

# Årsredovisning

för

## Brf Bulten 12

769603-0423

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Bulten 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### **Föreningen**

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

#### **Fastigheten**

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

Det finns 57 lägenheter varav 32 enrumms-, 15 tvårumms-, 6 tre rumms- och 4 fyrrumslägenheter.

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

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

#### **Teknisk och ekonomisk förvaltning**

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

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

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

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

2004 – 2005 renoverades och målades alla lägenhetsfönster.

Dränering av fastigheten gjordes 2006 mot både Borgargatan och Högalidsgatan.

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

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

fastigheten för TV och bredband med kollektivt abonnemang.

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

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

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

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

I början av 2015 avslutades den radonmätning som gjorts i ett representativt urval av lägenheter i fastigheten. Provningsresultaten visar att årsmedelvärdet vid samtliga mätpunkter väl understiger riktvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup>. Under året garantibesiktades de balkonger som byggdes 2010 med anmärkningar att åtgärdas av entreprenören. Likaså garantibesiktades takmålningen som gjordes 2013. Inga anmärkningar noterades.

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

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

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

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

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

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

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

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

Föreningens stadgar uppdaterades på ordinarie föreningsstämma i maj 2023.

### **Styrelse och förvaltning**

Styrelsen har under året bestått av:

**Ordförande:** Anna-Paula Jonsson

**Styrelseledamöter:** Lisbeth Eriksson Gross, Linda Klaassen, Viktor Holm

**Suppleanter:** Anneli Hedenö, Nisse Örnberg, Martin Levy

**Revisorer:** Joakim Guiance (godkänd revisor), Roine Gabrielsson (internrevisor)

**Valberedning:** Lars Warlin, Julia Malmsten

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

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

Under året har 12 ordinarie styrelsemöten hållits. Förutom regelbundna kontakter per mejl och telefon har hela och delar av styrelsen träffats vid arbetsmöten vilka ej protokollförts.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### **Ekonomi och avgifter**

Under 2024 har styrelsen fortsatt att hantera de ekonomiska utmaningarna kopplade till ökade räntekostnader. Styrräntan låg kvar på en hög nivå under året, och föreningens lånekostnader har varit en fortsatt belastning. Under året har styrelsen aktivt arbetat med likviditetsplanering och amorteringsstrategi. Vid budgetmötet i november beslutades att bygga upp en kassa på minst 1 miljon kronor innan amorteringar påbörjas, samt att eventuella avgiftshöjningar framöver kommer att planeras för att följa inflationen i rimlig utsträckning.

För att effektivisera ekonomihanteringen har föreningen fortsatt samarbetet med Viredo, och alla fakturor och pantsättningar hanteras nu digitalt.

### Underhåll och fastighetsförvaltning

Underhållsplanen för fastigheten har uppdaterats under året, och en långsiktig plan har tagits fram för kommande åtgärde. Bland de genomförda och planerade underhållsåtgärderna märks:

- \***Säkerhetsåtgärder efter inbrott:** Efter inbrottet i februari förstärktes lås och dörrstängare på fastighetens entréer och källarutrymmen.
- \***Dagvattenhantering och läckage:** Arbete har pågått under året för att lösa återkommande problem med dagvattenläckage i källaren, inklusive installation av avfuktare.
- \***Portar och dörrar:** Tätning av innergårdsportarna har genomförts.

### Medlems- och boendefrågor

Vid årets slut hade föreningen fortsatt en stabil medlemsbas. En viktig fråga som hanterats under året är boendes ansvar för felaktiga installationer, bland annat i samband med olovliga elinstallationer och en felkonstruerad badrumsrenovering i en lägenhet.

### Juridiska och administrativa beslut

- \*Ett nytt hyresavtal för föreningens lokal tecknades och gäller från oktober 2024 till september 2027.
- \*Föreningen har förhandlat om och slagit samman lån för att minska räntekostnader.

### Sammanfattning

2024 har präglats av ekonomisk stabilisering, viktiga underhållsåtgärder och säkerhetsförbättringar i fastigheten. Styrelsen fortsätter att arbeta för en långsiktigt hållbar ekonomi och en trygg och trivsamt boendemiljö för föreningens medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 138	1 948	1 854	1 815
Resultat efter finansiella poster	-511	-572	-217	-223
Soliditet (%)	61	61	62	70
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	668	611	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 980	5 980	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 548	6 548	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	58	56	0	0
Räntekänslighet (%)	10	11	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	119	100	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	83	0	0

### Uppllysning vid förlust

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

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 046 210	3 900 424	193 712	-2 422 085	-550 346	29 167 915
Disposition av föregående års resultat:				-550 346	550 346	0
Avsättning till yttre u-fond			5 474	-5 474		0
Årets resultat					-511 417	-511 417
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 046 210</b>	<b>3 900 424</b>	<b>199 186</b>	<b>-2 977 905</b>	<b>-511 417</b>	<b>28 656 498</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 977 905
årets förlust	-511 417
	<b>-3 489 322</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 489 322
	<b>-3 489 322</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 138 263	1 947 676
Övriga rörelseintäkter		15 834	55 409
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 154 097</b>	<b>2 003 085</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 038 580	-1 197 702
Övriga externa kostnader	4	-242 290	-179 919
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-685 613	-742 001
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 966 483</b>	<b>-2 119 622</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>187 614</b>	<b>-116 537</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140	97
Räntekostnader och liknande resultatposter		-699 171	-455 290
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-699 031</b>	<b>-455 193</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-511 417</b>	<b>-571 730</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-511 417</b>	<b>-571 730</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-511 417</b>	<b>-550 346</b>
<b>Ej bokfört resultat</b>		<b>0</b>	<b>-21 384</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	46 569 911	47 255 524
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 569 911</b>	<b>47 255 524</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 569 911</b>	<b>47 255 524</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		140 618	0
Övriga fordringar		8 070	939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 139	6 340
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>166 827</b>	<b>7 279</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		489 937	423 213
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>489 937</b>	<b>423 213</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>656 764</b>	<b>430 492</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 226 675</b>	<b>47 686 016</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 946 634	31 946 634
Fond för yttre underhåll		199 186	193 712
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 145 820</b>	<b>32 140 346</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 977 905	-2 422 085
Årets resultat		-511 417	-550 346
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 489 322</b>	<b>-2 972 431</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 656 498</b>	<b>29 167 915</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	3 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	18 100 000	14 300 000
Förskott från kunder		42 000	45 073
Leverantörsskulder		87 781	70 101
Skatteskulder		5 742	813
Övriga skulder		6 557	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	328 097	302 114
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 570 177</b>	<b>14 718 101</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 226 675</b>	<b>47 686 016</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	187 614	-116 537
Avskrivningar	685 613	742 001
Erhållen ränta	140	97
Erlagd ränta	-692 435	-437 661
Betald inkomstskatt	-111 072	-7 140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>69 860</b>	<b>180 760</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-140 618	11 147
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 799	0
Förändring av leverantörsskulder	17 680	20 356
Förändring av kortfristiga skulder	131 601	52 445
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>66 724</b>	<b>264 708</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Tak renovering	0	-1 534 063
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 534 063</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>66 724</b>	<b>-1 269 355</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	423 213	1 671 184
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>489 937</b>	<b>401 829</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

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

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

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

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

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

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

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

**Räntekänslighet (%)**

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

**Energikostnad per kvm (kr/kvm)**

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

**Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

**Not 2 Nettoomsättning och rörelseintäkter**

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 824 738	1 667 808
Hyror lokaler	291 745	279 868
Fiberavgift	828	828
Balkongavgift	20 952	0
Övriga rörelseintäkter	15 834	55 409
	<b>2 154 097</b>	<b>2 003 913</b>

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

**Not 3 Driftskostnader**

	2024	2023
Fastighetsel	-81 766	-71 231
Uppvärmning	-153 454	-138 774
Vatten och avlopp	-124 750	-116 022
Sophämning	-63 423	-50 086
Städning	-78 273	-70 339
Snörjning	-7 500	0
Hissar	-14 651	-46 229
Reparation och underhåll av fastighet	-268 323	-470 496
Försäkringspremier	-86 158	-79 044
Kabel TV	-40 213	-52 018
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-120 069	-103 463
	<b>-1 038 580</b>	<b>-1 197 702</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Redovisningstjänster	-86 116	-43 390
Styrelsearvoden & andra ersättning	-45 231	0
Ersättningar till revisor	-38 050	-18 640
Konsultarvoden	-46 275	-40 200
Förbrukningsmaterial	-26 618	-77 689
	<b>-242 290</b>	<b>-179 919</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 404 464	43 870 401
Inköp	0	1 534 063
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 404 464</b>	<b>45 404 464</b>
Ingående avskrivningar	-10 046 973	-9 304 971
Årets avskrivningar	-685 613	-742 002
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 732 586</b>	<b>-10 046 973</b>
Mark	11 898 034	11 898 034
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>11 898 034</b>	<b>11 898 034</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>46 569 912</b>	<b>47 255 525</b>
Bokfört värde byggnader	37 150 000	37 150 000
Bokfört värde mark	87 446 000	87 446 000
	<b>124 596 000</b>	<b>124 596 000</b>

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea lån 84 13775, villkorsändring 250320, ränta 4,240%	-7 500 000	-7 500 000
NordeaLån 83 13223	0	-3 000 000
Nordea lån 84 76599, villkorsändring 250116, ränta 3,700%	-4 000 000	0
Nordea lån 82 88377, villkorsändring 250618, ränta 3,570%	-1 000 000	-1 000 000
Nordea lån 84 50484, villkorsändring 250826, ränta 3,093%	-2 800 000	-2 800 000
Nordea lån 83 05689, villkorsändring 250826, ränta 3,740%	-2 800 000	-2 800 000
Nordea Lån 83 72777	0	-1 000 000
	<b>-18 100 000</b>	<b>-18 100 000</b>
Kortfristiga skulder	18 100 000	14 300 000

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	62 472	55 736
Förutbetalda hyresintäkter	186 910	164 074
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 716	82 305
	<b>328 098</b>	<b>302 115</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

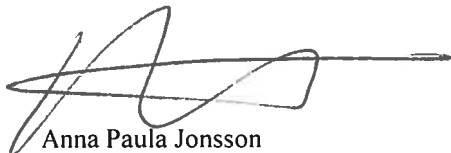
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 100 000	18 100 000
	<b>18 100 000</b>	<b>18 100 000</b>

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under början av 2025 påbörjade styrelsen en mer detaljerad likviditetsplanering och avgiftshöjning enligt tidigare beslut. Dessutom kommer åtgärder att vidtas för att hantera kvarstående underhållsåtgärder, inklusive sotning och fortsatt läckagehantering.

**Underskrifter**

Stockholm 2025.04.29



Anna Paula Jonsson  
Ledamot, Ordförande

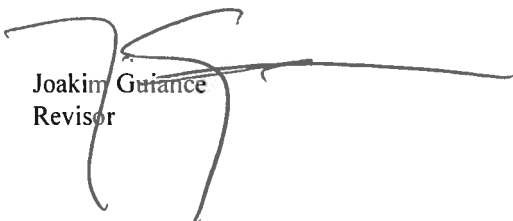


Lisbeth Eriksson Gross  
Ledamot



Viktor Holm  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 250512



Joakim Guirance  
Revisor



Roine Gabrielsson  
Internt Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bulten 12

Org.nr 769603-0423

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bulten 12, för räkenskapsåret 2024.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Bulten 12 för räkenskapsåret 2023.

### ***Styrelsens ansvar***

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

### ***Uttalanden***

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

Stockholm den 12/5 2025

Joakim Guance  
Godkänd revisor