



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bulten 23	2013-12-01	1966

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam, styrelseansvarsförsäkring i Voltante. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 286
7	lägenheter (hyresrätt)	564
Totalt 115 objekt		8 850

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 14 st 2 rok, 39 st 3 rok, 41 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Bulten GA:1	G:A		80 / 100	Putsad fasad Långholmsgatan
Stockholm Bulten GA:2	G:A		50 / 100	Stenfasad/sockel Borgargatan
Stockholm Bulten GA:3	G:A		80 / 100	Bostadsentréer Borgargatan12 och Långholmsgatan
Stockholm Bulten GA:4	G:A		50 / 100	Stomkonstruktion och bjälklag
Stockholm Bulten GA:5	G:A		70 / 100	Spillvattenledningar
Stockholm Bulten GA:6	G:A		33 / 100	Fjärrvärmeledningar
Stockholm Bulten GA:7	G:A		4 / 100	Sprinklerinstallation

Totalt 7 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Inga-Britt Rosenblom	Ordförande	2018-08-24	2023-07-04
Lena Elisabeth Land	Ordförande	2023-07-04	
Hans Tönnerfors	Ledamot	2022-08-30	2023-07-04
Ulla-Britt Goldberg	Ledamot	2023-07-04	
Kristina Berg	Ledamot	2017-06-09	
Ulla Tillgren	Ledamot	2023-07-04	
Karolina Keyzer	Ledamot	2023-07-04	
Pernilla Schenell	Ledamot	2023-07-04	2023-09-24
Luis Montero Pineda	Ledamot	2021-06-21	2023-07-04
Henrik Asplund	Ledamot	2018-08-24	2023-07-04
Peter Jonak	Ledamot	2023-07-04	
Helena Angelhoff	Ledamot	2022-08-09	2023-07-04
Marcus Larsson	Ledamot	2022-08-30	2023-07-04

Inga ledamöter står i tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inga-Britt Rosenblom, Ulla-Britt Goldberg, Kristina Berg, Ulla Tillgren, Karolina Keyzer, Pernilla Schenell, Lena Elisabeth Land, Henrik Asplund och Peter Jonak.

Revisorer har varit: Lena Odell med Jenny Rickardsson som suppleant valda av föreningen, samt en av föreningsstämman

utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lars Goldberg och Luis Montro, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar. Vid extrastämman 2023-05-22 deltog 65 röstberättigade medlemmar.

Extrastämman gällande fönster, avsåg röstning om föreningens övertagande av medlems underhållsansvar av fönster under entreprenadtiden (för den renovering med innerbågsbyte som styrelsen föreslagit). Utfallet blev JA - 28 röster och NEJ - 35 röster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%. I januari 2024 kommer avgiften höjas med ytterligare 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-15.

Vid extrastämman som hölls 2023-05-22, informerades medlemmarna om styrelsens föreslagna fönsterbyte, vilket skulle finansieras till 50% av energibidrag.

Förslaget röstades ner med 35 NEJ-röster mot 28 JA-röster och det utbetalda energibidraget har betalats tillbaka.

Större genomförda åtgärder under 2023

- Iordningställande av skyddsrum
- Installation av armatur för ledbelysning i trapphus och allmänna utrymmen
- Renovering av fönster i hyreslägenheterna
- Målning av balkongdörrar på Långholmsgatan
- Cykelrensning genomförd och avslutad i två cykelrum och på gård
- Upphandling av ny ekonomiskförvaltare

Övriga väsentliga händelser

- Fyra stycken överlåtelse har genomförts under 2023

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	OVK fortsättning
2022	Fönsterprojekt för renovering/ byte påbörjat
2022	Övervakningskameror installerade i cykelrum
2022	Brandsäkerhetsbesiktningar (SBA)
2022	Förrådsinventering
2022	Föreningens hemsida uppdaterad
2022	Processer för renoveringsansökningar uppgraderad
2022	Container för grovsopor uppställd under helg under hösten
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:

Målning och allmän uppfräschning av entréer och trapphus
Nya golv hissar och allmän uppfräschning
Strykning av träpartier i entréer och portar
OVK
Stamspolning
Målning och allmän uppfräschning av entréer och portar
Energibesparande åtgärder av Blåfönsterpartier på Borgargatan
Målning av balkongdörrar på Borgargatan
Byte av hisslinor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 169 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	111	146	62	80	146
Skuldsättning, kr/kvm	4 294	4 294	5 198	5 198	6 102
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 586	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	11
Energikostnad, kr/kvm	223	217	197	160	169
Årsavgifter, kr/kvm	664	603	602	596	608
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	732	733	685	694	679
Nettoomsättning, tkr	6 366	6 459	6 042	6 142	6 000
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 364	-286	-1 188	-1 279	-59
Soliditet, %	88	87	85	85	83

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret uppgår till -1 364 TSEK. Det negativa resultatet hänförs till höga kostnader för planerat underhåll och ökade driftskostnader. För att möta dessa kostnader har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	258 887 672	0	0	258 887 672
Upplåtelseavgifter, kr	25 522 190	0	0	25 522 190
Underhållsfond, kr	7 771 336	0	311 942	7 459 394
S:a bundet eget kapital, kr	292 181 198	0	311 942	291 869 256
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 528 704	-286 422	-7 459 394	-16 503 184
Årets resultat, kr	-286 422	286 422	-1 364 254	-1 364 254
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 815 126	0	-8 823 648	-17 867 438
S:a eget kapital, kr	275 366 072	0	-8 511 706	274 001 818

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 732 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 043 942 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	-16 815 126
Årets resultat, kr	-1 364 254
Reservation till underhållsfond, kr	-732 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 043 942
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 867 438

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-17 867 438
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 365 544	5 953 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 375	506 255
Summa Rörelseintäkter		6 474 919	6 459 375
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 383 140	-4 638 514
Övriga externa kostnader	Not 5	-313 202	-181 097
Personalkostnader	Not 6	-283 146	-212 187
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 304 272	-1 300 265
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-7 283 759	-6 332 063
Rörelseresultat		-808 840	127 312
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	63 448	31 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-618 862	-445 301
Summa Finansiella poster		-555 415	-413 734
Resultat efter finansiella poster		-1 364 254	-286 422
Resultat före skatt		-1 364 254	-286 422
Årets resultat		-1 364 254	-286 422

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 310 425 531 311 185 446

*Summa Materiella anläggningstillgångar***310 425 531 311 185 446****Summa Anläggningstillgångar****310 425 531 311 185 446**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 97 452

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 048 300 6 618 104

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 277 981 355 789

*Summa Kortfristiga fordringar***1 326 281 7 071 345**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 1 187 202 11

*Summa Kassa och bank***1 187 202 11****Summa Omsättningstillgångar****2 513 483 7 071 356****Summa Tillgångar****312 939 014 318 256 801**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	284 409 862	284 409 862
Fond för yttre underhåll	7 459 394	7 771 336
Summa Bundet eget kapital	291 869 256	292 181 198

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-16 503 184	-16 528 704
Årets resultat	-1 364 254	-286 422
Summa Ansamlad förlust	-17 867 438	-16 815 126

Summa Eget kapital

274 001 818	275 366 072
--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	30 000 000
Summa Långfristiga skulder		0	30 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	38 000 000	8 000 000
Leverantörsskulder		481 446	290 506
Skatteskulder		15 692	17 957
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	29 479	3 703 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	410 579	878 632
Summa Kortfristiga skulder		38 937 196	12 890 729

Summa Skulder

38 937 196	42 890 729
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

312 939 014	318 256 801
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-808 840	127 312
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 304 272	1 300 265
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 304 272	1 300 265
Erhållen ränta	63 448	31 567
Erlagd ränta	-609 148	-437 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-50 269	1 021 678
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	84 497	116 126
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 963 247	3 586 231
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 878 750	3 702 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 929 019	4 724 035
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-544 357	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-544 357	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-8 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-8 000 000
Årets kassaflöde	-4 473 376	-3 275 965
Likvida medel vid årets början	6 598 620	9 874 585
Likvida medel vid årets slut	2 125 244	6 598 620

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2 Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 500 068	5 000 148
Hyror bostäder	740 902	709 992
Hyror informationsöverföring	107 784	202 392
Övriga intäkter	17 018	40 816
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 365 772	5 953 348
Hysesbortfall	-228	-228
<i>Summa</i>	-228	-228
<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 365 544	5 953 120

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	15 825	476 854
	Erhållna bidrag och övriga ersättningar	93 550	29 401
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	109 375	506 255
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-464 732	-540 341
	Snö och halk-bekämpning	-18 125	-24 150
	Reparationer	-767 200	-512 939
	Planerat underhåll	-1 043 942	-278 062
	Försäkringsskador	-19 416	-96 541
	EI	-384 178	-555 576
	Uppvärmning	-1 252 258	-1 122 615
	Vatten	-340 198	-244 624
	Sophämtning	-370 420	-343 581
	Fastighetsförsäkring	-211 640	-317 262
	Kabel-TV och bredband	-128 697	-127 058
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-182 735	-174 685
	Förvaltningsavtalskostnader	-199 599	-285 048
	Övriga driftkostnader	0	-16 033
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 383 140	-4 638 514
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 304
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-46 252	-21 928
	Administrationskostnader	-152 883	-68 301
	Extern revision	-27 500	-26 250
	Föreningsverksamhet	-41 164	0
	Övriga förvaltningskostnader	-45 403	-62 314
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-313 202	-181 097
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 500	-7 500
	Övriga arvoden	-222 130	-199 855
	Sociala avgifter	-53 516	-4 832
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-283 146	-212 187

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 126	2 164
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	29 311
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	62 322	92
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	63 448	31 567
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-578 526	-445 021
	Övriga räntekostnader	-40 336	-280
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-618 862	-445 301
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	146 078 223	146 078 223
	Ingående anskaffningsvärde mark	176 380 578	176 380 578
	Årets investeringar	544 357	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	323 003 158	322 458 801
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 273 355	-9 973 091
	Årets avskrivningar	-1 304 272	-1 300 265
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-12 577 627	-11 273 355
	<i>Utgående redovisat värde</i>	310 425 531	311 185 446
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 000 000	127 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	276 000 000	276 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	403 000 000	403 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	100 000 000	100 000 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	938 042	6 598 609
---------------------	---------	-----------

Övriga fordringar	110 258	19 495
-------------------	---------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 048 300	6 618 104
--------------------------------	------------------	------------------

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	277 981	355 789
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	277 981	355 789
---	----------------	----------------

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

Nordea	887 202	11
--------	---------	----

SHB eget konto NABO	300 000	0
---------------------	---------	---

<i>Summa Kassa och bank</i>	1 187 202	11
-----------------------------	------------------	-----------

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,97%	2024-11-20	30 000 000	0
Nordea	4,52%	2024-12-11	8 000 000	0
			38 000 000	0

Långfristig del	0
-----------------	---

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	38 000 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	38 000 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
---	---

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
--	---

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,72%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,97%	2024-11-20	30 000 000	0
Nordea	4,52%	2024-12-11	8 000 000	0
			38 000 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	38 000 000
Kortfristig del	38 000 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	29 479	3 703 634
<i>Summa Övriga skulder</i>	29 479	3 703 634

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	3 274	490 063
Upplupna räntekostnader	38 848	29 134
Övriga upplupna kostnader	368 457	359 435
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	410 579	878 632

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bulten nr 23 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bulten nr 23 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lena Odell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ELISABETH LAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:52:32



ULLA TILLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:15:58



KRISTINA BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:25:56



ULLA-BRITT GOLDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:03:58



KAROLINA KEYZER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:30:48



PETER JONAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:55:56



LENA ODELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 17:30:08



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:11:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Bulten nr 23 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ODELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 17:27:45



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:11:02

