

Årsredovisning 2024

Brf Bulten 23

769616-5963



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bulten 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bulten 23	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1966

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 108 bostadsrätter om totalt 8 850 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Jonak	Ordförande
Lena Land	Kassör
Ulla Tillgren	Sekreterare
Kristina Berg	Styrelseledamot
Karolina Keyzer	Styrelseledamot
Solene Björk	Styrelseledamot

Valberedning

Mia Larsson Bg18, Hans Tönnefors Bg18, Ulla-Britt Goldberg Bg18

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Joakim Häll	Revisor	Kungsbron Borevision AB
Lena Odell	Internrevisor	Bulten23

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Stamspolning genomförd av Bravida
Byte av tvättmaskin Långholmsgatan 19
Brandsäkra Norden genomgång av fastigheten
Färdigställt renovering av fönster i hyreslägenheterna
- 2023** ● Färdigställt föreningens skyddsrum
Installation av armatur för LED-belysning i trapphus och allmänna utrymmen
Genomfördes målning av balkongdörrar på Långholmsgatan
Cykelrensning genomförd och avslutad i två cykelrum och på gård.
Upphandling av ny ekonomisk förvaltare Nabo.
- 2022** ● Övervakningskameror installerade i cykelrum
Brandsäkerhetsbesiktningar (SBA)
Förrådsinventering
Föreningens hemsida uppdaterad
Processer för renoveringsansökningar uppgraderad
- 2021** ● Ny nödbelysning installerad i cykelrum och förråd
Stamspolning
Installation av nya armaturer ovanför portarna på Borgargatan
Utbyte av bärlinor hiss Borgargatan 18
Fönsterbesiktning och framtagande av livscykelkostnadsanalys för olika renoverings-/bytesval
- 2020** ● Soprum- Allmän uppfräschning
Ventilation - OVK (obligatorisk ventilationskontroll) påbörjad.
- 2018** ● OVK - Uppföljning och efterkontroll av obligatorisk ventilationskontroll (OVK) som därmed avslutades. Anslag uppsatta i samtliga portar.
Entrédörrar - Underhåll av samtliga entrédörrar har utförts samt brytskydd har monterats på portarna Borgargatan 14-18.
Balkonger - Statusbesiktning av balkongerna har utförts av HSB konsult.
- 2017** ● Ventilation - OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
Skalskydd - Elektroniskt låssystem Aptus installerat.
Hissar - Underhåll rullstall, lås, riktning, dörrar m.m

Planerade underhåll

- 2025** ● Förslag till åtgärdsplan för Innergården

- 2025** ● Byte av styrenhet (Fidelix)
- 2026** ● Målning/renovering trapphus Borgargatan
Ytbehandling av Entrédörrar
- 2028** ● Renovering av balkonger Långholmsgatan och Borgargatan

Avtal med leverantörer

OVK serviceavtal	Klimat & Fastighetsteknik
Kabel TV	Tele2 Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Ellevio
Städ	Miljöhuset i Stockholm AB
Revision	Kungsbron Borevision AB
Ekonomisk förvaltare	Nabo
Teknisk förvaltning	Storholmen
Entremattor	HR Björkmans Entremattor AB
Hissar	Nacka Hisservice AB
Låssystem	Aptus
Brandinspektion	Brandsäkra Norden AB
Trädgård- och vinterunderhåll	A Solution Fastighetsservice Sverige AB
Tvättmaskiner	Entema AB
Tak	Dimson Bygg AB
Takskottning	DO Byggnadsplåtslageri AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Sammantaget har föreningen i dagsläget tre lån hos Nordea enligt nedan.

Lån 1: 8M SEK till rörlig tremånadersränta

Lån 2: 15M SEK med 1 års bindningstid med aktuell ränta 2,64% till november 2025

Lån 3: 15M SEK med 2 års bindningstid med aktuell ränta 2,61% till november 2026.

Förnyelse av föreningens lån på 30 miljoner kronor har delats upp i två lån på vardera 15 miljoner kronor med olika löptider för att sprida risken.

Föreningens lån på 8M SEK förblir rörligt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

2025 Föreningen har upprättat ett serviceavtal med Klimat och Fastighetsteknik för OVK.

2025 Föreningen har upprättat ett avtal med Dygnet för fastighetsjour.

2024 Föreningen har upphandlat ny ekonomisk förvaltning Nabo.

2024 Föreningen har upphandlat nu teknisk förvaltning Storholmen.

Övriga uppgifter

OVK-besiktning och åtgärder: Under året har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts i samtliga lägenheter inom fastigheten. Besiktningen har visat på behovet av åtgärder för att säkerställa att ventilationen uppfyller de krav som ställs enligt gällande standarder och certifieringskrav för ett fullgott inomhusklimat.

Skyddsrum: Under året har ett omfattande arbete genomförts för att iordningställa föreningens skyddsrum enligt det nationella skyddsrumregistret, MSB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 169 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Styrelsen har beviljat 4 andrahandsuthyrningar under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 685	6 366	6 459
Resultat efter fin. poster	-893	-1 364	-286
Soliditet (%)	87	88	87
Yttre fond	7 459	7 459	-
Taxeringsvärde	403 000	403 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	708	664	603
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,4	85	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 586	4 586	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 294	4 294	-
Sparande per kvm totalyta, kr	75	111	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	153	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	234	223	-
Räntekänslighet (%)	6,48	7	-

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.

Upplysning vid förlust

Förnyelse av ett av föreningens lån har medfört ökade räntekostnader. För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och kunna täcka löpande utgifter såsom räntekostnader, försäkringar, el och uppvärmning, har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 procent för 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	258 888	-	-	258 888
Upplåtelseavgifter	25 522	-	-	25 522
Fond, yttre underhåll	7 459	-	-	7 459
Balanserat resultat	-16 503	-1 364	-	-17 867
Årets resultat	-1 364	1 364	-893	-893
Eget kapital	274 002	0	-893	273 109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 867
Årets resultat	-893
Totalt	-18 760

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	732
Att från yttre fond i anspråk ta	-249
Balanseras i ny räkning	-19 243
	-18 760

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 685	6 366
Övriga rörelseintäkter	3	111	109
Summa rörelseintäkter		6 796	6 475
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 053	-5 184
Övriga externa kostnader	9	-296	-520
Personalkostnader	10	-355	-276
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 310	-1 304
Summa rörelsekostnader		-7 013	-7 284
RÖRELSERESULTAT		-218	-809
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	63
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-690	-619
Summa finansiella poster		-675	-555
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-893	-1 364
ÅRETS RESULTAT		-893	-1 364

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	309 115	310 426
Summa materiella anläggningstillgångar		309 115	310 426
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		309 115	310 426
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		61	0
Övriga fordringar	13	3 286	410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	346	278
Summa kortfristiga fordringar		3 692	688
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 825
Summa kassa och bank		0	1 825
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 692	2 513
SUMMA TILLGÅNGAR		312 808	312 939

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		284 410	284 410
Fond för yttre underhåll		7 459	7 459
Summa bundet eget kapital		291 869	291 869
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 867	-16 503
Årets resultat		-893	-1 364
Summa fritt eget kapital		-18 760	-17 867
SUMMA EGET KAPITAL		273 109	274 002
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 000	0
Summa långfristiga skulder		15 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 000	38 000
Leverantörsskulder		709	481
Skatteskulder		11	16
Övriga kortfristiga skulder		-8	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	986	411
Summa kortfristiga skulder		24 699	38 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		312 808	312 939

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-218	-809
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 310	1 304
	1 093	495
Erhållen ränta	15	63
Erlagd ränta	-624	-609
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	484	-50
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-129	84
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	695	-3 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 050	-3 929
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-544
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-544
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 050	-4 473
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 125	6 599
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 176	2 125

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bulten 23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 5 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 774	5 500
Hysesintäkter, bostäder	775	741
Kabel-TV/Bredband	108	108
Intäktsreduktion	0	-0
Övriga intäkter	28	17
Summa	6 685	6 366

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Erhållna bidrag	0	91
Övriga intäkter	30	2
Ersättn.fr.försäkr.bolag	81	16
Summa	111	109

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	352	231
Städning	211	196
Besiktning och service	178	7
Trädgårdsarbete	0	34
Snöskottning	65	18
Övrigt	5	43
Summa	811	529

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	22	7
Bostäder	0	162
Bostäder VVS	14	0
Lokaler	0	0
Tvättstuga	42	113
Trapphus/port/entr	19	22
Soprum/miljöanläggning	13	13
Dörrar och lås/porttele	84	10
VA	9	37
Värme	0	38
Ventilation	12	38
El	63	43
Hissar	331	206
Fönster	0	22
Gård/markytor	0	10
Försäkringsärende/vattenskada	45	19
Temp. rep und eller projekt	398	0
Summa	1 053	740

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	90
Bostäder	0	36
Tvättstuga	0	63
VA	0	97
Ventilation	249	0
El	0	445
Hissar	0	192
Fönster	0	131
Gård/markytor	0	-10
Summa	249	1 044

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	323	384
Uppvärmning	1 351	1 252
Vatten	392	340
Sophämtning	308	370
Summa	2 375	2 347

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	247	212
Kabel-TV	19	18
Bredband	112	110
Fastighetsskatt	187	183
Summa	566	523

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5	43
Övriga förvaltningskostnader	80	171
Juridiska kostnader	75	33
Revisionsarvoden	38	35
Ekonomisk förvaltning	98	238
Summa	296	520

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	283	222
Sociala avgifter	71	54
Summa	355	276

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	-39	39
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	728	579
Övriga räntekostnader	1	1
Övriga finansiella kostn	0	0
Summa	690	619

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	323 003	322 459
Årets inköp	0	544
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	323 003	323 003
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 578	-11 273
Årets avskrivning	-1 310	-1 304
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 888	-12 578
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	309 115	310 426
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>176 381</i>	<i>176 381</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	127 000	127 000
Taxeringsvärde mark	276 000	276 000
Summa	403 000	403 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	110	110
Nabo Klientmedelskonto	2 176	300
Borgo	1 000	0
Summa	3 286	410

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40	278
Försäkringspremier	259	0
Kabel-TV	5	0
Bredband	18	0
Förvaltning	23	0
Summa	346	278

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-11-20	2,64 %	15 000	
Nordea Hypotek	2025-12-11	3,07 %	8 000	
Nordea	2026-11-18	2,61 %	15 000	
Summa			38 000	38 000
Varav kortfristig del			23 000	38 000

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

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	372
El	35	0
Uppvärmning	179	0
Utgiftsräntor	105	39
Vatten	70	0
Förutbetalda avgifter/hyror	556	0
Summa	986	411

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	100 000	100 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften har under 2024 höjts med 5%. I januari 2025 kommer avgiften höjas med ytterligare 5%.

Underskrifter

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

Stockholm

Karolina Keyzer
Styrelseledamot

Kristina Berg
Styrelseledamot

Lena Land
Kassör

Peter Jonak
Ordförande

Solene Björk
Styrelseledamot

Ulla Tillgren
Sekreterare

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

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Revisor

Bulten23
Lena Odell
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 16:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 27.04.2025 06:37

DOCUMENT ID:

r1b-cVEoJxx

ENVELOPE ID:

rkge9NNikglr1b-cVEoJxx

DOCUMENT NAME:

Brf Bulten 23, 769616-5963 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA LAND lena.land@brfbulten23.com	Signed Authenticated	27.04.2025 11:57 27.04.2025 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.118.11
2. SOLENE EVE MALIKA BJÖRK solene.bjork@brfbulten23.com	Signed Authenticated	27.04.2025 12:31 27.04.2025 08:12	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.146.220
3. Eva Karolina Keyzer karolina.keyzer@brfbulten23.com	Signed Authenticated	27.04.2025 21:48 27.04.2025 21:46	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.118.16
4. PETER MAGNUS JONAK peter.jonak@brfbulten23.com	Signed Authenticated	27.04.2025 22:24 27.04.2025 22:23	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.118.99
5. ULLA TILLGREN ulla.tillgren@brfbulten23.com	Signed Authenticated	28.04.2025 15:22 27.04.2025 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.84.161
6. KRISTINA BERG kristina.m.berg@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 16:09 27.04.2025 15:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.205.125
7. Lena Ann Sofie Odell lena@oskar.se	Signed Authenticated	28.04.2025 17:08 28.04.2025 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.109.168
8. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	29.04.2025 16:16 28.04.2025 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.213

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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bulten 23, org.nr. 769616-5963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bulten 23 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bulten 23 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Lena Odell
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 16:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 27.04.2025 06:37

DOCUMENT ID:

r1WqVEoJee

ENVELOPE ID:

Byg9NEskgx-r1WqVEoJee

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Bulten 23.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Ann Sofie Odell lena@oskar.se	 Signed Authenticated	28.04.2025 17:13 28.04.2025 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.109.168
2. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 16:16 28.04.2025 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.213

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed