

Bulten 2 - årsbokslut 2022-2025

Bokslut (31/12), tkr	2022	2023	2024	2025
Nettoomsättning (avgifter+hyror)	2 462	3 005	3 270	3 486
Övriga rörelseintäkter	18	50	19	22
Bulten 2:s intäkter	2 481	3 055	3 289	3 508
<i>Förändring år/år</i>	-0,3%	23%	8%	7%
Driftskostnader	-1 924	-1 786	-1 973	-2 015
Räntenetto	-449	-879	-1 136	-648
Övriga externa kostnader	-53	-102	-206	-89
Bulten 2:s kostnader	-2 426	-2 767	-3 315	-2 752
<i>Förändring år/år</i>	-3%	14%	20%	-17%
Kassaflöde/Bulten 2	55	288	-25	756
<i>Mål: minst 10% av intäkter = grönt</i>	248	306	329	351
Kassa och bank	898	1 219	1 506	1 518
Avskrivningar, enligt plan	-2 051	-1 969	-1 946	-1 946
Totala skulder	25 494	25 417	25 328	24 701
<i>Skuldens förändring, tkr</i>	-676	-77	-89	-626
Räntenetto	-449	-879	-1 136	-648
Räntekostnad i %	1,8%	3,5%	4,5%	2,6%

Kommentarer till året som gick

Brf Bulten 2 drivs inte i vinstsyfte, men balansen i vår ekonomi måste ändå hanteras noga. Intäkterna ska betala drift, underhåll, reparationer och investeringar. Sist, men inte minst, måste de täcka räntor och amorteringar på föreningens banklån.

All finansiering kommer från medlemsavgifter, hyresgäster och banklån. Hyresgäster har indexerade avtal på flera år. Bankerna vill helst att vi amorterar mer. Undantagsvis kan vi få loss pengar genom att sälja en yta.

Ytterst är det medlemmarna som ger föreningen stabilitet.

Från början hade Bulten 2 lån på 15 Mkr, men oväntade rostskador på bjälklaget under innergården tvingade fram akuta reparationer för hela 10 Mkr. Då låg räntorna under 2%. Trots att Bulten 2 har lån på nästan 25 Mkr och högre räntekostnader är vår ekonomi stabil och välskött. Ekonomin kan sammanfattas i tre punkter, som styrelsen följer mycket noga:

1. **Bulten 2:s intäkter** (från medlemsavgifter och hyresgäster) ska i princip vara högre än **Bulten 2:s kostnader** för drift av fastigheten och räntor på våra lån.
 - a. Sedan 2022 har vi ökat intäkterna från 2,5 till 3,5 Mkr för att klara stigande kostnader, inte minst låneräntor.
 - b. Av intäkterna kommer cirka 4/10 från externa hyresgäster.
 - c. I tabellen syns att våra kostnader ökade kraftigt 2023-2024, men 2025 sjönk de med hela 17%. Allt styrdes av räntorna.
2. Skillnaden mellan intäkter och kostnader är Bulten 2:s resultat. Man brukar även kalla resultatet för **kassaflöde**.
 - a. Syftet är att visa om det flyter in mer pengar än det flyter ut. Kassaflödet bör vara positivt och på årsbasis inte understiga 10% av de totala intäkterna.
 - b. 2025 slutade kassaflödet på hela **+756 000 kr**. Med ett positivt kassaflöde kan vi finansiera oväntade utgifter, kostnadsökningar (inflation), renovera och betala av (amortera) på banklån.
3. Kassaflödet bygger alltså vår **likviditet**. Likviditet är ett annat ord för "cash is king" - snabb tillgång till pengar.
 - a. Åren 2024 och 2025 har vi haft 1,5 Mkr i kassan vid årsslutet. Nivån motsvarar ungefär ett halvårs räkningar i Bulten 2, vilket är en ganska trygg nivå.
 - b. En bra likviditet uppstår när man har stabila intäkter, kontroll på kostnaderna och är försiktig med alla slags utgifter. Det innebär förstås en hel del "gnetande".

Summa summarum, 2025 blev ett bra år för Bulten 2 och 2026 ser också ekonomiskt lovande ut. Hoten utgörs av risk för stigande inflation och högre räntor. Detta beror på omvärldsfaktorer som vi inte kan påverka.

Den **kompleta årsredovisningen för 2025** bifogas som PDF till detta medlemsmejl. Där finns mycket annan information för den vetgirige. Inom kort läggs PDF:en upp på Bulten 2:s hemsida.

På styrelsens uppdrag, Mats Edman.