



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23 med säte i Stockholm org.nr. 769616-5963 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bulten 23	2013-12-01	1966

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam styrelseansvarförsäkring i Voltante. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8286
7	lägenheter (hyresrätt)	564
<b>Totalt 115 objekt</b>		<b>8850</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 14 st 2 rok, 38 st 3 rok, 41 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Bulten GA:1	G:A			Fasad, Stenfasad, Entréer, Stomkonstruktion och bjälklag, Spillvattenledningar, Fjärrvärmeledningar, Sprinklerinstallationer

#### Totalt 1 objekt

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Inga-Britt Rosenblom	Ordförande	2018-08-24	
Kristina Berg	Ledamot	2017-06-09	
Luis Montero Pineda	Ledamot	2021-06-21	
Henrik Asplund	Ledamot	2018-08-24	
Patrik Nordström	Ledamot	2017-06-09	2022-06-09
Helena Angelhoff	Ledamot	2022-06-09	
Helena Angelhoff	Suppleant	2021-06-21	2022-06-09
Marcus Larsson	Ledamot	2022-08-30	
Sebastian Norman	Ledamot	2021-06-21	2022-06-09
Hans Tönnerfors	ledamot	2022-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inga-Britt Rosenblom, Kristina Berg, Henrik Asplund, Helena Angelhoff, Luis Montero och Hans Tönnerfors.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten inklusive föreningsstämman.

Firmatecknare har varit: Inga-Britt Rosenblom, Kristina Berg, Henrik Asplund, Patrik Nordström.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Lars Erik Goldberg med Jenny Bryant som suppleant valda av föreningen, samt utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Patrik Nordström och Sebastian Norman, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. På stämman deltog 28 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10 % från 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-10.

**Större genomförda åtgärder under 2022**

OVK fortsättning

Fönsterprojekt för renovering-/byte påbörjat

Övervakningskameror installerade i cykelrum

Brandsäkerhetsbesiktningar (SBA)

Förrådsinventering  
Föreningens hemsida uppdaterad  
Processen för renoveringsansökningar uppgraderad  
Container för grovsopor uppställd en helg under hösten

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Ny nödbelysning installerad i cykelrum och förråd
2021	Stamspolning
2021	OVK fortsättning
2021	Installation av nya armaturer ovanför portarna på Borgargatan
2021	Utbyte av bärlinor hiss Borgargatan 18
2021	Fönsterbesiktning och framtagande av livscykelkostnadsanalys för olika renoverings-/bytesval
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	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)

#### De närmaste fem åren planeras följande åtgärder:

##### Energibesparande åtgärder

2023 Renovering av fönster och balkongdörrar med byte till energiglas.  
2023 Komplettering bullerdämpande glas i fönster och balkongdörrar mot Långholmsgatan  
2023 Installation av armaturer för ledbelysning i allmänna utrymmen  
2023 Förbättring av husets ventilation för att öka verkningsgraden och energieffektivitet

##### Övriga åtgärder

2023 Iordningställande av skyddsrum  
2023 Nya namn- och anslagstavlor i entreéerna  
2024 Målning och allmän uppfräschning av entréer och trapphus  
2024 Nya golv hissar och allmän uppfräschning  
2024 Strykning av träpartier i entréer och portar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 169 och under året har det tillkommit 23 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	146	62	80	146	111
Skuldsättning, kr/kvm	4 294	5 198	5 198	6 102	6 780
Räntekänslighet, %	8	9	9	11	13
Energikostnad, kr/kvm	217	197	160	169	170
Driftskostnad, kr/kvm	537	583	566	487	426
Årsavgifter, kr/kvm	603	602	596	608	568
Totala intäkter, kr/kvm	733	685	694	679	632
Nettoomsättning, tkr	6 459	6 042	6 142	6 000	5 593
Resultat efter finansiella poster, tkr	-286	-1 188	-1 279	-59	-499
Soliditet, %	87	85	85	83	81

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	258 887 672	0	0	258 887 672
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	25 552 190	0	0	25 552 190
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 140 398	0	2 630 938	7 771 336
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>289 580 260</b>	<b>0</b>	<b>2 630 938</b>	<b>292 211 198</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-12 709 498	-1 188 827	-2 630 938	-16 528 704
Årets resultat, kr	-1 188 267	1 188 827	-286 422	-286 422
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-13 897 765</b>	<b>0</b>	<b>-2 917 360</b>	<b>-16 815 126</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>275 682 495</b>	<b>0</b>	<b>-286 422</b>	<b>275 396 072</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 909 000 kr samt ianspråktagande skett med 278 062 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 897 766
Årets resultat, kr	-286 422
Reservation till underhållsfond, kr	-2 909 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	278 062
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-16 815 126</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-16 815 126</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 459 375	6 041 965
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 698 011	-5 234 168
Övriga externa kostnader	Not 3	-121 600	-106 868
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-212 187	-251 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 300 265</u>	<u>-1 300 265</u>
Summa rörelsekostnader		-6 332 063	-6 893 131
<b>Rörelseresultat</b>		<b>127 312</b>	<b>-851 166</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	31 567	20 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-445 301</u>	<u>-358 051</u>
Summa finansiella poster		-413 734	-337 101
<b>Årets resultat</b>		<b>-286 422</b>	<b>-1 188 267</b>

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**
**Balansräkning**
**2022-12-31**
**2021-12-31**
**Tillgångar**
**Anläggningstillgångar**
*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	311 185 446	312 485 710
	311 185 446	312 485 710

Summa anläggningstillgångar

311 185 446	312 485 710
-------------	-------------

**Omsättningstillgångar**
*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

97 452	92 193
--------	--------

Övriga fordringar

Not 8	6 618 104	9 894 047
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	355 789	477 196
-------	---------	---------

7 071 345	10 463 436
-----------	------------

Kassa och bank

Not 10	11	11
--------	----	----

Summa omsättningstillgångar

7 071 356	10 463 447
-----------	------------

**Summa tillgångar**

<b>318 256 801</b>	<b>322 949 157</b>
--------------------	--------------------



**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	284 409 862	284 409 862
Yttre underhållsfond	7 771 336	5 140 398
	<u>292 181 198</u>	<u>289 550 260</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-16 528 704	-12 709 499
Årets resultat	-286 422	-1 188 267
	<u>-16 815 126</u>	<u>-13 897 766</u>
Summa eget kapital	<u>275 366 072</u>	<u>275 652 494</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>30 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
	30 000 000	30 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 8 000 000	16 000 000
Leverantörsskulder	290 506	286 536
Skatteskulder	17 957	15 303
Övriga skulder	Not 13 3 674 155	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>908 111</u>	<u>994 824</u>
	<u>12 890 729</u>	<u>17 296 663</u>
Summa skulder	<u>42 890 729</u>	<u>47 296 663</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>318 256 801</u></b>	<b><u>322 949 157</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-286 422	-1 188 267
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 300 265	1 300 265
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 013 843</u>	<u>111 998</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	116 126	855
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>3 594 066</u>	<u>-1 360 965</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 724 035</u>	<u>-1 248 113</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-8 000 000	0
Inbetalda insatser	<u>0</u>	<u>8 125 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-8 000 000</u>	<u>8 125 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 275 965</b>	<b>6 876 887</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 874 585</b>	<b>2 997 698</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 598 620</b>	<b>9 874 585</b>

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.

#### 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 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### 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/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Uppskjuten skatt

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.

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 000 148	4 987 773
Hyror	711 992	728 696
Bredband	202 392	296 455
Övriga intäkter	545 071	60 907
Bruttoomsättning	<u>6 459 603</u>	<u>6 073 831</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-228	-31 866
	<b>6 459 375</b>	<b>6 041 965</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	566 679	595 304
Reparationer	609 480	1 207 233
El	555 576	403 203
Uppvärmning	1 122 615	1 117 569
Vatten	244 624	223 468
Sophämtning	343 581	313 994
Fastighetsförsäkring	317 262	302 541
Kabel-TV och bredband	127 058	126 387
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	174 685	167 785
Förvaltningsarvoden	314 469	293 323
Övriga driftkostnader	43 921	46 403
Planerat underhåll	278 062	436 959
	<b>4 698 011</b>	<b>5 234 168</b>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	16 033	14 411
Hyror och arrenden	2 304	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 928	35 135
Administrationskostnader	33 969	30 212
Extern revision	26 250	25 625
Konsultkostnader	18 960	95
Medlemsavgifter	2 156	1 390
	<b>121 600</b>	<b>106 868</b>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	199 855	201 500
Revisionsarvode	7 500	7 500
Sociala avgifter	4 832	42 830
	<b>212 187</b>	<b>251 830</b>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 164	2 150
Ränteintäkter HSB bunden placering	29 311	18 300
Övriga ränteintäkter	92	500
	<b>31 567</b>	<b>20 950</b>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	445 021	356 942
Övriga räntekostnader	280	1 109
	<b>445 301</b>	<b>358 051</b>

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	146 078 223	146 078 223			
Ingående anskaffningsvärde mark	176 380 578	176 380 578			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>322 458 801</b>	<b>322 458 801</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar	-9 973 091	-8 672 826			
Årets avskrivningar	-1 300 265	-1 300 265			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 273 355</b>	<b>-9 973 091</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>311 185 446</b>	<b>312 485 710</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 000 000	96 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
Taxeringsvärde mark - bostäder	276 000 000	192 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>403 000 000</b>	<b>288 000 000</b>			
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	19 495	19 473			
Avräkningskonto HSB Stockholm	6 598 609	9 874 574			
	<b>6 618 104</b>	<b>9 894 047</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	355 789	477 196			
	<b>355 789</b>	<b>477 196</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 10 Kassa och bank</b>					
Nordea	11	11			
	<b>11</b>	<b>11</b>			
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758307363	3,00%	2023-12-11	8 000 000	0
Nordea	39788952372	0,97%	2024-11-20	30 000 000	0
				38 000 000	0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					38 000 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>30 000 000</b>
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.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					100 000 000
					100 000 000

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	8 000 000	16 000 000
	<b>8 000 000</b>	<b>16 000 000</b>
<b>Not 13 Övriga skulder</b>		
Övriga kortfristiga skulder	3 674 155	0
	<b>3 674 155</b>	<b>0</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	29 134	21 299
Förutbetalda hyror och avgifter	519 542	518 509
Övriga upplupna kostnader	359 435	455 016
	<b>908 111</b>	<b>994 824</b>

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

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

 .....  
Inga-Britt Rosenblom

 .....  
Kristina Berg

 .....  
Marcus Larsson

 .....  
Henrik Asplund

 .....  
Luis Montero Pineda

 .....  
Helena Angelhoff

 .....  
Hans Tønnerfors

Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

 .....  
Lars Erik Goldberg

 .....  
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

revisor hos BoRevision

# 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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Risker 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 23 för räkenskapsåret 2022 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Lars Goldberg  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-06-02 kl. 13:24:17



**KRISTINA BERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 14:01:43



**MARCUS LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 13:38:03



**HENRIK ASPLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 13:21:42



**LUIS MONTERO PINEDA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-04 kl. 23:26:20



**HELENA ANGELHOFF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-04 kl. 19:42:09



**HANS TÖNNERFORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 14:09:26



**LARS ERIK GOLDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-05 kl. 07:12:43



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 20:29:52



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS ERIK GOLDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-05 kl. 11:21:19



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 20:31:03

