







Årsredovisning 2025

Brf Bulten

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Bulten med säte i Sandviken org.nr. 785500-0191 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sandviken kommun:

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Gävleborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
13	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 567
5	lokaler (hyresrätt)	195
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 078
40	p-platser	0
Totalt 104 objekt		**4 840**

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

Styrelsens sammansättning

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

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Håkan Stadin och Sten Pettersson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-18, varvid den uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Nya altaner (två stycken) till lägenheterna på markplan. Nya plåttak (två stycken) till källartrapporna (låghuset). Målning av trapphusen i fastigheten.
2021	OVK för hela fastigheten. Diverse åtgärder för förbättringar av ventilation till dom nya lägenheterna.
2022	Uppgradering av ventilation i Bonnier News Local AB:s lokaler. Uppgradering av reglering köksfläktar till nya lägenheterna i låghuset. Godkänd OVK. Ny mangel till tvättstugan.
2023	Nytt porttelefonsystem. Renovering av sockel i delar av fastigheten. Ombyggnad, renovering av källarlokal Nr. 514. Iordningställande av skyddsrum.
2024	Källarlokal på 54 kvm (f.d. Ticket AB) Nr 514 är nu färdigrenoverad. Elen mellan Ticket AB:s kvarvarande lokal 9006 och lokal 9005 (Rajabzade Aminullah) är separerad. Nya armaturer i trapphusen och källarlokalerna har installerats.
2025	Skyddsrum har iordningställts enligt krav från MCF. Renovering av sockel främst runt höghuset. Byte av fläktmotor till höghusets ventilation.

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

Årtal	Åtgärd
2026-2030	Renovering uppfräschning av låghusets fasad och putsning av sockel. Borttagning av mossa på låghusets tak (detta blev ej gjort 2025). Utredning av ventilation i höghuset tillsammans med Bonnier News lokal AB:s lokaler.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	83	86	68	86	131
Skuldsättning, kr/kvm	916	1 076	1 125	1 174	1 222
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	954	1 126	1 177	1 229	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	191	211	206	185	179
Årsavgifter, kr/kvm	385	410	380	380	380
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	70	68	72	0
Totala intäkter, kr/kvm	519	557	530	503	508
Nettoomsättning, tkr	2 472	2 407	2 253	2 173	2 194
Resultat efter finansiella poster, tkr	159	-264	-73	132	235
Soliditet, %	46	44	44	44	43

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	137 400	0	0	137 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 388 753	0	78 762	2 467 515
S:a bundet eget kapital, kr	**2 526 153**	**0**	**78 762**	**2 604 915**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 802 821	-264 346	-78 762	1 459 713
Årets resultat, kr	-264 346	264 346	158 959	158 959
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 538 475**	**0**	**80 197**	**1 618 672**
S:a eget kapital, kr	**4 064 628**	**0**	**158 959**	**4 223 587**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 78 762 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 538 475
Årets resultat, kr	158 959
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 697 434**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-78 762
Balanseras i ny räkning, kr	**1 618 672**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 472 487	2 348 873
Övriga rörelseintäkter		41 615	57 690
Summa Rörelseintäkter		**2 514 102**	**2 406 563**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 893 348	-2 210 343
Övriga externa kostnader	Not 4	-57 803	-71 542
Personalkostnader	Not 5	-59 100	-56 220
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-240 559	-240 559
Summa Rörelsekostnader		**-2 250 810**	**-2 578 663**
Rörelseresultat		**263 291**	**-172 100**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 672	52 713
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 005	-144 959
Summa Finansiella poster		**-104 333**	**-92 246**
Resultat efter finansiella poster		**158 959**	**-264 346**
Resultat före skatt		**158 959**	**-264 346**
Årets resultat		**158 959**	**-264 346**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 684 354	6 924 914
Summa Materiella anläggningstillgångar		**6 684 354**	**6 924 914**
Summa Anläggningstillgångar		**6 684 354**	**6 924 914**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 669	2 300
Aktuell skattefordran		11 416	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	567 233	448 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	139 946	139 632
Summa Kortfristiga fordringar		**721 264**	**590 309**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 803 658	1 755 865
Summa Kassa och bank		**1 803 658**	**1 755 865**
Summa Omsättningstillgångar		**2 524 923**	**2 346 174**
Summa Tillgångar		**9 209 277**	**9 271 088**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 400	137 400
Fond för yttre underhåll		2 467 515	2 388 753
Summa Bundet eget kapital		**2 604 915**	**2 526 153**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 459 713	1 802 821
Årets resultat		158 959	-264 346
Summa Fritt eget kapital		**1 618 672**	**1 538 475**
Summa Eget kapital		**4 223 587**	**4 064 628**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 233 287	2 231 250
Summa Långfristiga skulder		**2 233 287**	**2 231 250**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 199 144	2 412 825
Leverantörsskulder		222 812	130 095
Skatteskulder	Not 12	0	29 505
Övriga kortfristiga skulder		5 564	17 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	324 883	385 382
Summa Kortfristiga skulder		**2 752 403**	**2 975 210**
Summa Skulder		**4 985 690**	**5 206 460**
Summa Eget kapital och skulder		**9 209 277**	**9 271 088**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	263 291	-172 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	240 559	240 559
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**240 559**	**240 559**
Erhållen ränta	38 672	52 713
Erlagd ränta	-146 735	-143 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**395 788**	**-22 207**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 889	22 258
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-5 396	-67 470
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-2 507**	**-45 213**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**393 281**	**-67 420**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-211 644	-211 644
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-211 644**	**-211 644**
Årets kassaflöde	**181 637**	**-279 064**
Likvida medel vid årets början	**2 181 482**	**2 460 545**
Likvida medel vid årets slut	**2 363 118**	**2 181 482**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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

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

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

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

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

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 109 028	1 066 404
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	63 000	31 500
	Årsavgifter lokaler	615 352	591 692
	Hyror lokaler	28 500	28 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	72 000	72 000
	Hyror förbrukningsbaserad	600 504	577 296
	Hyror övrigt	7 596	7 596
	Övriga primära intäkter	9 067	5 445
	Summa Bruttoomsättning	**2 505 047**	**2 380 433**
	Hyresbortfall	-32 560	-31 560
	Summa	**-32 560**	**-31 560**
	Summa Nettoomsättning	**2 472 487**	**2 348 873**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-336 431	-286 260
	Snö och halk-bekämpning	-35 088	-56 280
	Reparationer	-242 573	-174 355
	Planerat underhåll	0	-395 839
	Försäkringsskador	-9 714	0
	El	-173 328	-165 038
	Uppvärmning	-504 837	-536 754
	Vatten	-247 815	-207 259
	Sophämtning	-30 146	-30 146
	Fastighetsförsäkring	-65 502	-67 262
	Kabel-TV och bredband	-133 867	-132 519
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-109 944	-141 270
	Övriga driftkostnader	-4 104	-17 361
	Summa Driftskostnader	**-1 893 348**	**-2 210 343**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-10 379	-9 892
	Extern revision	-23 213	-20 597
	Medlemsavgifter	-10 110	-5 320
	Övriga förvaltningskostnader	-14 101	-35 732
	Summa Övriga externa kostnader	**-57 803**	**-71 542**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-41 000	-39 000
	Övriga arvoden	-4 625	-4 400
	Sociala avgifter	-13 475	-12 820
	Summa Personalkostnader	**-59 100**	**-56 220**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-240 559	-240 559
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-240 559**	**-240 559**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 139 756	14 139 756
	Ingående anskaffningsvärde mark	193 000	193 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**14 332 756**	**14 332 756**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 407 843	-7 167 283
	Årets avskrivningar	-240 559	-240 559
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 648 402**	**-7 407 843**
	Utgående redovisat värde	**6 684 354**	**6 924 914**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 600 000	19 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 638 000	5 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 400 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 874 000	1 718 000
Summa	**31 512 000**	**32 518 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	7 300 000	7 300 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**7 300 000**	**7 300 000**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	559 460	425 616
	Övriga fordringar	7 773	22 761
	Summa Övriga fordringar	**567 233**	**448 377**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 946	139 632
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**139 946**	**139 632**

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken	24 270	14 446
	Handelsbanken	83 697	82 589
	Handelsbanken	1 695 691	1 658 830
	Summa Kassa och bank	**1 803 658**	**1 755 865**

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,29%	2026-02-05	2 062 500	75 000
Stadshypotek	2,81%	2028-12-01	2 231 250	75 000
Stadshypotek	3,75%	2029-03-01	138 681	61 644
			4 432 431	**211 644**

Långfristig del	2 233 287
Nästa års amortering av långfristig skuld	136 644
Lån som ska konverteras inom ett år	2 062 500
Kortfristig del	2 199 144
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	211 644
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	677 037
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	0	29 505
	Summa Skatteskulder	**0**	**29 505**

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	193 669	231 089
	Upplupna räntekostnader	15 374	19 104
	Övriga upplupna kostnader	115 841	135 189
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**324 883**	**385 382**

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-05-13

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bulten 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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:

- 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. 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 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 Bostadsrättsföreningen Bulten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 ersättningsskyldighet 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 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.

Sandviken den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sanrev AB

Håkan Mattsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.