

Årsredovisning

för

Brf Bulten 12

769603-0423

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Bulten 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bulten 12 bildades 1998-03-30. Ändamålet är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till föreningens medlemmar.

Föreningen

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. De nu gällande stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2021-07-01. Den ekonomiska planen registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2000-07-01.

Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Bulten nr 12 i Stockholms kommun 2000-09-01.

Det finns 57 lägenheter varav 32 enrumss-, 15 tvårumss-, 6 tretrumss- och 4 fyrrumslägenheter.

Av lägenheterna är en enrumslägenhet upplåten med hyresrätt. Total bostadsyta uppgår till 2 784 m². Utöver lägenheterna finns en lokal med ingång direkt från gatan. Lokalen är cirka 240 m², varav cirka 35 m² i gatuplanet och resterande yta i källarplanet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och gemensamt bostadsrättstillägg för alla bostadsrätter.

Teknisk och ekonomisk förvaltning

Fastigheten har sedan förvärvet förvaltats i egen regi. För redovisningstjänster, städning av gemensamma utrymmen samt snöskottning finns avtal med olika leverantörer.

Byggnaden uppfördes 1910-1912 och har sedan dess genomgått ett flertal renoveringar.

Under de två decennierna före ombildningen lades plåttaket om. Ny elservis drogs in med ny elcentral och nya elstigare till lägenheterna (de kablar som mellan huvudcentral och lägenheter).

Byte av vatten- och avloppsstammar, indragning av centralt varmvatten med anslutning till fjärrvärmenätet och helrenovering av bad- och duschrum samt toaletter genomfördes 2002, då även den gemensamma tvättstugan renoverades.

2004 – 2005 renoverades och målades alla lägenhetsfönster.

Dränering av fastigheten gjordes 2006 mot både Borgargatan och Högalidsgatan.

Under 2007 renoverades trapphusen med tillhörande översyn av belysning och elinstallationer samt installation av elradiatorer för underhållsvärme.

2010 byggdes 26 balkonger mot gården varav två franska. Brandevakueringsanordningar installerades till de lägenheter där brandskyddsbestämmelserna inte uppfylldes. Dessutom drogs fiberoptiskt nät till

fastigheten för TV och bredband med kollektivt abonnemang.

Totalrenovering av hissen gjordes i slutet av året då också takfalls- och skorstensstegar samt snörasskydd på taket kompletterades. Putsskador i fasaderna mot gatorna och några putsskador mot gården åtgärdades 2011.

Sommaren 2013 påbörjades en förnyelse av fastighetens innergård omfattande ny asfalt, förbättrade möjligheter till cykel- och barnvagnsparkering samt nyanläggning av planteringar och sittplatser. Ny mur mot grannfastigheterna göts under hösten och dessutom gjordes kanalisering i marken för el och bevattning innan ny asfaltsbeläggning lades och byggnation av cykelställ mm påbörjades.

Diverse mindre skador i fastighetens yttertak åtgärdades i september i samband med att taket målades. Ett nytt system för bokning av tvätttider driftsattes under hösten där bokning av tvätt-pass görs via en bokningsterminal vid tvättstugan eller via föreningens hemsida.

2014 avslutades gårdsprojektet med plantering av växter och installation av belysning. Fastigheten energideklarerades med resultat att energiprestanda uppgår till 137 kWh/kvm. Två tvättmaskiner, två torktumlare och ett torkskåp i tvättstugan ersattes med nya maskiner i september.

I början av 2015 avslutades den radonmätning som gjorts i ett representativt urval av lägenheter i fastigheten. Provningsresultaten visar att årsmedelvärdet vid samtliga mätpunkter väl understiger riktvärdet 200 Bq/m³. Under året garantibesiktades de balkonger som byggdes 2010 med anmärkningar att åtgärdas av entreprenören. Likaså garantibesiktades takmålningen som gjordes 2013. Inga anmärkningar noterades.

Under 2016 åtgärdades de anmärkningar som noterats vid garantibesiktning av balkongerna föregående år. Efter renovering av gårdsdörren på Borgargatan försågs den, liksom portarna mot gatorna, med automatiska dörröppnare. I slutet av året underhållsmålades trapphusen, främst snickerierna.

Under 2017 byttes dörren till hyreslokalen i hörnet Borgargatan/Högalidsgatan, som var i väldigt dåligt skick, ut mot ett helt nytt dörrparti. Tätskikten till båda dagvattenbrunnarna på innergården renoverades för att minska risken för vatteninträngning i källaren. Stålskenorna på golvet i entrén på Borgargatan ersattes med en gjuten ramp, av samma typ av material som övriga golvet, för barnvagnar, cyklar och sopkärl.

För att minimera risken för olyckor modifierades hissens schaktgrindar hösten 2018 så att mellanrummet mellan grindar och viktörr minskades. I november rengjordes fastighetens alla avloppsstammar av Interspol Systems AB. Vid garantibesiktning av takmålningen (som utfördes 2013) noterades inga anmärkningar. Dock fanns behov av kompletterande takskyddsanordningar som följd av uppdaterat regelverk. Dessa installerades i december.

2021 genomfördes ett omfattande fasad- och fönsterprojekt där originalfönster på bottenplanet renoverades och försågs med nya beslag och alla fönster på våning 1-5 (majoriteten troligtvis från 1980-talet och i varierande skick och utförande) ersattes med nyttillverkade fönster i tidstypiskt utförande. Samtliga trapphusfönster renoverades.

Renoverade och utbytta lägenhetsfönster har energisparglas i innerbågarna (med bullerdämpande ljudlameller mot gatusidorna). Antalet tilluftsventiler i fönsterbågar och balkongdörrar ökades väsentligt jämfört med tidigare för att säkerställa så god ventilation som möjligt. En ny balkong byggdes i gårdshuset. Fyra vädringsbalkonger och två originalbalkonger bilades bort för att ersättas med nya balkongplattor. Slutligen ersattes all fasadputs med kalkputs. En detaljerad sammanställning över projektet finns i Bultnytt nr 5, 2021, på www.bulten12.se. På ordinarie Bolagstämma i maj 2021 godkändes styrelsens förslag till uppdatering av föreningens stadgar vilka registrerades hos bolagsverket 2021-07-01.

I januari och december drabbades fastigheten av vattenskador i lägenheter på Borgargatan som följd av läckande avloppstam. Tre nya källarförråd byggdes för uthyrning till medlemmar. Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) och sotning av alla eldstäder gjordes i november

Efter besiktning av fastighetens tak 2021 beslutades att påbörja omläggning av detsamma tidigare än planerat. Projektering av takomläggning, gjord av Solenstråle Plåtkonsult AB, blev klar vid årsskiftet 2021-2022 inför offertförfrågan. Arbetet påbörjades april 2022 och utfördes av Kinnunen Plåtslageri AB som totalentreprenör för projektet. Projektet avslutades i slutet på 2022, enligt plan.

Projektet omfattade ny plåt på hela taket, nya takskyddsanordningar enligt gällande standard, nya takfönster och nya takluckor. Undertakets skick ansågs vara bra och behövde inte ersättas. Takprojektet kontrollerades via två delbesiktningar och slutbesiktigades i december 2022. Slutbesiktningen godkände projektet med överenskommelse att besikta några föremål i en kompletterande slutbesiktning då vissa delar av taket var snötäckt, samt efterbesiktning av fel noterade i utlåtande över slutbesiktning. Den kompletterande slutbesiktningen fick godkänt. Garantitiden för entreprenaden gäller till och med 2027-12-12. Mer information om projektet finns i Bultnytt nr 1, 2 och 3, 2022, på www.bulten12.se.

Föreningens stadgar uppdaterades på ordinarie föreningsstämma i maj 2023.

Styrelse och förvaltning

Styrelsen har under året bestått av:

Ordförande: Viktor Holm, vald till föreningsstämman 2026

Styrelseledamöter: Lisbeth Eriksson Gross, Anna-Paula Jonsson, Elin Larsson, valda till föreningsstämman 2026

Suppleanter: Anneli Hedenö, Nisse Örnberg, Josefine Camnell, Stefan Burström, valda till föreningsstämman 2026

Revisorer: Joakim Guance (godkänd revisor), Roine Gabrielsson (internrevisor)

Valberedning: Lars Warlin, Julia Malmsten

Ekonomisk förvaltning sköts av Viredo, och teknisk förvaltning har hanterats av olika entreprenörer beroende på åtgärd.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet, av två styrelseledamöter i förening.

Under året har 11 ordinarie styrelsemöten hållits. Förutom regelbundna kontakter per mejl och telefon har hela och delar av styrelsen träffats vid arbetsmöten vilka ej protokollförts.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18. Vid stämman valdes även en trivselgrupp bestående av Martin Levy, Alexander Augustsson, Katrina Bergander och Jacob Cervin.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och lån

Under 2025 har styrelsen genomfört en omläggning av föreningens samtliga lån. Lånen, som tidigare låg hos Nordea, har i tre etapper flyttats till Swedbank. Den nya lånemixen innebär att cirka två tredjedelar av lånen är bundna och resterande del ligger på rörlig ränta, med förfallodatum spridda över 2026, 2027 och 2028. Omläggningen har medfört lägre räntekostnader jämfört med föregående år.

Underhåll och fastighetsförvaltning

Underhållsplanen för fastigheten har följts under året. Bland de genomförda underhållsåtgärderna märks:

Säkerhetsåtgärder efter inbrott: Efter inbrottet i februari förstärktes lås och dörrstängare på fastighetens entréer och källarutrymmen.

Dagvattenhantering och läckage: Arbete har pågått under året för att lösa återkommande problem med dagvattenläckage i källaren, inklusive installation av avfuktare.

Portar och dörrar: Tätning av innergårdsportarna har genomförts.

Medlems- och boendefrågor

Vid årets slut hade föreningen fortsatt en stabil medlemsbas. Två städdagar har genomförts under året med god uppslutning. Föreningens nyhetsbrev Bultnytt har distribuerats till medlemmarna inför sommaren och vintern.

Sammanfattning

2025 har präglats av en framgångsrik omläggning av föreningens lån till bättre villkor, genomförande av planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplanen samt insatser för brandskydd. Styrelsen fortsätter att arbeta för en långsiktigt hållbar ekonomi och en trygg och trivsamt boendemiljö för föreningens medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 185	2 138	1 948	1 854
Resultat efter finansiella poster	211	-511	-572	-217
Soliditet (%)	61	61	61	62
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	668	668	611	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 980	5 980	5 980	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 548	6 548	6 548	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	47	58	56	0
Räntekänslighet (%)	10	10	11	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	128	119	100	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	86	83	0

Upplysning vid förlust

Föreningen har en underhållsplan för de långsiktiga framtida ekonomiska åtagandena och avsättning sker genom eget sparande. Förändringar i kortsiktiga åtaganden såsom räntekostnader och driftskostnader finansieras främst genom justering av medlemsavgifterna. Avskrivningar påverkar resultatet men föreningen hade positivt kassaflöde under verksamhetsåret.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 046 210	3 900 424	199 186	-2 977 905	-511 417	28 656 498
Avsättning till yttre u-fond			5 464	-5 464		0
Årets resultat					210 665	210 665
Belopp vid årets utgång	28 046 210	3 900 424	204 650	-2 983 369	-300 752	28 867 163

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 494 786
årets vinst	210 665
	-3 284 121
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 284 121
	-3 284 121

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 185 169	2 138 263
Övriga rörelseintäkter		36 898	15 834
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 222 067	2 154 097
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 327 408	-1 038 580
Övriga externa kostnader	4	-180 957	-242 290
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		68 130	-685 613
Summa rörelsekostnader		-1 440 235	-1 966 483
Rörelseresultat		781 832	187 614
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		223	140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-571 390	-699 171
Summa finansiella poster		-571 167	-699 031
Resultat efter finansiella poster		210 665	-511 417
Resultat före skatt		210 665	-511 417
Årets resultat		210 665	-511 417

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	46 638 041	46 569 911
Summa materiella anläggningstillgångar		46 638 041	46 569 911
Summa anläggningstillgångar		46 638 041	46 569 911
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 306	140 618
Övriga fordringar		18 730	8 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 509	18 139
Summa kortfristiga fordringar		41 545	166 827
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		661 045	489 937
Summa kassa och bank		661 045	489 937
Summa omsättningstillgångar		702 590	656 764
SUMMA TILLGÅNGAR		47 340 631	47 226 675

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

31 946 634

31 946 634

Fond för yttre underhåll

204 650

199 186

Summa bundet eget kapital

32 151 284

32 145 820

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 494 786

-2 977 905

Årets resultat

210 665

-511 417

Summa fritt eget kapital

-3 284 121

-3 489 322

Summa eget kapital

28 867 163

28 656 498

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

10 300 000

0

Summa långfristiga skulder

10 300 000

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

7 800 000

18 100 000

Förskott från kunder

46 686

42 000

Leverantörsskulder

76 362

87 781

Skatteskulder

6 323

5 742

Övriga skulder

10 008

6 557

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

234 089

328 097

Summa kortfristiga skulder

8 173 468

18 570 177

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 340 631

47 226 675

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		781 832	187 614
Avskrivningar		-68 130	685 613
Erhållen ränta		223	140
Erlagd ränta		-599 020	-692 435
Betald inkomstskatt		92 523	-111 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		207 428	69 860
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		135 312	-140 618
Förändring av kortfristiga fordringar		-308	-11 799
Förändring av leverantörsskulder		-11 419	17 680
Förändring av kortfristiga skulder		-159 906	131 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten		171 108	66 724
Årets kassaflöde		171 108	66 724
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		489 937	423 213
Likvida medel vid årets slut		661 045	489 937

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och kompletterande upplysningar m. m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

-Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga det vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 6 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärden med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. För byggnader tillämpas avskrivning med utgångspunkt i att delar av byggnaden beräknas ha olika ekonomisk livslängd. Från och med 2003 redovisas avskrivningar på byggnad med 1% av ursprungligt anskaffningsvärde 13 571 341 kronor.

Byggnader	100
Aktiverade stambyteskostnader 2002	50
Aktiverade kostnader för fasader och fönster 2022	50
Aktiverade kostnader för Tak 2022 & 2023	50

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets

avskrivningar, årets kostnad för utranteringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning och rörelseintäkter

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 824 738	1 824 738
Hyror lokaler	323 849	291 745
Fiberavgift	828	828
Balkongavgift	20 952	20 952
Andrahandsavgift	14 802	0
Övriga rörelseintäkter	36 898	15 834
	2 222 067	2 154 097

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsel	-83 547	-81 766
Uppvärmning	-163 528	-153 454
Vatten och avlopp	-141 877	-124 750
Sophämning	-71 759	-63 423
Städning	-77 535	-78 273
Snörjning	-7 500	-7 500
Hissar	-25 052	-14 651
Reparation och underhåll av fastighet	-222 824	-268 323
Försäkringspremier	-90 466	-86 158
Kabel TV	-52 012	-40 213
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-113 738	-120 069
Underhållsplan åtgärd	-38 110	0
Vattenskador och försäkringsärende	-239 460	0
	-1 327 408	-1 038 580

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	-73 440	-86 116
Styrelsearvoden & andra ersättning	-32 112	-45 231
Ersättningar till revisor	-19 250	-38 050
Konsultarvoden	-13 500	-46 275
Förbrukningsmaterial	-42 655	-26 618
	-180 957	-242 290

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 404 464	45 404 464
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 404 464	45 404 464
Ingående avskrivningar	-10 732 587	-10 046 973
Årets avskrivningar	-685 613	-685 613
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 418 200	-10 732 586
Justering i avskrivningar	753 743	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	753 743	0
Utgående redovisat värde byggnader och mark	34 740 007	34 671 878
Bokfört värde byggnader	44 101 000	37 150 000
Bokfört värde mark	80 446 000	87 446 000
	124 547 000	124 596 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank lån 390039 ,villkorsändring 280324, ränta 3,180%	-7 500 000	0
Swedbank lån 539270, villkorsändring 270825 ränta 2,520%	-2 800 000	0
Swedbank lån 539262 , rörlig ränta, ränta 2,404%	-2 800 000	0
Swedbank lån 483156 , rörlig ränta, ränta 2,333%	-1 000 000	-1 000 000
Swedbank lån 584276, rörlig ränta, ränta 2,376%	-2 000 000	0
Swedbank lån 584284,villkorsändring 261023, ränta 2,430%	-2 000 000	0
Nordea lån 83 05689, villkorsändring 250826, ränta 3,740%	0	-2 800 000
Nordea lån 84 13775, villkorsändring 250320, ränta 4,240%	0	-7 500 000
Nordea lån 84 76599, villkorsändring 250116, ränta 3,700%	0	-4 000 000
Nordea lån 84 50484, villkorsändring 250826, ränta 3,093%	0	-2 800 000
	-18 100 000	-18 100 000
Kortfristiga skulder	7 800 000	18 100 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	34 842	62 472
Förutbetalda intäkter	78 571	186 910
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 677	78 716
	234 090	328 098

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 100 000	18 100 000
	18 100 000	18 100 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026- -

Stockholm

Viktor Holm
Ledamot, Ordförande

Anna Paula Jonsson
Ledamot

Lisbeth Eriksson Gross
Ledamot

Elin Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Joakim Guiance
Revisor

Roine Gabrielsson
Internt Revisor

Deltagare

VIREDO AB Sverige

VIKTOR HOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-23 15:29:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR HOLM
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199502193353

Viktor Holm
viktor@helloviktor.com
199502193353

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.71.201

ELIN LARSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-23 17:12:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN LARSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198704286726

Elin Larsson
larsson.elin.j@gmail.com
198704286726

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.32.224.143

ANNA-PAULA JONSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-23 20:19:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNAPAULA JONSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198201227868

Anna-Paula Jonsson
annapaulajonsson@gmail.com
198201227868

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.65.174.178

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-24 08:19:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lisbeth Gross

Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196010211107

Lisbeth Eriksson Gross

bettan.fritidstockholm@gmail.com

196010211107

Leveranskanal: E-post

IP-adress: 90.130.59.59

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-24 08:33:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROINE GABRIELSSON

Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197005113977

Roine Gabrielsson

roine.gabrielsson@gmail.com

197005113977

Leveranskanal: E-post

IP-adress: 94.191.136.14

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-24 12:16:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joakim Guance

Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195408129335

Joakim Guance

joakim@revision.se

195408129335

Leveranskanal: E-post

IP-adress: 31.211.222.131

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bulten 12

Org.nr 769603-0423

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bulten 12, för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Bulten 12 för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 2026

Joakim Guiance
Godkänd revisor

Deltagare

VIREDO AB Sverige

JOAKIM GUIANCE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-05 19:30:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joakim Guance
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195408129335

Joakim Guance
joakim@revision.se
195408129335

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.211.222.131