



Org Nr: 769616-5963

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Org.nr: 769616-5963

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Bulten 23 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	105	7 996
Hysesrätter	10	854

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

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i IF. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Tredimensionell fastighetsbildning

Vissa delar av gatuplan och källare (gallerian och till gallerian tillhörande 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 rödragningar men även viss tillgång för gallerians personal till föreningens lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll 2017

Den obligatoriska ventilationskontrollen har slutförts. Arbetet med uppföljning fortsätter.

Elektroniskt låssystem, Aptus, har installerats.

Underhåll av hissar (rullställ, lås, riktning, dörrar m.m.)

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Portar	Underhåll samt uppgraderat skalskydd genom montering av brytskydd.
2018	Balkonger	Statusbesiktning av balkonger.
2018	Fönster	Badrumsfönster, översyn och renovering/byte av vissa badrumsfönster.
Närmaste åren	Trapphus	Målning och allmän uppfräschning.
Närmaste åren	Gården	Uppfräschning och behovsanpassning.

Tidigare genomfört underhåll

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 byggt av gallerian
2011	Tvättstugor	Nya maskiner och renovering i samtliga fyra tvättstugor.
1992	Stammar	Stambyte i större delen av fastigheten.

Ovriga väsentliga händelser

Garantibesiktning av taklägenheter, byggda av Savannah 2015, med tillhörande gemensamma utrymmen samt tak.

Upphandling av ramavtal för balkonginglasning som medlem får betala själv.

Stadgeändringar för anpassning av ny lagtext att godtas på extra samt ordinarie föreningsstämmor i april och maj.

Påbörjat upphandling av energideklaration för fastigheten.

Arbete med översyn av systematiskt brandskyddsarbete påbörjades.

Utveckling av styrelsearbetets rutiner.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30. Vid stämman deltog 50 medlemmar varav 14 röstade genom fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Sara Johansson	Ordförande
Norah Hamed Al-Maulay	Sekreterare
Inga-Britt Rosenblom	Ekonomiansvarig
Patrik Nordström	Ledamot
Annika Mellin	Ledamot
Kristina Berg	Ledamot
Susanne Söderlund	Suppleant
Simon Grönlund	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Susanne Söderlund. Lena Odell och Alejandra Cerda Rodriguez har avgått i förtid under året.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Lars Goldberg	Föreningsvald ordinarie
Solena Björk	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Valberedningen består av Per Arne Hansson och Emma Carlsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 155 (160) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 12 (15) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 626	5 645	5 733	5 491
Resultat efter finansiella poster	-1 147	-1 249	-1 564	-1 687
Årsavgift*, kr/kvm	561	561	559	520
Drift**, kr/kvm	385	399	405	360
Belåning, kr/kvm***	6 780	6 780	7 972	7 972
Soliditet	81%	81%	78%	78%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuell kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		5 626 336
Rörelsekostnader	-	-5 444 682
Finansiella poster	-	-1 328 873
Årets resultat		-1 147 219
Planerat underhåll	+	539 998
Avskrivningar	+	1 221 309
Årets sparande		614 088
Årets sparande per kvm total yta		69

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	249 108 093	14 576 769	257 900	-3 592 998	-1 249 493
Reservering till fond 2016			215 000	-215 000	
Ianspråkstagande av fond 2016			0	0	
Balanserad i ny räkning				-1 249 493	1 249 493
Upplåtelse lägenheter					
Årets resultat					-1 147 219
Belopp vid årets slut	249 108 093	14 576 769	472 900	-5 057 491	-1 147 219

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-5 057 491
Årets resultat	-1 147 219
	-6 204 710

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	307 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	-539 998
Balanserat resultat	-5 971 712
	-6 204 710

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

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 626 336	5 644 769
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 944 478	-3 528 871
Övriga externa kostnader	Not 3	-118 691	-86 254
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-160 204	-223 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 221 309	-1 212 160
Summa rörelsekostnader		-5 444 682	-5 051 082
Rörelseresultat		181 654	593 687
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 419	22 234
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 330 292	-1 865 413
Summa finansiella poster		-1 328 873	-1 843 179
Årets resultat		-1 147 219	-1 249 493

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	317 233 359	317 356 764
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	317 500
		<u>317 233 359</u>	<u>317 674 264</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>317 233 359</u>	<u>317 674 264</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		91 103	1 475
Övriga fordringar	Not 9	1 561 685	2 407 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>383 467</u>	<u>275 682</u>
		2 036 256	2 684 902
Kassa och bank	Not 11	11	11
Summa omsättningstillgångar		<u>2 036 267</u>	<u>2 684 913</u>
Summa tillgångar		<u>319 269 626</u>	<u>320 359 177</u>

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

263 684 862

263 684 862

Yttre underhållsfond

472 900

257 900

264 157 762263 942 762*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-5 057 491

-3 592 998

Årets resultat

-1 147 219-1 249 493-6 204 710-4 842 491

Summa eget kapital

257 953 052259 100 271**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

60 000 00060 000 000

60 000 000

60 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

328 976

357 265

Skatteskulder

27 852

25 172

Övriga skulder

Not 14

6 580

3 762

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

953 166872 7071 316 5741 258 906

Summa skulder

61 316 57461 258 906**Summa eget kapital och skulder****319 269 626****320 359 177**

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 147 219	-1 249 493
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 221 309	1 212 160
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>74 090</u>	<u>-37 333</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-214 688	810 909
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	57 668	-80 438
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-82 930</u>	<u>693 139</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-780 404	-317 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-780 404</u>	<u>-317 500</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	0	-10 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-10 550 000</u>
Årets kassaflöde	-863 334	-10 174 361
Likvida medel vid årets början	2 382 337	12 556 698
Likvida medel vid årets slut	1 519 003	2 382 337

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

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.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 20-30 år. Under året har komponenterna skrivits av med 1,35 % av anskaffningsvärdet.

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 1 315 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.

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 489 233	4 489 224
Hyror	1 008 304	994 090
Övriga intäkter	129 027	168 782
Bruttoomsättning	<u>5 626 564</u>	<u>5 652 096</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-228	-7 266
Hyresförluster	0	-61
	5 626 336	5 644 769
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	396 648	550 623
Reparationer	628 903	594 451
El	286 998	271 410
Uppvärmning	1 017 267	1 053 908
Vatten	191 056	181 728
Sophämtning	209 169	220 812
Fastighetsförsäkring	144 319	118 972
Kabel-TV och bredband	32 060	30 087
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	151 225	159 663
Förvaltningsarvoden	304 329	308 315
Övriga driftkostnader	42 506	38 902
Planerat underhåll	539 998	0
	3 944 478	3 528 871
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 981	41 229
Administrationskostnader	74 960	21 485
Extern revision	23 750	17 025
Konsultkostnader	0	6 515
	118 691	86 254
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	115 000	172 502
Revisionsarvode	5 000	0
Sociala avgifter	40 204	51 295
	160 204	223 797
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	757	908
Ränteintäkter skattekonto	1	158
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	20 042
Övriga ränteintäkter	661	1 126
	1 419	22 234
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 329 421	1 860 318
Övriga räntekostnader	871	5 095
	1 330 292	1 865 413

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	144 598 319	144 598 319
Ingående anskaffningsvärde mark	176 380 578	176 380 578
Omklassificering från pågående nyanläggningar	1 097 904	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 076 801	320 978 897
Ingående avskrivningar	-3 622 133	-2 409 973
Årets avskrivningar	-1 221 309	-1 212 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 843 442	-3 622 133
Utgående redovisat värde	317 233 359	317 356 764
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	134 000 000	134 000 000
Summa taxeringsvärde	215 000 000	215 000 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	317 500	0
Årets investeringar	780 404	317 500
Omklassificering till byggnad	-1 097 904	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	317 500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	20 625	3 350
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 518 992	2 382 326
Övriga fordringar	22 069	22 069
	1 561 685	2 407 744
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	383 467	275 682
	383 467	275 682

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

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 11 Kassa och bank					
Nordea		11	11		
		11	11		
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	249 108 093	14 576 769	257 900	-3 592 998	-1 249 493
Resultatdisposition			215 000	-1 464 493	1 249 493
Årets resultat					-1 147 219
Belopp vid årets slut	249 108 093	14 576 769	472 900	-5 057 491	-1 147 219
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788631630	3,38%	2018-12-05	20 000 000	0
Nordea Hypotek	39788803504	0,29%	2018-12-05	20 000 000	0
Nordea Hypotek	39788803512	0,60%	2018-12-05	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 14 Övriga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				6 580	3 762
				6 580	3 762
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				62 187	93 789
Förutbetalda hyror och avgifter				421 407	436 129
Övriga upplupna kostnader				469 572	342 789
				953 166	872 707
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



Org Nr: 769616-5963

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

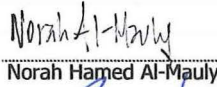
Noter

2017-12-31

2016-12-31

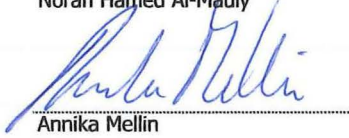
Stockholm, den 7/5-2018

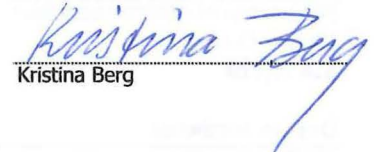

Sara Johansson


Norah Hamed Al-Maully


Inga-Britt Rosenblom


Patrik Nordström


Annika Mellin


Kristina Berg

Vår revisionsberättelse har 201805-10 lämnats beträffande denna årsredovisning


Lars Goldberg
Av föreningen vald revisor


Joakim Hjern
BoRevision i Sverige 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 2017.

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 2017 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 revisionsred i Sverige. Revisornas 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 2017 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 revisions sed 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. Revisor 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 överträdelser 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 så framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm den 10 maj 2018



Joakim Häll
BoRevision AB

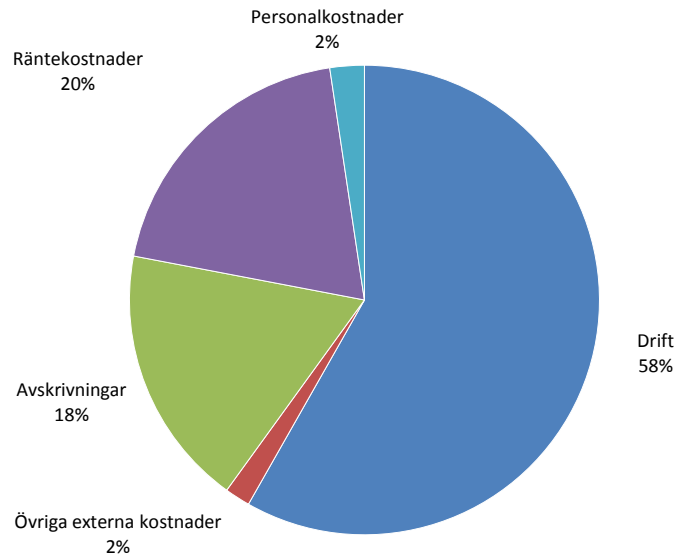


Lars Goldberg
Förtroendevald revisor

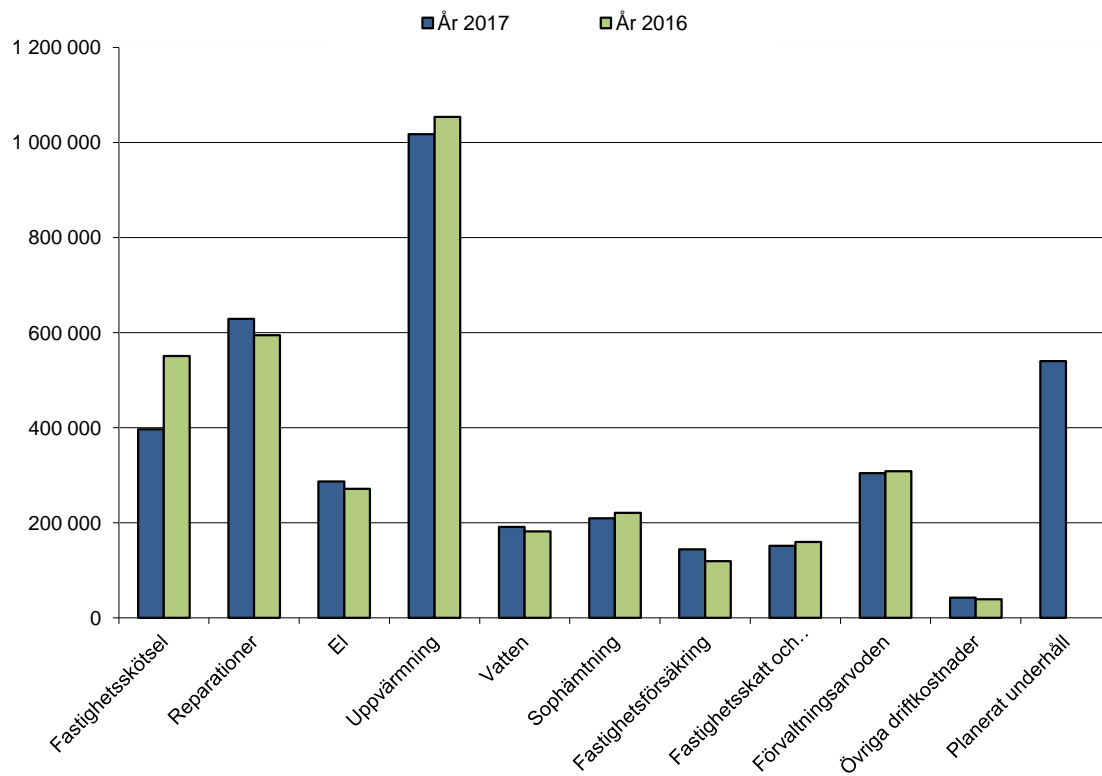


Bostadsrättsföreningen Bulsten nr 23

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor