



Org Nr: 769616-5963

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Org.nr: 769616-5963

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 Stockholm kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	107	8 182
Hysesrätter	8	668

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

2020	Soprum	Målning och uppfräschning färdigställt samt instruktioner för avfallshanteringen.
2020	Ventilation	Byte av fläktar
2020	Fasad	Besiktning utförd
2020	OVK	Påbörjad
2020	Nödbelysning	Översyn och byte har skett.





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020-2021	Trapphus	Målning och allmän uppfräschning, inkl. översyn av belysning.
2020-2021	Gården	Uppfräschning med nya växter, sittplatser och möbler.
2020-2021	Hissar	Nya golv och allmän uppfräschning.
2021	Stampolning	Stampolning och filmning av samtliga stammar.
2021	Exteriör belysning	Ny exteriör belysning på Borgargatan planerad.

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 energikonstult. 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

Källsortering utökad till att även omfatta ljuskällor, batterier och elskrot.

Ozonluftrenare installerad i soprummet.

Hämtningar av hushålls- och brännbart avfall har utökats till 3 respektive 2 ggr/veckan.

Styrelsen har vid två tillfällen, vår och höst, ställt upp container för grovsopor utanför soprummet på Borgargatan.

Rensning av cyklar i cykelrum och på innergård har skett.

Tre nya picknickbord inköpta till gården.

Nya buskar och blommor planterades på gården under sommaren.

Två lägenheter har upplåtits under året.

Kommentar till kostnad i bokslutet

I reparationskostnaden ingår kostnader för vattenskador med 760 279 kr som kommer att regleras med försäkringsbolaget.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. Vid stämman deltog 32 medlemmar varav 27 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-05-26 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Inga-Britt Rosenblom
Patrik Nordström
Kristina Berg
Henrik Asplund
Tomas Yangbyn
Margareta Agrenius

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ekonomiansvarig
Ledamot
Ledamot

Stefan Gelotte
Mona Sepehr

Suppleant
Suppleant





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Styrelsen har under 2020-05-26 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Inga-Britt Rosenblom	Ordförande
Patrik Nordström	Vice ordförande
Stefan Gelotte	Sekreterare
Henrik Asplund	Ekonomiansvarig
Kristina Berg	Ledamot
Margareta Agrenius	Ledamot
Daniel Fischier	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Inga-Britt Rosenblom, Patrik Nordström, Stefan Gelotte, Henrik Asplund, Kristina Berg samt Margareta Agrenius.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Lars Goldberg	Föreningsvald ordinarie
Jenny Bryant	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Extern revisor

Valberedning

Valberedningen består av Tomas Yangbyn och Mia Larsson.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-05-26.

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 penningvävt 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 165 (162) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 9 (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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	596	608	568	568	568
Totala intäkter kr/kvm*	694	679	632	636	640
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	80	146	111	69	-4
Belåning, kr/kvm	5 198	6 102	6 780	6 780	6 780
Räntekänslighet	9%	11%	13%	13%	13%
Totala driftkostnader kr/kvm*	566	487	426	416	434
Energikostnader kr/kvm	160	169	170	169	170

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

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. 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.

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.

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.

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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 142	6 000	5 593	5 626	5 645
Resultat efter finansiella poster	-1 279	-59	-499	-1 147	-1 249
Soliditet	85%	83%	81%	81%	81%

(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	6 142 377
Rörelsekostnader	- 6 998 415
Finansiella poster	- 422 747
Årets resultat	-1 278 784
Planerat underhåll	+ 689 545
Avskrivningar	+ 1 300 265
Årets sparande	711 025
Årets sparande per kvm total yta	80

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	251 820 946	17 063 916	1 385 902	-7 616 878	-59 341
Reservering till fond 2020			2 343 000	-2 343 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-689 545	689 545	
Balanserad i ny räkning				-59 341	59 341
Upplåtelse lägenheter	3 492 154	3 907 846			
Årets resultat					-1 278 784
Belopp vid årets slut	255 313 100	20 971 762	3 039 357	-9 329 674	-1 278 784

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-7 676 219
Årets resultat	-1 278 784
Reservering till underhållsfond	-2 343 000
Ianspråktagande av underhållsfond	689 545
Summa till stämmans förfogande	-10 608 458

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-10 608 458
-------------------------	--------------------

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

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 142 377	5 999 504
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 242 676	-3 981 112
Övriga externa kostnader	Not 3	-230 538	-191 937
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-224 937	-225 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 300 265	-1 262 065
Summa rörelsekostnader		<u>-6 998 415</u>	<u>-5 660 283</u>
Rörelseresultat		-856 037	339 220
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 838	7 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-424 585	-406 039
Summa finansiella poster		<u>-422 747</u>	<u>-398 561</u>
Årets resultat		-1 278 784	-59 341

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	313 785 975	314 704 239
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	342 500
		<u>313 785 975</u>	<u>315 046 739</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>313 785 975</u>	<u>315 046 739</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		98 015	95 497
Övriga fordringar	Not 9	3 032 767	2 537 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	456 621	380 217
		<u>3 587 403</u>	<u>3 013 646</u>
Kassa och bank	Not 11	11	11
Summa omsättningstillgångar		<u>3 587 414</u>	<u>3 013 657</u>
Summa tillgångar		<u>317 373 389</u>	<u>318 060 397</u>



**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	276 284 862	268 884 862
Yttre underhållsfond	3 039 357	1 385 902
	<u>279 324 219</u>	<u>270 270 764</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 329 674	-7 616 878
Årets resultat	-1 278 784	-59 341
	<u>-10 608 458</u>	<u>-7 676 219</u>
Summa eget kapital	<u>268 715 761</u>	<u>262 594 545</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>46 000 000</u>	<u>53 000 000</u>
	46 000 000	53 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 0	1 000 000
Leverantörsskulder	487 882	503 707
Skatteskulder	11 853	5 873
Övriga skulder	Not 14 825 643	3 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 332 250</u>	<u>953 004</u>
	2 657 628	2 465 852
Summa skulder	<u>48 657 628</u>	<u>55 465 852</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>317 373 389</u>	<u>318 060 397</u>

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 278 784	-59 341
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 300 265	1 262 065
Kassaflöde från löpande verksamhet	21 480	1 202 724
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 842	1 677
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 191 776	112 985
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 148 414	1 317 386
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-39 500	-342 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-39 500	-342 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-8 000 000	-6 000 000
Inbetalda insatser	7 400 000	5 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-800 000
Årets kassaflöde	508 914	174 886
Likvida medel vid årets början	2 488 784	2 313 899
Likvida medel vid årets slut	2 997 698	2 488 784

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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
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 1 429 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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



**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 879 369	4 848 600
Hyror	970 520	971 065
Bredband	291 825	144 225
Övriga intäkter	53 669	35 842
Bruttoomsättning	<u>6 195 383</u>	<u>5 999 732</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-53 006	-228
	6 142 377	5 999 504
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	651 869	524 641
Reparationer	1 363 959	781 925
El	268 764	324 440
Uppvärmning	943 781	968 667
Vatten	205 650	203 756
Sophämtning	236 575	230 753
Fastighetsförsäkring	285 327	247 063
Kabel-TV och bredband	126 755	82 582
Fastighetskatt och fastighetsavgift	164 335	158 355
Förvaltningsarvoden	281 004	326 993
Övriga driftkostnader	25 111	39 825
Planerat underhåll	689 545	92 112
	<u>5 242 676</u>	<u>3 981 112</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	5 000	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 641	14 371
Administrationskostnader	48 282	20 701
Extern revision	25 000	24 125
Konsultkostnader	123 225	130 480
Medlemsavgifter	1 390	2 260
	<u>230 538</u>	<u>191 937</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	175 000	172 500
Revisionsarvode	7 500	7 500
Sociala avgifter	42 437	39 996
Övriga personalkostnader	0	5 174
	<u>224 937</u>	<u>225 170</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 402	1 633
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	5 625
Övriga ränteintäkter	436	220
	<u>1 838</u>	<u>7 478</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	423 415	404 165
Övriga räntekostnader	1 170	1 874
	<u>424 585</u>	<u>406 039</u>



**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 696 223	145 696 223
Ingående anskaffningsvärde mark	176 380 578	176 380 578
Årets investeringar	382 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 458 801	322 076 801
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 372 562	-6 110 497
Årets avskrivningar	-1 300 265	-1 262 065
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 672 826	-7 372 562
Utgående redovisat värde	313 785 975	314 704 239
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	342 500	0
Årets investeringar	-342 500	342 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	342 500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	35 080	27 091
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 997 687	2 488 773
Övriga fordringar	0	22 069
	3 032 767	2 537 932
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	456 621	380 217
	456 621	380 217
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		2020-12-31	2019-12-31			
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					46 000 000	
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				0	1 000 000	
				0	1 000 000	
Not 14	Övriga skulder					
Källskatt				13 143	0	
Övriga kortfristiga skulder				812 500	3 268	
				825 643	3 268	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				21 299	26 492	
Förutbetalda hyror och avgifter				477 675	460 964	
Övriga upplupna kostnader				833 276	465 548	
				1 332 250	953 004	

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	2020-12-31	2019-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Inga-Britt Rosenblom

.....
Patrik Nordström

.....
Margareta Agrenius

.....
Henrik Asplund

.....
Kristina Berg

.....
Stefan Gelotte

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Lars Goldberg
Av föreningen vald revisor

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bulten 23 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 Bostadsrättsföreningen Bulten 23 för räkenskapsåret 2020 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 den / 2021

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Lars Goldberg
Av föreningen vald revisor