

Årsredovisning 2025

Brf Bulten 23

769616-5963



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bulten 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bulten 23	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Föreningens fastighet är byggd år 1966, med nybyggnation av taklägenheter år 2015.
Värdeår är 1966.

Totalyta för föreningens bostadsrätter: 8368 m²

Totalyta för föreningens hyresrätter: 482 m²

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 14 st 2 rok, 40 st 3 rok, 40 st 4 rok.

Tredimensionell fastighetsbildning

Vissa delar av gatuplan och källare (gallerian och till gallerian hörande lokaler) i det hus som utgör föreningens hus ägs genom en tredimensionell fastighetsbildning av Fastighets AB Hornstull II, dorrebolag till Bonnier Fastigheter. Detta medför ett antal servitud avseend framst el- och rördragningar men även viss tillgång för gallerians personal till föreningens lokaler.

Styrelsens sammansättning

Lena Elisabeth Land	Ordförande
Solene Björk	Ekonomiansvarig
Ulla Tillgren	Sekreterare
Anders Sköld	Styrelseledamot
Eva Karolina Keyzer	Styrelseledamot
Kristina Berg	Styrelseledamot
Peter Magnus Jonak	Styrelseledamot t.o.m 2025-12-31
Linda Fordal	Suppleant

Valberedning

Mia Larsson Bg 18
Ulla-Britt Goldberg Bg 18

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Joakim Häll Extern revisor Kungsbron Borevision AB
Lena Ann Sofie Odell Internrevisor Bulten 23

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-07-18. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Ventilation - OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
Skalskydd - Elektroniskt låssystem Aptus installerat.
Hissar - Underhåll rullstätt, lås, riktning, dörrar m.m
- 2018** ● Entrédörrar - Underhåll av samtliga entrédörrar har utförts samt brytskydd har monterats på portarna Borgargatan 14-18.
OVK - Uppföljning och efterkontroll av obligatorisk ventilationskontroll (OVK) som därmed avslutades. Anslag uppsatta i samtliga portar.
Balkonger - Statusbesiktning av balkongerna har utförts av HSB konsult.
- 2020** ● Soprum- Allmän uppfräschning
Ventilation - OVK (obligatorisk ventilationskontroll) påbörjad.
- 2021** ● Ny nödbelysning installerad i cykelrum och förråd
Stamspolning
Installation av nya armaturer ovanför portarna på Borgargatan
Utbyte av bärlinor hiss Borgargatan 18
Fönsterbesiktning och framtagande av livscykelkostnadsanalys för olika renoverings-/bytesval
- 2022** ● Förrådsinventering
Processer för renoveringsansökningar uppgraderad
Brandsäkerhetsbesiktningar (SBA)
Övervakningskameror installerade i cykelrum
Föreningens hemsida uppdaterad

- 2023** ● Upphandling av ny ekonomisk förvaltare Nabo.
Genomfördes målning av balkongdörrar på Långholmsgatan
Cykelrensning genomförd och avslutad i två cykelrum och på gård.
Färdigställt föreningens skyddsrum
Installation av armatur för LED-belysning i trapphus och allmänna utrymmen
- 2024** ● Byte av tvättmaskin Långholmsgatan 19
Ventilation - OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts i fastigheten
Stamspolning genomförd av Bravida
Brandsäkra Norden genomgång av fastigheten
Färdigställt renovering av fönster i hyreslägenheterna
- 2025** ● Byte av samtliga värmekablar på taket
Byte av styrenhet (Fidelix)
Byte av två tvättmaskiner Borgargatan 14 och Långholmsgatan 19

Planerade underhåll

- 2026** ● Trapphusrenovering (entréportar, väggar & tak, terrazzogolv etc.)
- 2027-2028** ● Renovering av innergården
- 2028-2030** ● Renovering av balkonger Långholmsgatan och Borgargatan

Avtal med leverantörer

Brandinspektion	Brandsäkra Norden AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltare	Nabo
El	Ellevio
Entremattor	HR Björkmans Entremattor AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service
Fidelix	Nordomatic AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissar	Nacka Hisservice AB
Kabel TV	Tele2 Sverige AB
Låssystem	Aptus
Revision	Borevision i Sverige AB
Städ	Miljöhuset i Stockholm AB
Taksattning	DO Byggnadsplåtslageri AB
Teknisk förvaltning	Storholmen
Trädgård- och vinterunderhåll	A Solution Fastighetsservice Sverige AB
Tvättmaskiner	Entema AB
Värmekabelanläggning (tak)	Dimson Bygg AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har tre lån hos Nordea:

- Lån 1: 8 miljoner kronor till rörlig 3-månadersränta
- Lån 2: 15 miljoner kronor till rörlig 3-månadersränta
- Lån 3: 15 miljoner kronor med låst ränta på 2,61 % till november 2026

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

2025 Föreningen har upprättat ett serviceavtal med Nordomatic för styrsystemet Fidelix.

2025 Föreningen har upprättat ett serviceavtal med Dygnet Runt Service för fastighetsjour.

2024 Föreningen har upphandlat ny ekonomisk förvaltning Nabo.

2024 Föreningen har upphandlat ny teknisk förvaltning Storholmen.

Övriga uppgifter

Ventilationskanaler

Under 2025 har styrelsen arbetat med att utreda och ta fram ett förslag på förbättring av ventilationskanalerna som finns på fastighetens tak (Borgargatan). Problemet med spridning av matos från Hornstullsgallerian går mot en lösning. En teknisk lösning som skiljer utblåset med matos från våra friskluftsintag ska prövas och utvärderas under 2026.

Trapphusreovering

Styrelsen har under 2025 arbetat med trapphus- och entrérenoveringen som ska genomföras under 2026. Projektets mål är att skapa välkomnande och hållbara trapphus som bättre speglar husens arkitektur och föreningens långsiktiga kvalitetsnivå.

Medlemmarna har erbjudits att delta i enkät för att ge synpunkter inför renoveringen.

Det har skickats en anbudsförfrågan till flera entreprenörer för renoveringen av föreningens sex trapphus och entrén på Borgargatan 12. Tre entreprenörer har gjort platsbesök i samtliga trapphus. Styrelsen har genomfört en jämförelse av kvalitet, pris, tidplan och omfattning från entreprenörerna. Detta arbete var viktigt för att säkerställa att föreningen väljer den entreprenör som ger bäst helhet och långsiktig hållbarhet, inte bara lägst pris. Vald entreprenör är Zengun AB och arbetet börjar januari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 169 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 170 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 808	6 685	6 366	6 459
Resultat efter fin. poster	-3 059	-893	-1 364	-286
Soliditet (%)	87	87	88	87
Yttre fond	7 943	7 459	7 459	-
Taxeringsvärde	378 000	403 000	403 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	735	708	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	86,4	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 586	4 586	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 294	4 294	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-15	75	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	37	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	157	153	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	44	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	248	234	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,24	6,48	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Från den 1 januari 2026 har årsavgifterna höjts med 5%. Mot bakgrund av en markant ökning av föreningens räntekostnader, samt en ökning av reparationskostnader i fastigheten bedömde styrelsen att åtgärden var nödvändig. Styrelsens ambition är att sätta en avgiftsnivå som säkerställer en långsiktig ekonomisk balans av föreningens ekonomi.

Under januari 2026 sålde föreningen en lägenhet som tidigare var hyresrätt. Inkomsten kommer att användas för att finansiera den planerade trapphusreoveringen. Inga nya lån är planerade.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	258 888	-	-	258 888
Upplåtelseavgifter	25 522	-	-	25 522
Fond, yttre underhåll	7 459	-	483	7 943
Balanserat resultat	-17 867	-893	-483	-19 243
Årets resultat	-893	893	-3 059	-3 059
Eget kapital	273 109	0	-3 059	270 050

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 243
Årets resultat	-3 059
Totalt	-22 303

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	732
Att från yttre fond i anspråk ta	-96
Balanseras i ny räkning	-22 939
	-22 303

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 808	6 685
Övriga rörelseintäkter	3	37	111
Summa rörelseintäkter		6 844	6 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 362	-5 053
Övriga externa kostnader	9	-553	-296
Personalkostnader	10	-365	-355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 619	-1 310
Summa rörelsekostnader		-8 899	-7 013
RÖRELSERESULTAT		-2 055	-218
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 014	-690
Summa finansiella poster		-1 004	-675
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 059	-893
ÅRETS RESULTAT		-3 059	-893

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	306 496	309 115
Summa materiella anläggningstillgångar		306 496	309 115
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		306 496	309 115
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38	61
Övriga fordringar	13	2 940	3 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	179	346
Summa kortfristiga fordringar		3 157	3 692
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 157	3 692
SUMMA TILLGÅNGAR		309 653	312 808

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		284 410	284 410
Fond för yttre underhåll		7 943	7 459
Summa bundet eget kapital		292 353	291 869
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-19 243	-17 867
Årets resultat		-3 059	-893
Summa ansamlad förlust		-22 303	-18 760
SUMMA EGET KAPITAL		270 050	273 109
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	15 000
Summa långfristiga skulder		0	15 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	38 000	23 000
Leverantörsskulder		551	701
Skatteskulder		22	11
Övriga kortfristiga skulder		-11	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 041	986
Summa kortfristiga skulder		39 603	24 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		309 653	312 808

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 055	-218
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 619	1 310
	564	1 093
Erhållen ränta	10	15
Erlagd ränta	-1 023	-624
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-449	484
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-243	-129
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-87	695
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-779	1 050
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-779	1 050
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 176	2 125
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 397	3 176

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bulten 23 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,82 %
Yttertak	1,65 %
Fasader	6,04 %
Balkonger	11,33 %
Fönster	6,04 %
Stamledningar VA	6,04 %
Stamledningar Värme	1,81 %
Styr & övervakning	8,24 %
Ventilation	4,53 %
El	4,53 %
Hissar	9,06 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 990	5 774
Hysesintäkter, bostäder	692	775
Kabel-TV/Bredband	108	108
Övriga intäkter	18	28
Summa	6 808	6 685

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-0
Övriga intäkter	0	30
Ersättn.fr.försäkr.bolag	37	81
Övriga rörelseintäkter	0	0
Summa	37	111

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	605	352
Städning	213	211
Besiktning och service	137	62
Brandskydd	127	116
Snöskottning	49	65
Övrigt	55	5
Summa	1 187	811

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	25	22
Bostäder	5	0
Bostäder VVS	51	14
Lokaler	0	0
Tvättstuga	162	42
Trapphus/port/entr	0	19
Soprum/miljöanläggning	14	13
Dörrar och lås/porttele	45	84
VA	28	9
Ventilation	124	12
El	20	63
Hissar	235	331
Tak	9	0
Fönster	7	0
Försäkringsärende/vattenskada	33	45
Temp. rep und eller projekt	0	398
Summa	759	1 053

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	177	0
Värme	130	0
Ventilation	0	249
Summa	307	249

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	371	323
Uppvärmning	1 388	1 351
Vatten	437	392
Sophämtning	326	308
Summa	2 523	2 375

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	259	247
Kabel-TV	20	19
Bredband	73	112
Bredband/Kabeltv	36	0
Fastighetsskatt	198	187
Summa	586	566

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	145	80
Förbrukningsmaterial	44	5
Programvaror	26	0
Juridiska kostnader	204	75
Revisionsarvoden	39	38
Ekonomisk förvaltning	94	98
Konsultkostnader	1	0
Summa	553	296

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	283	283
Sociala avgifter	82	71
Summa	365	355

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	0	-39
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 014	728
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	1 014	690

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	323 003	323 003
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	323 003	323 003
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 888	-12 578
Årets avskrivning	-2 619	-1 310
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 507	-13 888
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	306 496	309 115
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>176 381</i>	<i>176 381</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	140 000	127 000
Taxeringsvärde mark	238 000	276 000
Summa	378 000	403 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	298	110
Övriga fordringar	245	0
Nabo klientmedelskonto	1 585	2 176
Borgo	812	1 000
Summa	2 940	3 286

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63	40
Försäkringspremier	83	259
Kabel-TV	5	5
Bredband	0	18
Förvaltning	28	23
Summa	179	346

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-11-20	2,33 %	15 000	15 000
Nordea Hypotek	2026-12-11	2,28 %	8 000	8 000
Nordea	2026-11-18	2,61 %	15 000	15 000
Summa			38 000	38 000
Varav kortfristig del			38 000	23 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 000 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46	40
El	36	35
Uppvärmning	191	179
Utgiftsräntor	96	105
Vatten	73	70
Förutbetalda avgifter/hyror	599	556
Summa	1 041	986

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	100 000	100 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I mars 2026 genomförde föreningen en extra amortering om 2 miljoner kronor på ett av våra lån med rörlig ränta. Syftet med åtgärden var att minska föreningens framtida räntekostnader och därigenom stärka den långsiktiga ekonomiska stabiliteten. Amorteringen har reducerat föreningens totala skuldsättning och bidrar till lägre räntekänslighet framöver.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Sköld
Styrelseledamot

Eva Karolina Keyzer
Styrelseledamot

Kristina Berg
Styrelseledamot

Lena Elisabeth Land
Ordförande

Solene Björk
Ekonomiansvarig

Ulla Tillgren
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Extern revisor

Lena Odell
Intern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 09:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.03.2026 16:14

DOCUMENT ID:

H1eygYRRcWe

ENVELOPE ID:

Hk1gK0A5Wg-H1eygYRRcWe

DOCUMENT NAME:

Brf Bulten 23, 769616-5963 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

20 pages

SHA-512:

425e16990e51ccd0f6a677d8721826339dfa211762ce7d

c194f7d214065537ccc9b6325841f056fdd916b8484891

7ac43f651a005475e197d5adcab127502c5c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SOLENE EVE MALIKA BJ ÖRK solene.bjork@brfbulten23.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 16:18 23.03.2026 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.217.51
2. LENA LAND lena.land@brfbulten23.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 16:18 23.03.2026 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.118.11
3. ULLA TILLGREN ulla.tillgren@brfbulten23.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 16:21 23.03.2026 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.118.23
4. Eva Karolina Keyzer karolina.keyzer@brfbulten23.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 16:40 23.03.2026 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.40.77
5. SVEN ANDERS WILHELM SKÖLD anders.skold@brfbulten23.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 17:15 23.03.2026 17:14	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.118.47
6. KRISTINA BERG kristina.berg@brfbulten23.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 17:34 23.03.2026 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.118.63
7. Lena Ann Sofie Odell lena@oskar.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 17:42 23.03.2026 17:38	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.109.168
8. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 09:45 24.03.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

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 2025.

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 2025 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed 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 för LCE och god revisionsssed 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 för LCE 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 2025 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. Revisor från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB s 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
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Lena Odell
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 09:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.03.2026 16:14

DOCUMENT ID:

ryx1gYCCc-l

ENVELOPE ID:

S11ltRA5-g-ryx1gYCCc-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bulten.pdf

2 pages

SHA-512:

39ad7f458919c0517b2decff88452f965279266d383f8a9
1b877428639ad22872803f9adf9c4bc1fdfc0a70b6d7c11
51346e9fd5c07c2a64fab3b3851dbd01c1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Ann Sofie Odell lena@oskar.se	Signed Authenticated	23.03.2026 17:47 23.03.2026 17:43	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.109.168
2. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Signed Authenticated	24.03.2026 09:45 24.03.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed