

Årsredovisning 2025

Bostadsförening Bulten u.p.a.

702000-2874



rJqKpmT3bl-rJjY6mTh-x

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsförening Bulten u.p.a.

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

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

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1925-05-16. Nuvarande stadgar registrerades 2020-09-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bulten 17		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 1 948 kvm och 2 lokaler om 50 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 998 kvm.

Styrelsens sammansättning

Madeleine Petersson Sjögren	Ordförande
Emma Christina Adolfsson	Styrelseledamot
Jennie Marie Gustafsson	Styrelseledamot
Klara Ester Maria Andersson Tjäder	Styrelseledamot
Klara Mtuya	Styrelseledamot
Anna Klara Lindblad	Suppleant
Annelie Åstrand	Suppleant

Valberedning

Grete Höiseth

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, genom två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Anna Landerholm Granberg Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB (559480-5169)

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-18. För val av nya styrelseledamöter samt styrelseordförande.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-02. För val av nya styrelseledamöter samt styrelseordförande. Detta med anledning av att en ledamot felaktigt valdes som styrelseledamot och inte som suppleant vid extrastämman den 18 oktober 2025..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2018	●	Markarbeten Värmesystem
2019	●	OVK
2020	●	Byte av köksstammar
2021	●	Renovering av tvättstuga
2022	●	Målning av fönster
2024	●	Byte av undercentral Spolning av köks- och wc-stammar
2025	●	OVK samt ventilationsrengöring

Avtal med leverantörer

Byggkonsult	Sustend
Ekonomisk förvaltning	Nabo
OVK	Peter Sotare AB
Snöskottning	Stockholms Takentreprenad AB
Teknisk förvaltning	Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har genomfört två stycken städdagar.

Fyra kampanjer har genomförts på föreningens reklamyta, under totalt 13 veckor.

OVK samt ventilationsrengöring genomfördes under november 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 4 mars 2025 fattade styrelsen beslut om att lägga om och samla föreningens lån. Föreningen lade om lånen, från 13 lån till fyra lån, för att minska administration och kostnader, samt omförhandlade räntor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Det har under hösten 2025 skett en hyreshöjning för en av föreningens hyresgäster.

Föreningen tecknade under hösten 2025 avtal med en ny städfirma.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 821 958	1 698 986	1 687 256	1 673 679
Resultat efter fin. poster	145 917	-685 828	-35 425	-264 452
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	2 376	4 752	2 376	86 523
Taxeringsvärde	86 934 000	86 795 000	86 795 000	86 795 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	815	741	741	741
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,2	65,8	60,3	62,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 459	6 568	6 679	6 790
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 297	6 403	6 512	6 620
Sparande / kvm totalyta, kr	241	189	154	277
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	15	16	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	249	156	183	164
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	52	42	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	328	223	241	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,39	4,62	4,53	1,64
Räntekänslighet (%)	7,93	8,86	9,01	9,16

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	45 530	-	-	45 530
Fond, yttre underhåll	4 752	-	-2 376	2 376
Balkongfond	117 290	-	15 240	132 530
Balanserat resultat	-6 881 691	-685 828	2 376	-7 565 144
Årets resultat	-685 828	685 828	145 917	145 917
Eget kapital	-7 399 948	0	161 157	-7 238 790

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 432 614
Årets resultat	145 917
Totalt	-7 286 696

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 376
Balanseras i ny räkning	-7 289 072
	-7 286 696

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	1 821 959	1 698 986
Övriga rörelseintäkter	3	813 936	495 308
Summa rörelseintäkter		2 635 896	2 194 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 470 864	-1 768 901
Övriga externa kostnader	9	-157 544	-143 440
Personalkostnader	10	-63 081	-65 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-335 988	-337 578
Övriga rörelsekostnader		-54 871	0
Summa rörelsekostnader		-2 082 348	-2 315 628
RÖRELSERESULTAT		553 548	-121 334
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 428	31 332
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-430 059	-595 827
Summa finansiella poster		-407 631	-564 495
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		145 917	-685 828
ÅRETS RESULTAT		145 917	-685 828

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	3 956 049	4 292 037
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 956 049	4 292 037
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 956 049	4 292 037
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		224 625	76 107
Övriga fordringar	14	1 385 275	1 031 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	77 614	136 546
Summa kortfristiga fordringar		1 687 515	1 243 781
Kassa och bank			
Kassa och bank		530 626	583 284
Summa kassa och bank		530 626	583 284
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 218 140	1 827 065
SUMMA TILLGÅNGAR		6 174 189	6 119 102

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 530	45 530
Fond för yttre underhåll		2 376	4 752
Summa bundet eget kapital		47 906	50 282
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 432 614	-6 764 401
Årets resultat		145 917	-685 828
Summa fritt eget kapital		-7 286 696	-7 450 230
SUMMA EGET KAPITAL		-7 238 790	-7 399 948
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 447 978	11 953 760
Summa långfristiga skulder		9 447 978	11 953 760
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 133 742	839 992
Leverantörsskulder		185 961	129 975
Skatteskulder		2 449	14 218
Övriga kortfristiga skulder		121 909	74 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	520 940	507 070
Summa kortfristiga skulder		3 965 001	1 565 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 174 189	6 119 102

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	553 548	-121 334
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	335 988	337 578
	889 536	216 244
Erhållen ränta	22 428	31 332
Erlagd ränta	-471 370	-644 975
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	440 594	-397 398
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 447	-16 085
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	147 273	18 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten	494 420	-394 979
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	15 240	15 140
Amortering av lån	-212 032	-216 912
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-196 792	-201 772
ÅRETS KASSAFLÖDE	297 628	-596 751
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 597 657	2 194 408
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 895 285	1 597 657

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsförening Bulten u.p.a. är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Byggnad	1,50 %
Fastighetsförbättringar	3,00 - 5,00 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 436 784	1 306 124
Årsavgifter, lokaler	135 012	122 748
Hysesintäkter, lokaler	207 180	211 404
Övriga intäkter	42 983	58 710
Summa	1 821 959	1 698 986

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-8	5
Erhållna bidrag	10 192	0
Försäkringsersättning	11 554	11 289
Återvunnen moms	274 368	0
Övriga intäkter, moms	455 000	420 000
Övriga rörelseintäkter	62 830	64 014
Summa	813 936	495 308

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	41 220	40 336
Städning	53 199	50 849
Besiktning och service	122 050	21 286
Trädgårdsarbete	0	1 348
Snöskottning	5 229	0
Summa	221 698	113 819

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 250	2 055
Tvättstuga	11 194	13 169
Dörrar och lås/porttele	25 777	53 741
Värme	15 787	0
El	0	11 741
Tak	5 678	0
Försäkringsärende/vattenskada	113 761	6 025
Summa	180 447	86 730

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	26 119
Bostäder VVS	0	156 712
VA	0	149 237
Värme	0	394 766
Summa	0	726 834

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	42 003	29 651
Uppvärmning	497 463	311 311
Vatten	116 402	104 722
Sophämtning	108 459	93 830
Summa	764 326	539 514

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 924	56 278
Övrigt	23 641	22 082
Bredband	94 564	94 564
Fastighetsskatt	127 264	129 080
Summa	304 393	302 004

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	835	137
Övriga förvaltningskostnader	35 710	24 994
Revisionsarvoden	27 362	26 119
Ekonomisk förvaltning	93 637	92 190
Summa	157 544	143 440

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	48 000	50 000
Sociala avgifter	15 081	15 708
Summa	63 081	65 708

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	429 994	595 756
Övriga räntekostnader	65	71
Summa	430 059	595 827

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 264 277	12 264 277
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 264 277	12 264 277
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 972 241	-7 636 253
Årets avskrivning	-335 988	-335 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 308 229	-7 972 241
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 956 049	4 292 037
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>326 000</i>	<i>326 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 616 000	25 477 000
Taxeringsvärde mark	56 318 000	61 318 000
Summa	86 934 000	86 795 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	356 946	356 946
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	356 946	356 946
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-356 946	-355 356
Årets avskrivning	0	-1 590
Utgående ackumulerad avskrivning	-356 946	-356 946
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 616	16 755
Nabo Klientmedelskonto	475 375	523 279
Borgo	889 284	491 095
Summa	1 385 275	1 031 128

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 291	20 808
Fastighetsskötsel	8 613	10 305
Försäkringspremier	4 921	63 845
Bredband	15 761	15 761
Förvaltning	22 028	25 827
Summa	77 614	136 546

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-04-29	3,34 %		1 282 963
Stadshypotek	2025-02-17	3,82 %		1 097 830
Stadshypotek	2025-10-30	3,36 %		201 860
Stadshypotek	2025-02-17	3,82 %		184 118
Stadshypotek	2025-02-20	3,79 %		1 203 125
Stadshypotek	2025-04-25	3,50 %		2 953 114
Stadshypotek	2025-02-17	3,82 %		102 057
Stadshypotek	2025-03-05	3,29 %		33 585
Stadshypotek	2025-03-06	3,29 %		2 345 428
Stadshypotek	2025-03-20	3,29 %		839 992
Stadshypotek	2025-01-13	4,20 %		842 180
Stadshypotek	2025-03-18	3,15 %		962 500
Stadshypotek	2025-05-16	3,23 %		745 000
Stadshypotek	2030-03-01	3,47 %	3 149 326	
Stadshypotek	2028-03-01	3,21 %	3 149 326	
Stadshypotek	2027-03-01	2,97 %	3 149 326	
Stadshypotek	2026-03-11	2,64 %	3 133 742	
Summa			12 581 720	12 793 752
Varav kortfristig del			3 133 742	839 992

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 581 720 kr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 443	62 089
El	3 455	1 198
Uppvärmning	54 829	0
Utgiftsräntor	11 044	52 355
Vatten	18 739	17 468
Sociala avgifter	15 710	15 710
Förutbetalda avgifter/hyror	322 720	334 250
Beräknat revisionsarvode	24 000	24 000
Summa	520 940	507 070

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 846 000	13 846 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Emma Christina Adolfsson
Styrelseledamot

Jennie Marie Gustafsson
Styrelseledamot

Klara Ester Maria Andersson Tjäder
Styrelseledamot

Klara Mtuya
Styrelseledamot

Madeleine Petersson Sjögren
Ordförande

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

Azets Revision & Rådgivning AB (559480-5169)
Anna Landerholm Granberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 10:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 17:23

DOCUMENT ID:

rJjY6mTh-x

ENVELOPE ID:

rJqKpmT3bl-rJjY6mTh-x

DOCUMENT NAME:

Bostadsförening Bulten u.p.a., 702000-2874 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

a9b9b38c6c2797842faf730ae72258cb1a6725b6d76b9e3b79824d8826551f2fb708af606057d31829f0b981d449b883550360b8e75162d76f53131cfefbcfa5

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. Jennie Marie Gustafsson gustafssonjennie@icloud.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 17:42 15.04.2026 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. Anna H Madeleine Petersson Sjögren mad4eleine@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 18:22 15.04.2026 18:22	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.172.18
3. Klara Ester Maria Andersson Tjäder klara.tjader@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 22:15 15.04.2026 22:13	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.156.149
4. Klara Esmat Maseto Mtuya klara.mtuya@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 18:08 16.04.2026 18:08	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.171.146
5. Emma Christina Adolfsson emmachristina44@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:58 17.04.2026 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.212
6. Anna Sofia Landerholm Granberg anna.landerholm.granberg@azets.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:09 17.04.2026 10:08	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.63

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BF Bulten u.p.a, org.nr 702000-2874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF Bulten u.p.a för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 maj 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- o identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF Bulten u.p.a för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Anna Landerholm Granberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 10:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 17:23

DOCUMENT ID:

HyiK6Xp2Wl

ENVELOPE ID:

r19Y6Q62Zl-HyiK6Xp2Wl

DOCUMENT NAME:

RB, Bf Bulten.pdf

2 pages

SHA-512:

fc12c1c169d6f1ccbb28aded6d7b608605148ecb6abf46
a324b44b7f9c793a97fb4f082c9999c0cbd8f387342fa55
bf6d66deaf72bac409c9eaf4acc72667414

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Sofia Landerholm G ranberg	Signed	17.04.2026 10:08	eID	Swedish BankID
anna.landerholm.granberg @azets.com	Authenticated	17.04.2026 10:07	Low	IP: 208.56.29.63

* 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