



BRF BULTEN 23

ÅRSREDOVISNING 2018



Org Nr: 769616-5963

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Org.nr: 769616-5963

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 Bulten 23 fastighetsbeteckning i 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 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 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 rödrdragningar men även viss tillgång för gallerians personal till föreningens lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Från 2019-01-01 har årsavgifterna höjts med 7,5 %. Höjningen av avgiften behövs göras för att höja föreningens sparande till framtida underhåll. Styrelsens ambition är att sätta en avgiftsnivå som borgar för en hållbar och långsiktig ekonomisk balans av föreningens ekonomi.

Genomfört och planerat underhåll

Uppföljning och efterkontroll av obligatorisk ventilationskontroll som därmed är helt avslutad, anslag är uppsatta i samtliga portar.

Lagstadgad energideklaration utförd av anlitad energikonsult, anslag är uppsatta i samtliga portar.

Underhåll av samtliga entrédörrar har utförts samt brytskydd har monterats på portarna Borgargatan 14-18.

Statusbesiktning av balkongerna har utförts av HSB Konsult.

Offerter på förslag på ombyggnation och optimering av cykelrummet har tagits in. Cykelrensning har skett.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Bredband	Upphandling och installation av fiberbredband.
2019	Cykelrum	Planering för att göra plats för fler cyklar.
2019	Hyseslägenheter	Besiktningar.
Närmaste åren	Trapphus	Målning och allmän uppräschning.
Närmaste åren	Gården	Behovsanpassning.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
2017	Skalskydd	Elektroniskt låssystem Aptus installerat.
2017	Hissar	Underhåll (rullstätt, lås, riktning, dörrar m.m.)

int



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har tagit tag i arbetet med det systematiska brandskyddsarbetet och de rutiner och åtgärder som krävs kring detta ses över.

Stadgeändringar i enlighet med revisorers anmärkningar, återgång till HSB normalstandarder avseende rösträtt genom om bud på stämma samt tillägg om att föreningens verksamhet ska bedrivas med hållbarhet avseende hälsa och miljö.

Källsortering av matavfall har införts och utformningen av soprummet håller på att ses över.

Uppfräschning av gården med nyplanteringar samt inoljning av möbler, träspaljéer, och träkanter runt gräsmattor och planteringar m.m.

Styrelsen har tagit beslut om att en extraamortering på 1 000 000 kr ska göras.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30. Stämmans röstlängd fastställdes till 35 personer.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Inga-Britt Rosenblom	Ordförande
Patrik Nordström	Vice ordförande
Sara Johansson	Sekreterare
Henrik Asplund	Ekonomiansvarig
Annika Mellin	Ledamot
Kristina Berg	Ledamot
Tomas Yangbyn	Ledamot
Margareta Agrenius	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sara Johansson och Annika Mellin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Lars Erik Goldberg	Föreningsvald ordinarie
Soléne Björk	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Extern revisor

Valberedning

Valberedningen består av Simon Grönlund och Lena Odell.

Underhållsplan

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

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 156 (155) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 8 (12) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	561	561	561	559	520
Totala intäkter kr/kvm	632	636	638	648	620
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	111	69	-4	-32	-55
Belåning, kr/kvm	6 780	6 780	6 780	7 972	7 972
Räntekänslighet	13%	13%	13%	16%	17%
Drift och underhåll kr/kvm	395	385	399	405	360
Energikostnader kr/kvm	170	169	170	173	178

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.


Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre. 



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 593	5 626	5 645	5 733	5 491
Resultat efter finansiella poster	-499	-1 147	-1 249	-1 564	-1 687
Soliditet	81%	81%	81%	78%	78%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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		5 592 647
Rörelsekostnader	-	5 249 709
Finansiella poster	-	842 103
Årets resultat		-499 165
Planerat underhåll	+	216 888
Avskrivningar	+	1 267 055
Årets sparande		984 778

Årets sparande per kvm total yta 111

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	249 108 093	14 576 769	472 900	-5 057 491	-1 147 219
Reservering till fond 2018			215 000	-215 000	
Reservering till fond 2017			307 000	-307 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-216 888	216 888	
Ianspråktagande av fond 2017			-539 998	539 998	
Balanserad i ny räkning				-1 147 219	1 147 219
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-499 165
Belopp vid årets slut	249 108 093	14 576 769	238 014	-5 969 824	-499 165

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-5 971 712
Årets resultat	-499 165
Reservering till underhållsfond	-215 000
Ianspråktagande av underhållsfond	216 888
Summa till stämmans förfogande	-6 468 990

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-6 468 990
-------------------------	-------------------

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

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 592 647	5 626 336
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 709 394	-3 944 478
Övriga externa kostnader	Not 3	-91 077	-118 691
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-182 183	-160 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 267 055	-1 221 309
Summa rörelsekostnader		-5 249 709	-5 444 682
Rörelseresultat		342 938	181 654
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 112	1 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-843 215	-1 330 292
Summa finansiella poster		-842 103	-1 328 873
Årets resultat		-499 165	-1 147 219

NB

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>315 966 304</u>	<u>317 233 359</u>
		315 966 304	317 233 359
Summa anläggningstillgångar		<u>315 966 304</u>	<u>317 233 359</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		96 744	91 103
Övriga fordringar	Not 8	2 342 377	1 561 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>401 317</u>	<u>383 467</u>
		2 840 438	2 036 256
Kassa och bank	Not 10	11	11
Summa omsättningstillgångar		<u>2 840 449</u>	<u>2 036 267</u>
Summa tillgångar		<u>318 806 753</u>	<u>319 269 626</u>

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	263 684 862	263 684 862
Yttre underhållsfond	238 014	472 900
	<u>263 922 876</u>	<u>264 157 762</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 969 824	-5 057 491
Årets resultat	-499 165	-1 147 219
	<u>-6 468 990</u>	<u>-6 204 710</u>
Summa eget kapital	<u>257 453 886</u>	<u>257 953 052</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 59 000 000	60 000 000
	<u>59 000 000</u>	<u>60 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 1 000 000	0
Leverantörsskulder	285 899	328 976
Skatteskulder	7 870	27 852
Övriga skulder	Not 13 6 580	6 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 1 052 518	953 166
	<u>2 352 867</u>	<u>1 316 574</u>
Summa skulder	<u>61 352 867</u>	<u>61 316 574</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>318 806 753</u>	<u>319 269 626</u>

VAs

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

	2018-01-01	2017-01-01
Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-499 165	-1 147 219
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 267 055	1 221 309
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>767 890</u>	<u>74 090</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 286	-214 688
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	36 293	57 668
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>794 896</u>	<u>-82 930</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-780 404
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-780 404</u>
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	794 896	-863 334
Likvida medel vid årets början	1 519 003	2 382 337
Likvida medel vid årets slut	2 313 899	1 519 003

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 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4,65 % 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 styrelsen.

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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

MA

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 489 236	4 489 233
Hyror	1 020 550	1 008 304
Övriga intäkter	83 089	129 027
Bruttoomsättning	<u>5 592 875</u>	<u>5 626 564</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-228	-228
	5 592 647	5 626 336
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	473 055	396 648
Reparationer	554 331	628 903
El	313 534	286 998
Uppvärmning	991 808	1 017 267
Vatten	200 273	191 056
Sophämtning	208 261	209 169
Fastighetsförsäkring	249 578	144 319
Kabel-TV och bredband	17 608	32 060
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	153 755	151 225
Förvaltningsarvoden	308 126	304 329
Övriga driftkostnader	22 176	42 506
Planerat underhåll	216 888	539 998
	<u>3 709 394</u>	<u>3 944 478</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 947	19 981
Administrationskostnader	40 490	74 960
Extern revision	23 750	23 750
Konsultkostnader	8 890	0
	<u>91 077</u>	<u>118 691</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	120 000	115 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala avgifter	57 183	40 204
	<u>182 183</u>	<u>160 204</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	833	757
Ränteintäkter skattekonto	0	1
Övriga ränteintäkter	279	661
	<u>1 112</u>	<u>1 419</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	843 215	1 329 421
Övriga räntekostnader	0	871
	<u>843 215</u>	<u>1 330 292</u>



Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 696 223	144 598 319			
Ingående anskaffningsvärde mark	176 380 578	176 380 578			
Årets investeringar	0	1 097 904			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 076 801	322 076 801			
Utgående ackumulerade avskrivningar					
Ingående avskrivningar	-4 843 442	-3 622 133			
Årets avskrivningar	-1 267 055	-1 221 309			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 110 497	-4 843 442			
Utgående redovisat värde	315 966 304	317 233 359			
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 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	6 421	20 625			
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 313 888	1 518 992			
Övriga fordringar	22 069	22 069			
	2 342 377	1 561 685			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	401 317	383 467			
	401 317	383 467			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Kassa och bank					
Nordea	11	11			
	11	11			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788878687	0,41%	2019-03-05	60 000 000	1 000 000
				60 000 000	1 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					59 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					55 000 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				100 000 000	100 000 000

48

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	1 000 000	0
	<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Not 13 Övriga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	6 580	6 580
	<u>6 580</u>	<u>6 580</u>
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	18 360	62 187
Förutbetalda hyror och avgifter	473 922	421 407
Övriga upplupna kostnader	560 236	469 572
	<u>1 052 518</u>	<u>953 166</u>


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

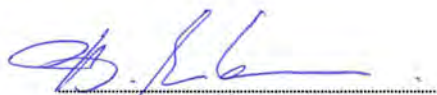
Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

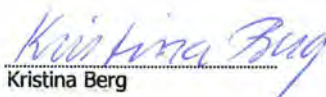
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

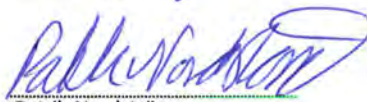
Stockholm, den 30/4 2019


Annika Mellin



Henrik Asplund


Inga-Britt Rosenblom


Kristina Berg


Patrik Nordström


Sara Johansson


Tomas Yangbyn

Vår revisionsberättelse har 2019-05-08 lämnats beträffande denna årsredovisning


Lars Erik Goldberg


Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

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 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. Den uppbygger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

7/15

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsssed i Sverige alltså 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm den 8 15-2019



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



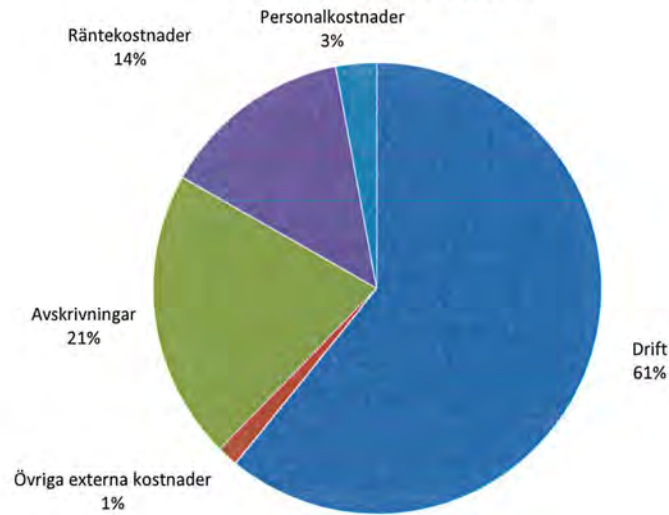
Lars Erik Goldberg

Av föreningen vald revisor

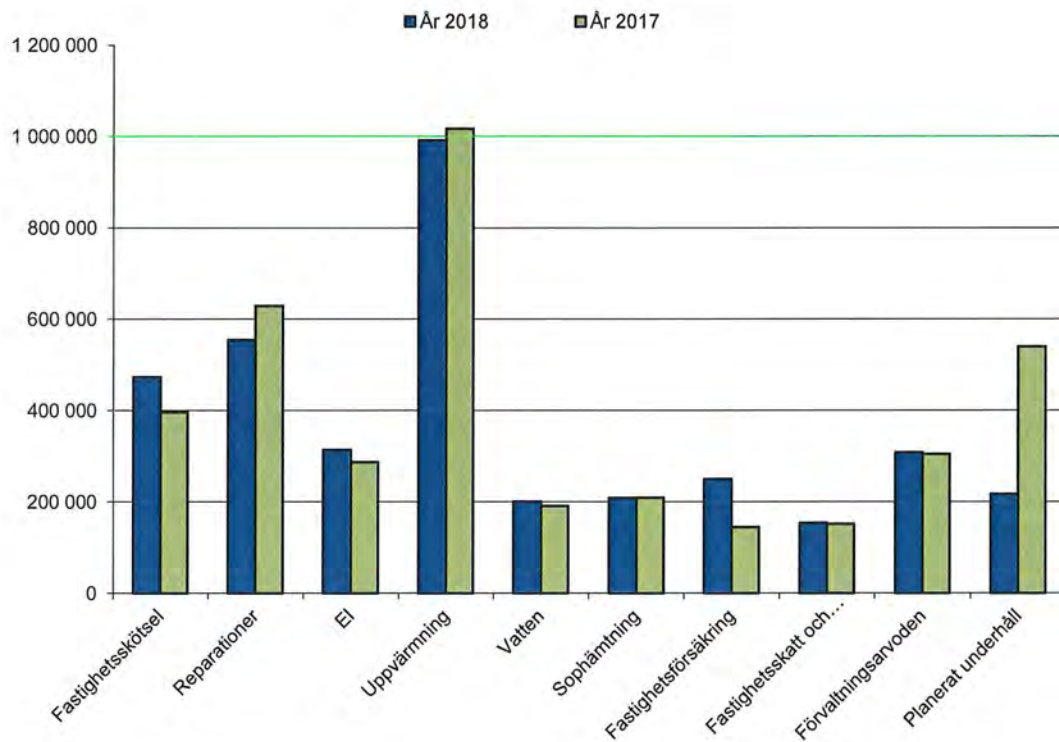


Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

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.

