

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Org.nr: 769616-5963

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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 län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	108	8 286
Hysesrätter	7	564

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

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen har del i ett antal gemensamhetsanläggningar (GA) tillsammans med Bulten 19 procenttal nedan anger andelstal för Brf Bulten 23.

GA 1 – Putsad fasad Långholmsgatan	80%
GA 2 – Stenfasad/sockel Borgargatan	50%
GA 3 – Bostadsentréer (Borgargatan 12 + Långholmsgatan)	80%
GA 4 – Stomkonstruktion och bjälklag	50%
GA 5 – Spillvattenledningar	70%
GA 6 – Fjärrvärmeledningar	33%
GA 7 – Sprinklerinstallation	4%

Därtill finns ett antal servitut åt båda hållen, dvs servitut som är till förmån för Bulten 23 respektive 19, exempelvis gällande installationers placering och rätt till tillträde till utrymmen för fastighetsskötsel och nödutrymning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

2021	Cykelrum och förråd	Nya nödbelysningsarmaturer installerade
2021	Stamspolning	Stamspolning och filmning av samtliga stammar
2021	OVK	Fortsättning obligatorisk ventilationskontroll
2021	Exteriör belysning	Installation nya armaturer ovanför portarna på Borgargatan
2021	Hiss	Utbyte av bärlinor Borgargatan 18
2021	Fönsterbesiktning	Besiktning och framtagande av livscykelkostnadsanalys för olika renoverings-/bytesval

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Fönster	Byte av fönster och balkongdörrar
2022	Trapphus	Målning och allmän uppfräschning, inklusive översyn av belysning
2022	Hissar	Nya golv och allmän uppfräschning

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**Tidigare genomfört underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Soprum	Allmän uppfräschning.
2020	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) påbörjad.
2018	OVK	Uppföljning och efterkontroll av obligatorisk ventilationskontroll (OVK) som därmed avslutades. Anslag uppsatta i samtliga portar.
2018	Energideklaration	Lagstadgad energideklaration utförd av anlitad energikonsult. Anslag uppsatta i samtliga portar.
2018	Entrédörrar	Underhåll av samtliga entrédörrar har utförts samt brytskydd har monterats på portarna Borgargatan 14-18.
2018	Balkonger	Statusbesiktning av balkongerna har utförts av HSB Konsult.
2017	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
2017	Skalskydd	Elektroniskt låssystem Aptus installerat.
2017	Hissar	Underhåll (rullställ, lås, riktning, dörrar m.m.)

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har vid ett tillfälle i april ställt upp en container för grovsopor utanför soprummet på Borgargatan.

Rensning av cyklar i cykelrum och på innergård har skett.

Dressning av två gräsmattor samt om-/nyplantering av växter.

Tvätt av sopkärl i soprummet en gång/kvartal.

Höststädning av trapphus och entréer med glaspartier samt fasad mot Borgargatan.

Höststädning av innergård.

En lägenhet har upplåtits under året.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08. Vid stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-06-08 (stämmodaturnum) haft följande sammansättning:T124

Styrelsemedlem**Roll**

Inga-Britt Rosenblom	Ordförande
Patrik Nordström	Vice ordförande
Henrik Asplund	Ekonomiansvarig
Stefan Gelotte	Sekreterare
Kristina Berg	Ledamot
Margaretha Agrenius	Ledamot

Daniel Fischier	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under 2021-06-08 (stämmodaturnum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem**Roll**

Inga-Britt Rosenblom	Ordförande
Patrik Nordström	Vice ordförande
Henrik Asplund	Ekonomiansvarig
Sebastian Norman	Sekreterare
Kristina Berg	Ledamot
Luis Montero	Ledamot

Helena Angelhoff	Suppleant
------------------	-----------

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sebastian Norman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie ledamöter. Teckning sker två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lars Goldberg	Föreningsvald ordinarie
Jenny Bryant	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll, BoRevision i Sverige AB	Extern revisor

Valberedning

Valberedningen består av Stefan Gelotte och Margaretha Agrenius.

Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2021-08-25.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 169 (165) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 13 (9) överlåtelser skett.

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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	62	80	146	111	69
Skuldsättning, kr/kvm	5 198	5 198	6 102	6 780	6 780
Räntekänslighet, %	9%	9%	11%	13%	13%
Energikostnad, kr/kvm	197	160	169	170	169
Driftskostnad, kr/kvm*	583	566	487	426	416
Årsavgift, kr/kvm	602	596	608	568	568
Totala intäkter, kr/kvm*	685	694	679	632	636

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	6 042	6 142	6 000	5 593	5 626
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 188	-1 279	-59	-499	-1 147
Soliditet %	85%	85%	83%	81%	81%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

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 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 bostadsrätts 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.

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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 bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		6 041 965
Rörelsekostnader	-	6 893 131
Finansiella poster	-	337 101
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-1 188 267
Planerat underhåll	+	436 959
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 300 265
Årets sparande		548 957
Årets sparande per kvm total yta		62

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	255 313 100	20 971 762	3 039 357	-9 329 674	-1 278 784
Reservering till fond 2021			2 538 000	-2 538 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-436 959	436 959	
Balanserad i ny räkning				-1 278 784	1 278 784
Upplåtelse lägenheter	3 574 572	4 550 428			
Årets resultat					-1 188 267
Belopp vid årets slut	258 887 672	25 522 190	5 140 398	-12 709 499	-1 188 267

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-10 608 458
Årets resultat	-1 188 267
Reservering till underhållsfond	-2 538 000
Ianspråktagande av underhållsfond	436 959
Summa till stämmans förfogande	-13 897 766

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-13 897 766
-------------------------	--------------------

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

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 041 965	6 142 377
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 234 168	-5 242 676
Övriga externa kostnader	Not 3	-106 868	-230 538
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-251 830	-224 937
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 300 265</u>	<u>-1 300 265</u>
Summa rörelsekostnader		-6 893 131	-6 998 415
Rörelseresultat		-851 166	-856 037
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 950	1 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-358 051</u>	<u>-424 585</u>
Summa finansiella poster		-337 101	-422 747
Årets resultat		-1 188 267	-1 278 784

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

312 485 710

313 785 975

Pågående nyanläggningar

Not 8

0

0

312 485 710313 785 975

Summa anläggningstillgångar

312 485 710313 785 975**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

92 193

98 015

Övriga fordringar

Not 9

9 894 047

3 032 767

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

477 196

456 621

10 463 4363 587 403

Kassa och bank

Not 11

11

11

Summa omsättningstillgångar

10 463 4473 587 414**Summa tillgångar****322 949 157****317 373 389**

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		284 409 862	276 284 862
Yttre underhållsfond		5 140 398	3 039 357
		<u>289 550 260</u>	<u>279 324 219</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-12 709 499	-9 329 674
Årets resultat		-1 188 267	-1 278 784
		<u>-13 897 766</u>	<u>-10 608 458</u>
Summa eget kapital		<u>275 652 494</u>	<u>268 715 761</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>30 000 000</u>	<u>46 000 000</u>
		30 000 000	46 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	16 000 000	0
Leverantörsskulder		286 536	487 882
Skatteskulder		15 303	11 853
Övriga skulder	Not 14	0	825 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	994 824	1 332 250
		<u>17 296 663</u>	<u>2 657 628</u>
Summa skulder		<u>47 296 663</u>	<u>48 657 628</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>322 949 157</u>	<u>317 373 389</u>

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 188 267	-1 278 784
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 300 265	1 300 265
Kassaflöde från löpande verksamhet	111 998	21 480
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	855	-64 842
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 360 965	1 191 776
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 248 113	1 148 414
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-39 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-39 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-8 000 000
Inbetalda insatser	8 125 000	7 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 125 000	-600 000
Årets kassaflöde	6 876 887	508 914
Likvida medel vid årets början	2 997 698	2 488 784
Likvida medel vid årets slut	9 874 585	2 997 698

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.

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 5,81 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 987 773	4 879 369
Hyror	728 696	970 520
Bredband	296 455	291 825
Övriga intäkter	60 907	53 669
Bruttoomsättning	<u>6 073 831</u>	<u>6 195 383</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-31 866	-53 006
	6 041 965	6 142 377
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	595 304	651 869
Reparationer	1 207 233	1 363 959
El	403 203	268 764
Uppvärmning	1 117 569	943 781
Vatten	223 468	205 650
Sophämtning	313 994	236 575
Fastighetsförsäkring	302 541	285 327
Kabel-TV och bredband	126 387	126 755
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	167 785	164 335
Förvaltningsarvoden	293 323	281 004
Övriga driftkostnader	46 403	25 111
Planerat underhåll	436 959	689 545
	<u>5 234 168</u>	<u>5 242 676</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	14 411	5 000
Förbrukningsinventarier och varuinköp	35 135	27 641
Administrationskostnader	30 212	48 282
Extern revision	25 625	25 000
Konsultkostnader	95	123 225
Medlemsavgifter	1 390	1 390
	<u>106 868</u>	<u>230 538</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	201 500	175 000
Revisionsarvode	7 500	7 500
Sociala avgifter	42 830	42 437
	<u>251 830</u>	<u>224 937</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 150	1 402
Ränteintäkter HSB bunden placering	18 300	0
Övriga ränteintäkter	500	436
	<u>20 950</u>	<u>1 838</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	356 942	423 415
Övriga räntekostnader	1 109	1 170
	<u>358 051</u>	<u>424 585</u>

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	146 078 223	145 696 223
Ingående anskaffningsvärde mark	176 380 578	176 380 578
Årets investeringar	0	382 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 458 801	322 458 801
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 672 826	-7 372 562
Årets avskrivningar	-1 300 265	-1 300 265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 973 091	-8 672 826
Utgående redovisat värde	312 485 710	313 785 975
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	192 000 000	192 000 000
Summa taxeringsvärde	288 000 000	288 000 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	342 500
Årets investeringar	0	-342 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	19 473	35 080
Avräkningskonto HSB Stockholm	9 874 574	2 997 687
	9 894 047	3 032 767
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	477 196	456 621
	477 196	456 621
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Nordea	11	11
	11	11

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39788952372	0,97%	2024-11-20	30 000 000	0	
Nordea	39798252780	0,34%	2022-12-09	16 000 000	0	
				46 000 000	0	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					46 000 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					30 000 000	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					100 000 000	100 000 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld				16 000 000	0	
				16 000 000	0	
Not 14 Övriga skulder						
Källskatt				0	13 143	
Övriga kortfristiga skulder				0	812 500	
				0	825 643	
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				21 299	21 299	
Förutbetalda hyror och avgifter				518 509	477 675	
Övriga upplupna kostnader				455 016	833 276	
				994 824	1 332 250	

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

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Inga-Britt Rosenblom.....
Henrik Asplund.....
Kristina Berg.....
Luis Montero Pineda.....
Patrik Nordström.....
Sebastian Norman

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Lars Goldberg.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bulten nr 23 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 om 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 nr 23 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lars Goldberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGA-BRITT ROSENBLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 10:16:49



KRISTINA BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 11:24:38



SEBASTIAN NORMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 08:47:59



HENRIK ASPLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-03 kl. 16:56:00



LUIS MONTERO PINEDA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 12:45:18



PATRIK NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-03 kl. 23:52:51



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-06-09 kl. 08:04:52



LARS ERIK GOLDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 18:25:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-06-09 kl. 08:04:41



LARS ERIK GOLDBERG

Revisor

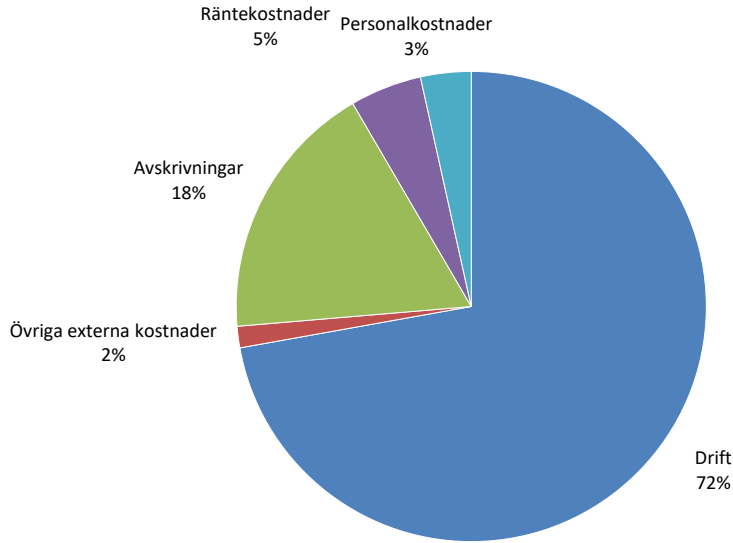
E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 19:55:22





Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

