



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Bulten



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Bulten med säte i Sandviken org.nr. 785500-0191 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 var fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Försäkrings AS under 2024. Från och med 2025-01-01 är fastigheten försäkrad 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 046
5	lokaler (hyresrätt)	194
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 078
40	p-platser	0
Totalt 99 objekt		4 318

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Carlsson och Carina Lind.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Sanrev AB med huvudansvarig Håkan Matsson, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Håkan Stadin samt Hans Edström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% och värmeleveransen med +4% per 2025-01-01 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 2024-06-13, varvid planen 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.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Borttagning av mossor på låghusets tak. Renovering uppfräschning av låghusets fasad och putsning av sockel. Utredning av ventilation i höghuset tillsammans med Bonnier News lokal AB:s lokaler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	86	68	86	131	160
Skuldsättning, kr/kvm	1 076	1 125	1 174	1 222	1 272
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 126	1 177	1 229	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	211	206	185	179	167
Årsavgifter, kr/kvm	410	380	380	380	380
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	68	72	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	557	530	503	508	512
Nettoomsättning, tkr	2 407	2 253	2 173	2 194	2 191
Resultat efter finansiella poster, tkr	-264	-73	132	235	-22
Soliditet, %	44	44	44	43	39

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: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade underhållskostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av avgifterna med 4%.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	2 705 829	0	-317 076	2 388 753
S:a bundet eget kapital, kr	2 843 229	0	-317 076	2 526 153
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 558 352	-72 607	317 076	1 802 821
Årets resultat, kr	-72 607	72 607	-72 607	-264 346
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 485 745	0	244 469	1 538 475
S:a eget kapital, kr	4 328 974	0	-72 607	4 064 628

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 78.762 kr samt ianspråktagande skett med 395.838 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	1 485 745
Årets resultat, kr	-264 346
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 221 399

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-78 762
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	395 838
Balanseras i ny räkning, kr	1 538 475

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 406 563	2 252 895
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	37 085
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 406 563	2 289 980
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 751 395	-1 727 225
Underhåll enligt plan	Not 5	-395 839	-124 640
Övriga externa kostnader	Not 6	-134 650	-140 344
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-56 220	-54 131
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-240 559	-240 559
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 578 663	-2 286 899
RÖRELSERESULTAT		-172 100	3 081
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		52 713	39 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 959	-114 711
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-92 246	-75 688
ÅRETS RESULTAT		-264 346	-72 607



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 924 914	7 165 473
Summa materiella anläggningstillgångar		6 924 914	7 165 473
Summa anläggningstillgångar		6 924 914	7 165 473
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 300	2 274
Avräkningskonto HSB		425 616	801 387
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	22 761	22 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	139 632	162 432
Summa kortfristiga fordringar		590 309	988 338
Kassa och bank			
Bank	Not 12	1 755 865	1 659 158
Summa kassa och bank		1 755 865	1 659 158
Summa omsättningstillgångar		2 346 174	2 647 496
SUMMA TILLGÅNGAR		9 271 088	9 812 969



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

137 400

137 400

Fond för yttre underhåll

2 388 753

2 705 829

Summa bundet eget kapital

2 526 153

2 843 229

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 802 821

1 558 352

Årets resultat

-264 346

-72 607

Summa fritt eget kapital

1 538 475

1 485 745

Summa eget kapital**4 064 628****4 328 974**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

2 231 250

2 337 825

Summa långfristiga skulder

2 231 250

2 337 825

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 412 825

2 517 894

Medlemmarnas inre fond

Not 14

2 130

2 130

Leverantörsskulder

130 095

118 432

Aktuell skatteskuld

Not 15

29 505

40 084

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

15 273

13 753

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

385 382

453 876

Summa kortfristiga skulder

2 975 210

3 146 170

Summa skulder**5 206 460****5 483 995****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****9 271 088****9 812 969**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-172 100	3 081
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	240 559	240 559
	68 459	243 640
Erhållen ränta	52 713	39 023
Erlagd ränta	-143 379	-102 922
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-22 207	179 742
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	22 258	-52 326
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-67 470	156 512
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-67 420	283 928
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-211 644	-211 644
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-211 644	-211 644
ÅRETS KASSAFLÖDE	-279 064	72 284
Likvida medel vid årets början	2 460 545	2 388 261
Likvida medel vid årets slut	2 181 482	2 460 545
	-279 064	72 284

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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	259 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 066 404	1 003 668
Årsavgifter lokaler	591 692	563 504
Årsavgift TV/bredband	31 500	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	69 300	71 100
Hysesintäkt övrigt	7 236	7 236
Konsumtionsavgift värme	577 296	549 068
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 445	5 744
Övriga primära intäkter och ersättningar	57 690	52 575
	2 406 563	2 252 895
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	0	37 085
	0	37 085
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-174 355	-202 605
El	-165 038	-146 082
Uppvärmning	-536 754	-553 618
Vatten	-207 259	-190 956
Renhållning	-30 146	-34 874
TV, bredband, iptelefoni	-132 519	-77 439
Serviceavtal	-1 477	-1 493
Hissar serviceavtal & besiktning	-13 513	-7 748
Förvaltningskostnader	-222 669	-239 254
Försäkringar	-67 262	-55 991
Fastighetsskatt	-141 270	-147 380
Övriga driftskostnader	-59 133	-69 785
	-1 751 395	-1 727 225
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Målning	-255 735	0
Div el-arbeten	-140 104	0
Föregående år	0	-124 640
	-395 839	-124 640
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 597	-18 662
Övriga förvaltningskostnader	-104 881	-111 385
Kostnader överlåtelse och panter	-5 203	-2 363
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 969	-7 934
	-134 650	-140 344
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-39 000	-38 000
Vicevårdsarvode	-4 400	-4 400
Sociala avgifter	-12 820	-11 731
	-56 220	-54 131
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-240 559	-240 559
	-240 559	-240 559

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

14 139 756

14 139 756

Ingående anskaffningsvärde mark

193 000

193 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**14 332 756****14 332 756****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-7 167 283

-6 926 724

Årets avskrivningar byggnader

-240 559

-240 559

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-7 407 843****-7 167 283****Utgående redovisat värde****6 924 914****7 165 473**

Redovisade värden byggnader

6 731 914

6 972 473

Redovisade värden mark

193 000

193 000

Fastighetsbeteckning: Bulten 1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1965

19 800 000

5 600 000

25 400 000

25 400 000

Lokaler

5 400 000

1 718 000

7 118 000

7 118 000

25 200 000**7 318 000****32 518 000****32 518 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

7 300 000

7 300 000

Summa ställda säkerheter**7 300 000****7 300 000****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

22 761

22 245

22 761**22 245****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Försäkring

65 502

67 262

HSB

36 532

34 964

Övrigt

37 598

60 206

139 632**162 432**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 BANK

Handelsbanken

1 755 865

1 659 158

1 755 865**1 659 158****Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,53%	2025-03-01	200 325	61 644
Stadshypotek		4,14%	2025-02-04	2 137 500	75 000
Stadshypotek		2,81%	2028-12-01	2 306 250	75 000
				4 644 075	211 644

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 231 250

Nästa års amortering av långfristig skuld

75 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 337 825

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 412 825

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,83%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

846 576

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 585 855

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

2 130

2 130

2 130**2 130****Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

29 505

40 084

29 505**40 084****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

15 273

13 753

15 273**13 753**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	19 104	17 524
Förutbetalda årsavgifter och hyror	231 089	295 414
El, Fjärrvärme, Vatten	95 041	99 112
Upplupet revisionsarvode	20 500	20 000
Övrigt	19 648	21 826
	385 382	453 876

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Ari Rajala	 Britt Lusth	 Carina Lind
..... Leif Carlsson	 Pär Nordström	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund



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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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. 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, förfälskning, 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 2024 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

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Bulten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARI RAJALA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 19:14:44



BRITT LUSTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 11:31:08



PÄR NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 09:16:03



LEIF CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 06:55:29



CARINA LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:38:42



HÅKAN MATSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 17:33:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Bulten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN MATSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 17:35:15



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.