

BRF BULTEN 23 ÅRSREDOVISNING 2019



Org Nr: 769616-5963

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Org.nr: 769616-5963

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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	106	8 078
Hysesrätter	9	772

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

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

Genomfört planerat underhåll

Upphandling och installation av fiberbredband i samtliga lägenheter.

Statusbesiktning av föreningens 8 hyreslägenheter genomförd.

Tätning av fönster i 7 av föreningens hyreslägenheter.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Soprum	Allmän uppfrysning.
2020	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
2020	Förrådsdörrar	Brytskydd.
2020	Ventilation	Installation av nya ventilationsfläktar på Långholmsg. 21 samt Borgarg. 14+18.
2020-2021	Trapphus	Målning och allmän uppfrysning.
2020-2021	Gården	Uppfrysning med nya växter, sittplatser och möbler.
2021	Fasad	Åtgärder

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
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 (rullstall, lås, riktning, dörrar m.m.)



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Övriga väsentliga händelser

Upprättande av 30-årig digital underhållsplan.

Styrelsen har infört SBA Systematiskt Brandskyddsarbete genom avtal med Brandsäkra. Dokumentation med rutiner för brandskydd och brandskyddsronder är på plats.

För att öka säkerhet och trivsel i huset har föreningen genom styrelsen anslutits till Svenska Störningsjouren. Anslag med information uppsatta på anslagstavlor i entréerna.

Granssamverkan i samarbete med Polisen, BRÅ m.fl inleddes under året. Anslag med information uppsatta på anslagstavlor i entréerna.

Dekaler om rökfri zon har satts upp på samtliga dörrar som vetter ut mot gården enligt tidigare styrelsebeslut.

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

Källsortering av och hämtning av matavfall inleddes.

Det har under året tagits in offerter och skrivits avtal med nytt företag för hisservice.

Det har under året tagits in offerter och skrivits avtal med nytt företag för gårdsskötsel.

Det har under året tagits in offerter och skrivits avtal med nytt städföretag.

Det har under året tagits in offerter för upprustning av gården.

Det har under året tagits in offerter för målning och upprustning av trapphus.

Det har under året tagits in offerter på målning och upprustning av soprummet.

Rensning av cyklar i cykelrummet har skett.

I samarbete med Miljöförvaltningen Stockholm Stad har styrelsen verkat för att Hemköp satt upp fläktar och ozonluftrenare i anslutning till sina grillar. Utvärdering pågår.

Den till våren planerade uppfräschningen av gården har skjutits upp t.s.v.

Byte av försäkringsbolag från IF till Folksam.

En lägenhet har upplåtits under året.

En extraamortering på 5 000 000 kr gjordes i samband med att föreningens lån omförhandlades under december månad.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13. Vid stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2019-02-21 för att besluta om stadgeändringar. 12 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-06-13 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Inga-Britt Rosenblom
Patrik Nordström
Sara Johansson
Henrik Asplund
Kristina Berg
Annika Mellin
Tomas Yangbyn
Margareta Agrenius

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ekonomiansvarig
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Under perioden från stämman 2019-06-13 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Inga-Britt Rosenblom	Ordförande
Patrik Nordström	Vice ordförande
Kristina Berg	Sekreterare
Henrik Asplund	Ekonomiansvarig
Tomas Yangbyn	Ledamot
Margareta Agrenius	Ledamot
Stefan Gelotte	Suppleant
Mona Sepehr	Suppleant

Ingen av styrelsens ledamöter står i tur att avgå. Följande ledamöter har begärt utträde ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämman:

Tomas Yangbyn
Patrik Nordström
Margareta Agrenius
Mona Sepehr

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 Sara Johansson och Annika Mellin.

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 2019-09-01.

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 162 (156) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 12 (8) 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	600	561	561	561	559
Totala Intäkter kr/kvm	678	632	636	638	648
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	146	111	69	-4	-32
Belåning, kr/kvm	6 102	6 780	6 780	6 780	7 972
Räntekänslighet	11%	13%	13%	13%	16%
Drift och underhåll kr/kvm	439	395	385	399	405
Energikostnader kr/kvm	169	170	169	170	173

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 bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 000	5 593	5 626	5 645	5 733
Resultat efter finansiella poster	-59	-499	-1 147	-1 249	-1 564
Soliditet	83%	81%	81%	81%	78%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		5 999 504
Rörelsekostnader	-	5 660 283
Finansiella poster	-	398 561
Årets resultat		-59 341
Planerat underhåll	+	92 112
Avskrivningar	+	1 262 065
Årets sparande		1 294 836
Årets sparande per kvm total yta		146

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	249 108 093	14 576 769	238 014	-5 969 824	-499 165
Reservering till fond 2019			1 240 000	-1 240 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-92 112	92 112	
Balanserad i ny räkning				-499 165	499 165
Upplåtelse lägenheter	2 712 853	2 487 147			
Årets resultat					-59 341
Belopp vid årets slut	251 820 946	17 063 916	1 385 902	-7 616 878	-59 341

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-6 468 990
Årets resultat	-59 341
Reservering till underhållsfond	-1 240 000
Ianspråktagande av underhållsfond	92 112
Summa till stämmans förfogande	-7 676 219

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-7 676 219
-------------------------	-------------------

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

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 999 504	5 592 647
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 981 112	-3 709 394
Övriga externa kostnader	Not 3	-191 937	-91 077
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-225 170	-182 183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 262 065	-1 267 055
Summa rörelsekostnader		<u>-5 660 283</u>	<u>-5 249 709</u>
Rörelseresultat		339 220	342 938
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 478	1 112
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-406 039</u>	<u>-843 215</u>
Summa finansiella poster		<u>-398 561</u>	<u>-842 103</u>
Årets resultat		-59 341	-499 165

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	314 704 239	315 966 304
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>342 500</u>	<u>0</u>
		315 046 739	315 966 304
Summa anläggningstillgångar		<u>315 046 739</u>	<u>315 966 304</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		95 497	96 744
Övriga fordringar	Not 9	2 537 932	2 342 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>380 217</u>	<u>401 317</u>
		3 013 646	2 840 438
Kassa och bank	Not 11	11	11
Summa omsättningstillgångar		<u>3 013 657</u>	<u>2 840 449</u>
Summa tillgångar		<u>318 060 397</u>	<u>318 806 753</u>

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	268 884 862	263 684 862
Yttre underhållsfond	1 385 902	238 014
	<u>270 270 764</u>	<u>263 922 876</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 616 878	-5 969 824
Årets resultat	-59 341	-499 165
	<u>-7 676 219</u>	<u>-6 468 990</u>
Summa eget kapital	<u>262 594 545</u>	<u>257 453 886</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>53 000 000</u>	<u>59 000 000</u>
	53 000 000	59 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder	503 707	285 899
Skatteskulder	5 873	7 870
Övriga skulder	Not 14 3 268	6 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>953 004</u>	<u>1 052 518</u>
	2 465 852	2 352 867
Summa skulder	<u>55 465 852</u>	<u>61 352 867</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>318 060 397</u>	<u>318 806 753</u>

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-59 341	-499 165
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 262 065	1 267 055
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 202 724</u>	<u>767 890</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 677	-9 286
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>112 985</u>	<u>36 293</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 317 386</u>	<u>794 896</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-342 500</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-342 500</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-6 000 000	0
Inbetalda insatser	<u>5 200 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-800 000</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	174 886	794 896
Likvida medel vid årets början	2 313 899	1 519 003
Likvida medel vid årets slut	2 488 784	2 313 899

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga aktier i Fastighets AB Hornstull III, av Fastighets AB Hornstull II som ägde fastigheten Stockholm Bulten 23 för 265 815 000 kr. Fastighets AB Hornstull III sålde fastigheten för bokfört värde 34 215 000 kr till föreningen. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 265 765 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4,65 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 848 600	4 489 236
Hyror	971 065	1 020 550
Bredband	144 225	0
Övriga intäkter	35 842	83 089
Bruttoomsättning	<u>5 999 732</u>	<u>5 592 875</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-228	-228
	5 999 504	5 592 647
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	524 641	473 055
Reparationer	781 925	554 331
El	324 440	313 534
Uppvärmning	968 667	991 808
Vatten	203 756	200 273
Sophämtning	230 753	208 261
Fastighetsförsäkring	247 063	249 578
Kabel-TV och bredband	82 582	17 608
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	158 355	153 755
Förvaltningsarvoden	326 993	308 126
Övriga driftkostnader	39 825	22 176
Planerat underhåll	92 112	216 888
	<u>3 981 112</u>	<u>3 709 394</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 371	17 947
Administrationskostnader	20 701	40 490
Extern revision	24 125	23 750
Konsultkostnader	130 480	8 890
Medlemsavgifter	2 260	0
	<u>191 937</u>	<u>91 077</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	172 500	120 000
Revisionsarvode	7 500	5 000
Sociala avgifter	39 996	57 183
Övriga personalkostnader	5 174	0
	<u>225 170</u>	<u>182 183</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 633	833
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 625	0
Övriga ränteintäkter	220	279
	<u>7 478</u>	<u>1 112</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	404 165	843 215
Övriga räntekostnader	1 874	0
	<u>406 039</u>	<u>843 215</u>

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
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			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 076 801	322 076 801			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar	-6 110 497	-4 843 442			
	Årets avskrivningar	-1 262 065	-1 267 055			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 372 562	-6 110 497			
	Utgående redovisat värde	314 704 239	315 966 304			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	81 000 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	192 000 000	134 000 000			
	Summa taxeringsvärde	288 000 000	215 000 000			
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott					
	Årets investeringar	342 500	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	342 500	0			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	27 091	6 421			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	2 488 773	2 313 888			
	Övriga fordringar	22 069	22 069			
		2 537 932	2 342 377			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	380 217	401 317			
		380 217	401 317			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Kassa och bank					
	Nordea	11	11			
		11	11			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788944574	0,57%	2020-12-09	24 000 000	1 000 000
	Nordea Hypotek	39788952372	0,97%	2024-11-20	30 000 000	0
					54 000 000	1 000 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					53 000 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					49 000 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				100 000 000	100 000 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 000 000	1 000 000
					1 000 000	1 000 000

**Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 14 Övriga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	3 268	6 580
	3 268	6 580
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	26 492	18 360
Förutbetalda hyror och avgifter	460 964	473 922
Övriga upplupna kostnader	465 548	560 236
	953 004	1 052 518

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 5/7-2020



Inga-Britt Rosenblom


Patrik Nordström



Henrik Asplund


Margareta Agrenius


Kristina Berg


Tomas Yangby

9m Inga-Britt Rosenblom


Stefan Gelotte

Vår revisionsberättelse har 10-05-20 lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

Joakim Häll, BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bulten 23 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Revisoreernas 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, 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 revisions sed 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 revisions sed 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 23 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 fortlopande 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.

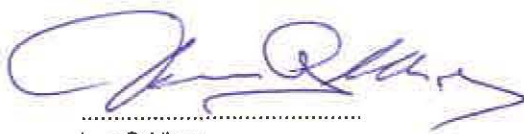
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 den 10/5-2020



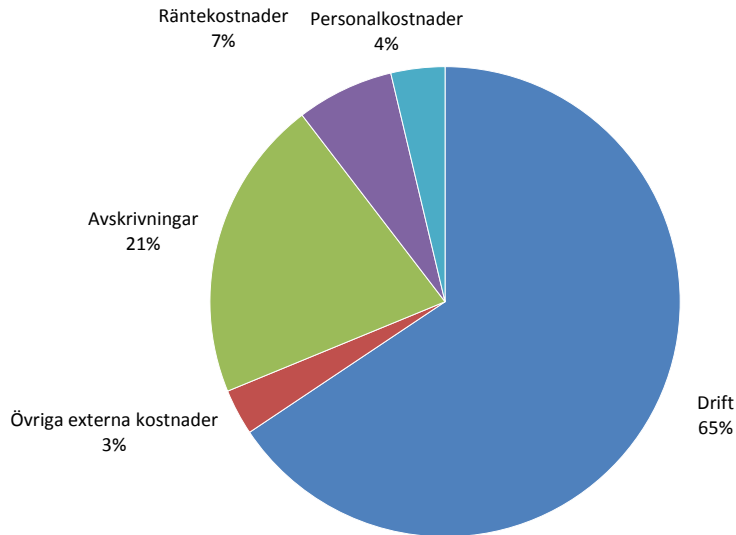
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



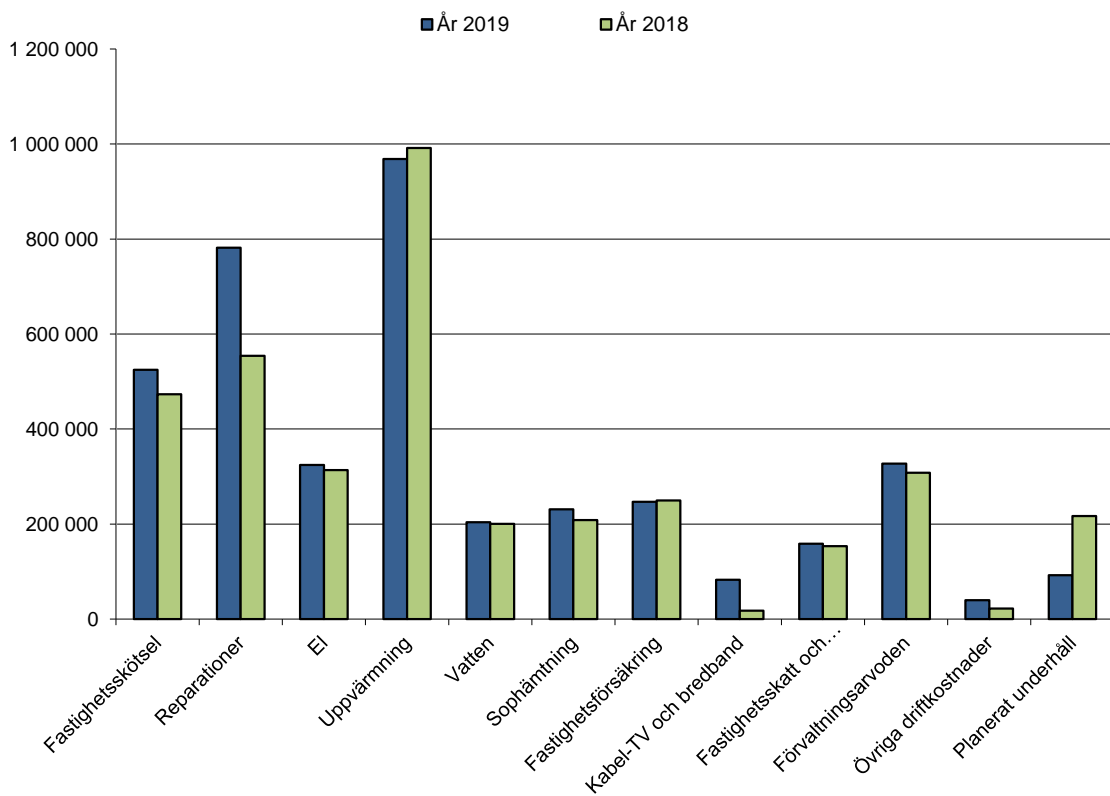
Lars Goldberg
Av föreningen vald revisor

Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

