



Org Nr: 769616-5963

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Org.nr: 769616-5963

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF BULTEN 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Bulten 23 och har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	105	7 936
Hyresrätter	10	854

Föreningens fastighet är byggd år 1966, med nybyggnation av taklägenheter år 2015. Värdeår är 1966.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i If. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Tredimensionell fastighetsbildning

Vissa delar av gatuplan och källare (gallerian och till gallerian hörande lokaler) i det hus som utgör föreningens hus ägs genom en tredimensionell fastighetsbildning av Fastighets AB Hornstull II, dotterbolag till Bonnier Fastigheter. Detta medför ett antal servitut avseende främst el- och rördragningar men även viss tillgång för gallerians personal till föreningens lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna har inte höjts under 2016. Senaste höjningen skedde januari 2015.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har föreningens samtliga avloppstammar spolats. Imkanalerna rensades inför obligatorisk ventilationskontroll, OVK, våren 2017. Installationen av ett elektroniskt låssystem inleddes och beräknas vara i drift första kvartalet 2017.

I övrigt har endast löpande underhåll skett. 

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.
2017/2018	Balkonger	Översyn och eventuella åtgärder fasad infällda balkonger.
2017/2018	Badrumsfönster	Översyn och renovering/byte av vissa badrumsfönster.
Närmsta åren	Trapphus	Målning och allmän uppfräschning av trapphus
Närmsta åren	Gården	Uppfräschning och behovsanpassning av gården

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Ventilation	Imkanaler rensade
2016	Stammar	Stammar spolade
2015	Tak	Nytt tak i samband med takbyggnation
2015	Hissar	Motorrenovering i samband med takbyggnation
2013	Tätskikt gård	I samband med bygget av gallerian
2011	Tvättstugor	Nya maskiner och renovering i samtliga fyra tvättstugor
Ca 1992	Stammar	Stambyte i större delen av fastigheten

Övriga väsentliga händelser


Under hösten 2014 till sommaren 2015 byggde Savana Invest sex taklägenheter på respektive huskropp, totalt tolv nya lägenheter. Byggnationen innebar en stor påfrestning för samtliga boende, särskilt de som bodde högre upp i husen och drabbades både av buller och kyla. Som en konsekvens av takbyggnationen har temperaturen på de tidigare översta våningarna blivit bättre.

Styrelsen har under 2016 fortsatt arbetet med att utarbeta de rutiner som behövs och som ännu inte fullt ut är på plats eftersom föreningen är relativt nybildad. Arbetet sker i nära samarbete med HSB som föreningen har som förvaltare både i ekonomiska frågor och i fastighetsfrågor.

Under 2015 sålde föreningen två lägenheter som tidigare varit hyresrätter. Inkomsterna användes under 2016 till att amortera drygt 10 miljoner kronor av föreningens hypotekslån.

2015 beslutade styrelsen om regler för andrahandsuthyrning.

- Första året ska godkännas med godtagbara skäl.
- Ytterligare ett år kan godkännas om särskilda skäl kan visas.
- Efter två år krävs en särskild prövning av styrelsen.

Vidare har styrelsen hanterat ett stort antal renoveringsansökningar från medlemmar samt haft omfattande kontakt med företrädare för Hornhuset med anledning av störningar därifrån. På grund av att vissa boende upplevt att ventilationen inte fungerat tillfredställande har vissa ombyggnationer skett på taket på Borgargatan. Under året upphandlade styrelsen ett ramavtal för säkerhetsdörrar. Varje medlem hade sedan möjlighet att på egen bekostnad beställa en säkerhetsdörr till sin lägenhet 

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2016. Vid stämman deltog 37 medlemmar, samtliga röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jon Helmersson	Ordförande
Sara Delsol	Ledamot, ansvarig för fastighetsgruppen
Lars Halldén	Ledamot, fastighetsgruppen
Marina Schiptjenko	Ledamot, fastighetsgruppen
Inga-Britt Rosenblom	Ledamot, fastighetsgruppen
Susanne Söderlund	Suppleant, fastighetsgruppen
Simon Grönlund	Suppleant, fastighetsgruppen
Jim Zetterlund	Ledamot, ekonomiskt ansvarig
Zara Wahlberg	Ledamot, informationsansvarig

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga ordinarie ledamöter. Teckning sker två i förening.

Revisorer


Lars Goldberg	Föreningsvald ordinarie
Lena Odell	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen består av Jakob Westman, David Ziemsky och Per-Arne Hansson.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 160 medlemmar (105 lägenheter) vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 14 överlåtelser (varav en gåva) skett. 

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 644 769	5 733 205	5 490 927	400 896
Resultat efter finansiella poster	-1 249 493	-1 563 509	-1 687 409	-84 181
Soliditet, %	81 %	79 %	78 %	69 %

(Nyckeltal i kr om inte annat anges)

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppl.avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	249 108 093	14 576 769	163 000	-1 934 590	-1 563 509
Reservering fond yttre UH 2015			165 000	-165 000	
Ianspråkstagande av fond yttre UH 2015			-70 000	70 000	
Balanseras i ny räkning				-1 563 509	1 563 509
Årets resultat					-1 249 493
Belopp vid årets slut	249 108 093	14 576 769	257 900	-3 592 998	-1 249 493

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-3 592 998
Årets resultat	<u>-1 249 493</u>
	-4 842 491

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	215 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	<u>-5 057 491</u>
	-4 842 491

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *W*

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 644 769	5 733 205
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 528 871	-3 649 966
Övriga externa kostnader	Not 3	-86 254	-181 579
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-223 797	-281 231
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 212 160</u>	<u>-1 207 378</u>
Summa rörelsekostnader		-5 051 082	-5 320 154
Rörelseresultat		593 687	413 051
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 234	37 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 865 413</u>	<u>-2 013 664</u>
Summa finansiella poster		-1 843 179	-1 976 559
Årets resultat		-1 249 493	-1 563 509

18

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	317 356 764	318 568 924
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>317 500</u>	<u>0</u>
		317 674 264	318 568 924
Summa anläggningstillgångar		<u>317 674 264</u>	<u>318 568 924</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 475	332
Övriga fordringar	Not 9	2 407 744	1 587 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>275 682</u>	<u>464 241</u>
		2 684 902	2 052 372
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	6 000 000
Kassa och bank	Not 12	11	5 617 811
Summa omsättningstillgångar		<u>2 684 913</u>	<u>13 670 183</u>
Summa tillgångar		<u>320 359 177</u>	<u>332 239 107</u>

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	263 684 862	263 684 862
Yttre underhållsfond	<u>257 900</u>	<u>163 000</u>
	263 942 762	263 847 862
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 592 998	-1 934 590
Årets resultat	<u>-1 249 493</u>	<u>-1 563 509</u>
	-4 842 491	-3 498 098
Summa eget kapital	<u>259 100 271</u>	<u>260 349 764</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>60 000 000</u>	<u>70 550 000</u>
	60 000 000	70 550 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	357 265	359 975
Skatteskulder	25 172	144 777
Övriga skulder	Not 15 3 762	33 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>872 707</u>	<u>801 142</u>
	1 258 906	1 339 344
Summa skulder	<u>61 258 906</u>	<u>71 889 344</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>320 359 177</u>	<u>332 239 107</u>



Org Nr: 769616-5963

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 249 493	-1 563 509
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 212 160	1 207 378
Kassaflöde från löpande verksamhet	-37 333	-356 131
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	810 909	-891 785
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-80 438	58 145
Kassaflöde från löpande verksamhet	693 139	-1 189 771
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-317 500	-156 312
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-317 500	-156 312
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-10 550 000	0
Inbetalda insatser	0	10 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-10 550 000	10 150 000
Årets kassaflöde	-10 174 361	8 803 917
Likvida medel vid årets början	12 556 698	3 752 781
Likvida medel vid årets slut	2 382 337	12 556 698

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



Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
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.

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 endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade 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.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. *ms*

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 489 224	4 466 050
Hyror	994 090	964 267
Övriga intäkter	168 782	270 193
Bruttoomsättning	<u>5 652 096</u>	<u>5 700 510</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-7 266	32 723
Hyresförluster	-61	-28
	5 644 769	5 733 205
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	550 623	398 291
Reparationer	594 451	747 634
El	271 410	340 712
Uppvärmning	1 053 908	1 037 814
Vatten	181 728	151 065
Sophämtning	220 812	207 150
Fastighetsförsäkring	118 972	108 787
Kabel-TV och bredband	30 087	27 469
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	159 663	128 029
Förvaltningsarvoden	308 315	359 086
Övriga driftkostnader	38 902	73 829
Planerat underhåll	0	70 100
	3 528 871	3 649 966
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	41 229	18 153
Administrationskostnader	21 485	24 021
Extern revision	17 025	32 813
Konsultkostnader	6 515	106 592
	86 254	181 579
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	172 502	223 003
Sociala avgifter	51 295	58 228
	223 797	281 231
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	908	514
Ränteintäkter skattekonto	158	489
Ränteintäkter HSB bunden placering	20 042	9 208
Övriga ränteintäkter	1 126	26 894
	22 234	37 105
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 860 318	2 005 422
Övriga räntekostnader	5 095	8 242
	1 865 413	2 013 664

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	144 598 319	144 311 382
Ingående anskaffningsvärde mark	176 380 578	176 380 578
Årets investeringar	0	286 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 978 897	320 978 897
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 409 973	-1 202 595
Årets avskrivningar	-1 212 160	-1 207 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 622 133	-2 409 973
Utgående redovisat värde	317 356 764	318 568 924
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	134 000 000	91 000 000
Summa taxeringsvärde	215 000 000	165 000 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	130 625
Årets investeringar	317 500	-130 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 500	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 350	119 399
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 382 326	938 887
Övriga fordringar	22 069	529 514
	2 407 744	1 587 800
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	275 682	231 640
Upplupna intäkter	0	232 601
	275 682	464 241

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

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	6 000 000			
	0	6 000 000			
Not 12 Kassa och bank					
Nordea	11	5 617 811			
	11	5 617 811			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	249 108 093	14 576 769	163 000	-1 934 590	-1 563 509
Resultatdisposition			94 900	-1 658 409	1 563 509
Årets resultat					-1 249 493
Belopp vid årets slut	249 108 093	14 576 769	257 900	-3 592 998	-1 249 493
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
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	39788745261	0,28%	2017-12-25	20 000 000	0
				60 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					60 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					60 000 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				100 000 000	100 000 000
Not 15 Övriga skulder					
Källskatt				0	33 450
Övriga kortfristiga skulder				3 762	0
				3 762	33 450
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				93 789	141 023
Förutbetalda hyror och avgifter				436 129	432 190
Övriga upplupna kostnader				342 789	227 929
				872 707	801 142

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut *24*



Org Nr: 769616-5963

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Stockholm, den 10 maj 2017



Inga-Britt Rosenblom


Jim Zetterlund


Jon Helmersson


Lars Halldén


Marina Schiptjenko


Sara Delsol


Zara Wahlberg

Vår revisionsberättelse har 2017-05 - 18 lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bulten 23 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bulten 23 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna finansiera föreningens kostnader. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm den 18 maj 2017



Joakim Häll
BoRevision AB

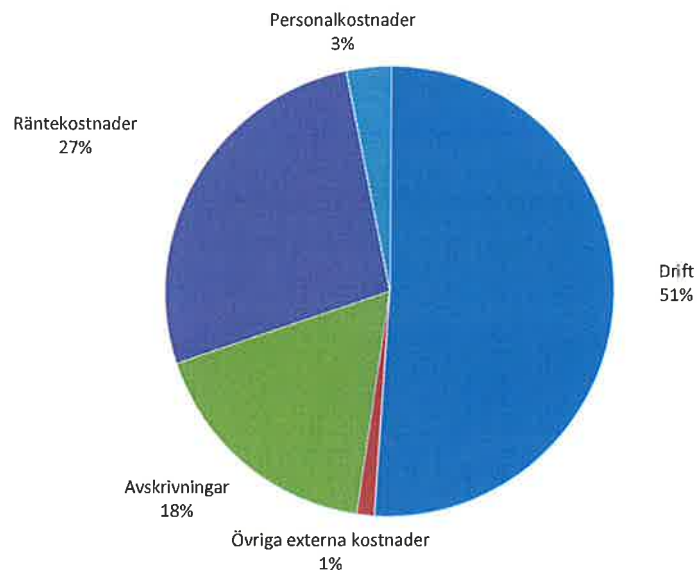


Lars Goldberg
Förtroendevald revisor



Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

