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 282	0
Administrationskostnader	29 277	1 584
Konsultkostnader	253 698	24 900
	<u>302 257</u>	<u>26 484</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse, år 2013 och år 2014	154 504	0
Sociala avgifter	44 995	0
	<u>199 499</u>	<u>0</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 525	0
Övriga ränteintäkter	16 395	106
	<u>18 920</u>	<u>106</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 299 001	215 578
Övriga räntekostnader	6 024	0
	<u>2 305 025</u>	<u>215 578</u>

JA

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader, omklassificering	142 290 073	0
Anskaffningsvärde mark, omklassificering	176 380 578	0
Årets investeringar, byggnad och mark	2 021 309	318 670 651
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 691 960	318 670 651
Årets avskrivningar	-1 202 595	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 202 595	0
Utgående bokfört värde	319 489 365	318 670 651
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	74 000 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	91 000 000	0
Summa taxeringsvärde	165 000 000	0
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	130 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 625	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	50 000	
Inköp aktier Fastighets AB Hornstull III	0	265 815 000
Överföring	0	-265 765 000
Likvidering av Fastighets AB Hornstull III	-50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 000
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 701 528	3 565 071
Övriga fordringar	22 069	30 360
	1 723 597	3 595 431

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Noter	2014-12-31	2013-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	189 399	75 466
	189 399	75 466

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12 Kortfristiga placeringar

Bunden placering	1 500 000	0
	1 500 000	0

Not 13 Kassa och bank

Nordea	551 253	10 106
Nordea plusgiro	0	3 305
	551 252	13 411

Not 14 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	221 381 615	473 977	0	0	-84 181
Resultatdisposition			0	-84 181	84 181
Försäljning lägenheter	22 825 651	8 853 619	0	0	0
Årets resultat					-1 687 409
Belopp vid årets slut	244 207 266	9 327 596	0	-84 181	-1 687 409

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788631614	2,64%	2016-12-05	20 000 000	0
Nordea Hypotek	39788631622	3,03%	2017-12-05	20 000 000	0
Nordea Hypotek	39788631630	3,38%	2018-12-05	20 000 000	0
Nordea Hypotek	39788645224	1,85%	2015-04-11	10 550 000	0
				70 550 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 70 550 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 70 550 000

Not 16 Övriga skulder

Förutbetalda hyror, till säljaren	0	220 046
Källskatt	46 348	0
Övriga kortfristiga skulder	0	1 673
	46 348	221 719

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	141 417	215 578
Förutbetalda hyror och avgifter	396 983	0
Övriga upplupna kostnader	331 752	196 250
	870 152	411 828

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Noter

2014-12-31 2013-12-31

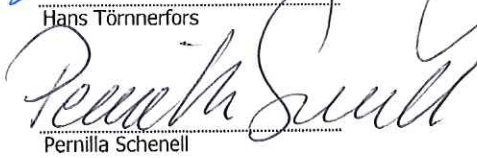
Stockholm, den 20/5-15

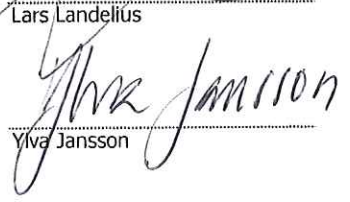

Hampus Josefsson

Lena Odell



Hans Törnnerfors


Lars Landellius


Pernilla Schenell


Ylva Jansson

Vår revisionsberättelse har 2015-06-01 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Joakim Hell
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23, org.nr. 769616-5963

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23 för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god redovisningssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23 för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1/6-2015


Av föreningen vald
revisor


BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

