



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Bulten



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Bulten med säte i Sandviken org.nr. 785500-0191 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-01-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bulten 1	1954-01-01	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Försäkrings AS. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 046
5	lokaler (hyresrätt)	194
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 078
40	p-platser	0
Totalt 99 objekt		4 318

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 0 rok, 5 st 1 rok, 20 st 2 rok, 13 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ari Rajala	Ordförande
Britt Lusth	Ledamot
Leif Carlsson	Ledamot
Pär Nordström	Ledamot
Carina Lind	Ledamot
Daniel Erkers	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ari Rajala, Britt Lusth, Pär Nordström samt Danile Erkers.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt Lusth, Ari Rajala, Leif Carlsson, Pär Nordström och Carina Lind.

Revisor har varit: Håkan Matsson, Sanrev AB vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Håkan Stadin och Hans Edström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades from 2023-01-01 med 0%. Avgiften för värmeleveransen höjdes med 8,3%

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-20, varvid den uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2019	Omläggning av plattorna vid höghuset entré. Framtagning av skiss/ritning på nya altaner till lägenheterna på markplan.
2020	Nya altaner (två stycken) till lägenheterna på markplan. Nya plåttak (två stycken) till källartrapporna (låguset). Målning av trapphusen i fastigheten.
2021	OVK för hela fastigheten. Diverse åtgärder för förbättringar av ventilation till dom nya lägenheterna.
2022	Uppgradering av ventilation i Bonnier News Local AB:s lokaler. Uppgradering av reglering köksfläktar till nya lägenheterna i låghuset. Godkänd OVK. Ny mangel till tvättstugan.
2023	Nytt porttelefonsystem. Renovering av sockel i delar av fastigheten.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Ombyggnad, renovering av källarlokal Nr. 514. Iordningställande av skyddsrum.
2024	Fortsättning av ombyggnad av källarlokal Nr 514. Borttagning av mossor på låghusets tak. Fortsättning av sockelrenovering (vatten tränger in i källaren). Byte av armaturer i trapphusen. Byte av ytterdörr vid norra gaveln i låghusdelen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	68	89	131	160	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 125	1 174	1 222	1 272	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 177	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	206	185	179	167	0
Årsavgifter, kr/kvm	380	380	380	380	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	530	503	508	512	0
Nettoomsättning, tkr	2 253	2 173	2 194	2 191	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-73	132	235	-22	0
Soliditet, %	44	44	43	39	0

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.

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.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	137 400	0	0	137 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 751 707	0	-45 878	2 705 829
S:a bundet eget kapital, kr	2 889 107	0	-45 878	2 843 229
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 380 533	131 940	45 878	1 558 352
Årets resultat, kr	131 940	-131 940	-72 607	-72 607
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 512 473	0	-26 729	1 485 745
S:a eget kapital, kr	4 401 580	0	-72 607	4 328 974

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 78.762 kr samt ianspråktagande skett med 124.640 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 512 474
Årets resultat, kr	-72 607
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 439 867

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-78 762
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	124 640
Balanseras i ny räkning, kr	1 485 745

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	2 252 895	2 172 590
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 085	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 289 980	2 172 590
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 727 225	-1 579 453
Underhåll enligt plan	Not 5	-124 640	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-140 344	-98 369
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-54 131	-45 805
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-240 559	-240 519
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 286 899	-1 964 146
RÖRELSERESULTAT		3 081	208 444
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		39 023	312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 711	-76 815
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-75 688	-76 503
ÅRETS RESULTAT		-72 607	131 940

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 165 473	7 406 032
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 165 473</u>	<u>7 406 032</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 165 473</u>	<u>7 406 032</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 274	2 234
Avräkningskonto HSB		801 387	759 711
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	22 245	21 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	162 432	110 887
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>988 338</u>	<u>894 336</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	1 659 158	1 628 550
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 659 158</u>	<u>1 628 550</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 647 496</u>	<u>2 522 886</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 812 969</u>	<u>9 928 918</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	137 400	137 400	
Fond för yttre underhåll	2 705 829	2 751 707	
Summa bundet eget kapital	2 843 229	2 889 107	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 558 352	1 380 533	
Årets resultat	-72 607	131 940	
Summa fritt eget kapital	1 485 745	1 512 474	
Summa eget kapital	4 328 974	4 401 581	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 337 825	2 643 219
Summa långfristiga skulder		2 337 825	2 643 219
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 517 894	2 424 144
Medlemmarnas inre fond	Not 14	2 130	2 130
Leverantörsskulder		118 432	62 737
Aktuell skatteskuld	Not 15	40 084	25 111
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	13 753	13 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	453 876	356 180
Summa kortfristiga skulder		3 146 170	2 884 118
Summa skulder		5 483 995	5 527 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 812 969	9 928 918	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 081	208 444
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	240 559	240 519
	<u>243 640</u>	<u>448 963</u>
Erhållen ränta	39 023	312
Erlagd ränta	-102 922	-77 015
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>179 742</u>	<u>372 259</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 326	-80 578
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	156 512	22 787
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>283 928</u>	<u>314 469</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-211 644	-211 644
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-211 644</u>	<u>-211 644</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	72 284	102 825
Likvida medel vid årets början	2 388 261	2 285 436
Likvida medel vid årets slut	<u>2 460 545</u>	<u>2 388 261</u>
	72 284	102 825

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 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	259 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 003 668	1 003 668
Årsavgifter lokaler	563 504	563 504
Hysesintäkt lokaler	0	23 750
Hysesintäkt garage och bilplatser	71 100	60 000
Hysesintäkt övrigt	7 236	7 236
Konsumtionsavgift värme	549 068	506 860
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 744	7 482
Övriga primära intäkter och ersättningar	52 575	90
	2 252 895	2 172 590
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	37 085	0
	37 085	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-202 605	-222 037
El	-146 082	-127 640
Uppvärmning	-553 618	-497 027
Vatten	-190 956	-172 323
Renhållning	-34 874	-27 467
TV, bredband, iptelefoni	-77 439	-42 580
Obligatoriska besiktningar	0	-23 567
Serviceavtal	-1 493	-1 463
Hissar serviceavtal & besiktning	-7 748	-9 851
Förvaltningskostnader	-239 254	-186 084
Försäkringar	-55 991	-46 422
Fastighetsskatt	-147 380	-147 380
Övriga driftskostnader	-69 785	-75 614
	-1 727 225	-1 579 453
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Porttelefon	-106 169	0
Mangel	-18 471	0
	-124 640	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 662	-15 888
Övriga förvaltningskostnader	-111 385	-64 837
Kostnader överlåtelse och panter	-2 363	-10 790
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 934	-6 855
	-140 344	-98 369
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-38 000	-36 000
Vicevärdsarvode	-4 400	0
Sociala avgifter	-11 731	-9 805
	-54 131	-45 805
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-240 559	-240 519
	-240 559	-240 519

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 139 756	14 139 756
Ingående anskaffningsvärde mark	193 000	193 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 332 756	14 332 756

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 926 724	-6 686 205
Årets avskrivningar byggnader	-240 559	-240 519
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 167 283	-6 926 724

Utgående redovisat värde

7 165 473 7 406 032

Redovisade värden byggnader	6 972 473	7 213 032
Redovisade värden mark	193 000	193 000

Fastighetsbeteckning: Bulten 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	19 800 000	5 600 000	25 400 000	25 400 000
Lokaler		5 400 000	1 718 000	7 118 000	7 118 000
		25 200 000	7 318 000	32 518 000	32 518 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 300 000	7 300 000
Summa ställda säkerheter	7 300 000	7 300 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	22 245	1 839
Övriga kortfristiga fordringar	0	19 665
	22 245	21 504

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring	67 262	55 991
HSB	34 964	33 933
Övrigt	60 206	20 963
	162 432	110 887

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 12 BANK					
Handelsbanken	1 659 158	1 628 550			
	1 659 158	1 628 550			
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek		1,53%	2025-03-01	261 969	61 644
Stadshypotek		1,40%	2024-09-02	2 381 250	75 000
Stadshypotek		4,09%	2024-02-01	2 212 500	75 000
				4 855 719	211 644
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					200 325
Nästa års amortering av långfristig skuld					61 644
Lån som ska konverteras inom ett år					4 593 750
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					4 655 394
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,40%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					800 325
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 643 425
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					3 643 425
Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	2 130	2 130			
	2 130	2 130			
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	40 084	25 111			
	40 084	25 111			
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Mervärdeskatt	13 753	13 817			
	13 753	13 817			

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	17 524	5 735
Förutbetalda årsavgifter och hyror	295 414	234 122
El, Fjärrvärme, Vatten	99 112	92 354
Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
Övrigt	21 826	3 969
	453 876	356 180

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ari Rajala

.....
Britt Lusth

.....
Leif Carlsson

.....
Pär Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Sanrev AB

Håkan Mattsson
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bulten
Org.nr. 785500-0191

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bulten för år 2023. Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bulten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sandviken den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sanrev AB

Håkan Mattsson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ARI RAJALA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 12:29:20



BRITT LUSTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:51:26



PÄR NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 10:04:58



LEIF CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:35:56



CARINA LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 12:41:19



HÅKAN MATSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 11:06:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

HÅKAN MATSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 11:07:43



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.