

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Bonden Större 31**

Org.nr 716419-5054

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar och noter	10
Underskrifter	13



# Förvaltningsberättelse 2023

BRF Bonden Större 31

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen och stadgarna för föreningen registrerades av Bolagsverket 1985. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1988. Bostadsrättsföreningen Brf Bonden Större 31 innehar en fastighet på Bondegatan 16 i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen Brf Bonden Större 31 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar fastigheten Bonden Större 31 inom Stockholms kommun. Byggnaden inrymmer 37 bostadsrättslägenheter för permanentboende om totalt 1 850 kvm samt 2 lokaler om totalt 327 kvm som i nuläget hyrs ut till företaget Deevi AB och Mauro from the Hills AB.

### Lägenhetsfördelning:

19 st.	1 rum och kök
14 st.	2 rum och kök
4 st.	3 rum och kök

### Styrelse

På årsmötet 2022 valdes följande styrelse: Petter Lidberg (ordförande), Katarina Hylander (ledamot), Elisabet Björnfot (ledamot) och Martin Westerberg (sekreterare). Ebba Green Salmonson (suppleant) och Karl Åhren (suppleant). Styrelsen har under 2022 haft 9 protokollförda möten.

### Valberedning

Clara Tsaros och Daniel Rytz valdes till valberedning.

### Revisor

Föreningens revisor har under verksamhetsåret varit extern revisor Rävissor AB och internrevisor har varit Georg Tsaros

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 59 stycken. Under verksamhetsåret har 7st lägenhetsöverlåtelse skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 1 juni 2022.

### Firmateckning

Firmateckning för två ur styrelsen.



# Förvaltningsberättelse 2023

BRF Bonden Större 31

## Väsentliga händelser

### Tidigare väsentliga arbeten utförda

- Målat om nedre delen av fasaden mot gatan och satt dit klotterskydd med en bivaxlösning.
- Målat om taket samt satt in nya värmekablar.
- Monterat taksäkerhetsutrustning enligt branschstandard.
- Tagit fram nya stadgar.

### Väsentliga händelser under 2022

Under det senaste året har Bostadsrättsföreningen Bondegatan 16 fortsatt att arbeta för att skapa en trevlig och trygg bostadsmiljö för våra medlemmar. Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste händelserna.

**Avfallsbegränsning:** Styrelsen har gjort ett försök att begränsa hämtning av hushållsavfall. Syftet är att minska mängden avfall och uppmuntra till en hållbar livsstil.

**Klotterbekämpning:** Styrelsen har sanerat klotter vid flera tillfällen för att upprätthålla en ren och välkomnande miljö.

**Renovering av fönster:** Styrelsen har renoverat fönstren mot Bondegatan 14 för att förbättra berörd lägenhets energieffektivitet.

**Vattenläcka:** En mindre vattenläcka hos Swahili Bobs Tattoo har åtgärdats för att säkerställa att fastigheten är i god ordning.

**Metallskydd:** Styrelsen har förstärkt metallskydden på dörrarna i C- och D-portarna så att de inte längre skrapas i marken.

**Cykelrensning:** Styrelsen har utfört en cykelrensning för att frigöra plats och hålla våra cykelparkeringar i ordning.

**Pingisbord:** Styrelsen har köpt in ett nytt pingisbord till medlemmarnas mötesrum i källaren för att uppmuntra till social interaktion.

**Lokalöverlåtelse:** Swahili Bobs Tattoo har överlåtits till Mauro from the Hills AB, som tidigare drivit verksamheten.

**OVK-godkännande:** Godkänd OVK är formellt inlämnad. OVK för lokalerna (som sker vart tredje år) är utförd och godkänd för att säkerställa fastighetens ventilationssystem.

**Renovering av portar:** Styrelsen har renoverat och förstärkt portarna mot Bondegatan för att öka fastighetens säkerhet och trivsel.

**Avfallshantering:** Styrelsen har utfört två grovavfallshämtning samt bortförsel av färg och farligt avfall från källaren.

**Tvättmaskin:** Styrelsen har köpt in en ny tvättmaskin till tvättstugan då en av de gamla gick sönder. Den nya tvättmaskinen kommer dra ner på energikostnaden för tvättstugan.



# Förvaltningsberättelse 2023

BRF Bonden Större 31

Fönstermålningar: Swahili Bobs Tattoo har gjort fina målningar på sina fönster som uppskattas av både medlemmar och förbipasserande.

Sotning: Sotning genomfördes i slutet av året.

Oangenäm lukt har kommit från grannfastigheten på Skånegatan: Styrelsen har lagt ner mycket arbete med att spåra luktsens källa samt säkerställa att vår fastighet är felfri. Felet åtgärdades i början på 2023.

## **Förestående arbeten**

Styrelse bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de kommande åren:

Ingenting planerat

## **Viktiga avtal och försäkring**

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av Nytorgets fastigheter AB. Fastigheten var under 2022 försäkrad hos Trygg-Hansa.

## **Kabel-TV och bredband**

Föreningen har TV via Tele2 och bredband via Ownit.

<b>Flerårsjämförelse</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 720 451	1 745 438	1 594 564	1 542 403
Resultat efter finansiella poster	-102 941	-387 257	-215 613	-3 012 998
Soliditet*	42,00%	42,52%	43,31%	43,55%
Årsavgifter i snitt/kvm bostadsrätt	489	489	489	489
Lån i snitt/kvm bostadsrätt	5 503	5 539	5 599	5 718
Sparande till underhåll och investeringar	139	150	31	159
Räntekänslighet	5,9%	5,9%	6,5%	6,9%
Energikostnad/kvm bostadsrättsyta	214	207	192	189

### **Förklaring till vissa nyckeltal**

#### *Sparande till underhåll och investeringar*

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till planerat underhåll och investeringar som föreningen behöver göra, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera och på så sätt skapa ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	<b>2022</b>
Rörelseintäkter	1 720 451
Rörelsekostnader	-1 717 877
Finansiella poster	-105 515
Årets resultat	<u>-102 941</u>
Planerat underhåll	80 925
Avskrivningar	<u>-279 357</u>
Årets sparande	-301 373
Årets sparande per kvm total yta	139

#### *Soliditet*

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

#### *Räntekänslighet*

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån multipliceras med 1% och delas med omsättningen (intäkten).

#### *Energikostnader*

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea för varje räkenskapsår.

<b>Eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter fond</b>	<b>Uppskrivning fond</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	6 017 018	5 088 429	12 686 116	1 135 500	-17 104 825
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				545 000	-545 000
I anspråkstagande av yttre fond				-394 088	394 088
Upplösning uppskrivningsfond			-110 314		110 314
Årets resultat					-89 941
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 017 018</b>	<b>5 088 429</b>	<b>12 575 802</b>	<b>1 286 412</b>	<b>-17 235 364</b>

#### **Förslag till behandling av föreningens ansamlade förlust**

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-17 145 423
årets resultat	-102 941
	<b>-17 248 364</b>

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	545 000
i anspråkstagande av yttre fond	-80 925
i ny räkning överföres	-17 712 439
	<b>-17 248 364</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

**RESULTATRÄKNINGAR**

	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Hyror och avgifter	1	1 702 733	1 640 295
Övriga intäkter	2	17 718	105 143
		<u>1 720 451</u>	<u>1 745 438</u>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-701 425	-685 329
Reparation och underhåll	4	-317 546	-679 458
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-291 342	-297 173
Styrelsekostnader	6	-128 207	-126 368
Avskrivningar	7,8	-279 357	-273 076
		<u>-1 717 877</u>	<u>-2 061 404</u>
<b>Rörelseresultat</b>		2 574	-315 966
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		11	0
Räntekostnader		-105 526	-73 291
Summa resultat från finansiella poster		<u>-105 515</u>	<u>-73 291</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-102 941	-389 257
<b>Årets resultat</b>		<b>-102 941</b>	<b>-389 257</b>

**BALANSRÄKNINGAR**

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	17 481 335	17 745 431
Inventarier	8	<u>110 408</u>	<u>62 857</u>
		17 591 743	17 808 288
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		17 591 743	17 808 288
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		4 830	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>32 174</u>	<u>28 850</u>
		37 004	28 850
Kassa och bank		762 395	558 951
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		799 399	587 801
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 391 142</b>	<b>18 396 089</b>



**BALANSRÄKNINGAR**

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		6 017 018	6 017 018
Upplåtelseavgifter		5 088 429	5 088 429
Uppskrivningsfond		12 575 802	12 686 116
Fond för yttre underhåll		1 286 412	1 135 500
		<u>24 967 661</u>	<u>24 927 063</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-17 145 423	-16 715 568
Årets resultat		-102 941	-389 257
		<u>-17 248 364</u>	<u>-17 104 825</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 719 297</b>	<b>7 822 238</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>8 195 214</u>	<u>7 223 794</u>
		8 195 214	7 223 794
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	1 986 088	3 023 596
Leverantörsskulder		78 912	101 362
Aktuell skatteskuld		28 545	7 615
Övriga skulder		175 822	56 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>207 264</u>	<u>161 455</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 476 631</b>	<b>3 350 057</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 391 142</b>	<b>18 396 089</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### **Värderingsprinciper m.m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Styrelse**

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått. Lågre sociala avgifter 2020 beror på statlig nedsättning pga Covid-19.

### **Avskrivningar**

Föreningen tillämpar följande avskrivningstider:

Byggnad och uppskrivning av byggnad	120 år
Ombyggnader	50 år
Inventarier	10 år

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Hyror och avgifter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	904 056	904 056
	Hysesintäkter lokaler	796 277	733 839
	Förråd/festlokal	2 400	2 400
		<u>1 702 733</u>	<u>1 640 295</u>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Pant- och överlåtelseavgifter	6 981	9 265
	Andrahandsuthyrning administration	9 660	0
	Övriga intäkter	1 077	95 878
		<u>17 718</u>	<u>105 143</u>

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vatten	61 502	57 364
Värme	299 946	300 466
El	33 682	25 486
Sopor	83 547	77 764
Snöröjning	11 709	20 317
Kabel-TV	7 043	6 842
Fastighetsförsäkring	41 045	39 582
Fastighetsförvaltning	105 424	101 707
Städning	37 812	32 076
Övriga avtal	19 715	23 725
	<u>701 425</u>	<u>685 329</u>
<b>Not 4 Reparationer och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lokal	6 975	37 797
Fastighet	290 151	623 178
Tvättstuga	1 707	1 828
Gård/utemiljö	18 713	16 655
	<u>317 546</u>	<u>679 458</u>
<b>Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsskatt	131 263	102 973
Datakommunikation	55 899	55 899
Revisionsarvode	17 000	4 000
Övriga förvaltningskostnader	19 459	2 345
Administrativa kostnader	13 327	13 727
Konsultarvode	27 751	89 731
Pant- och överlåtelseavgifter	8 933	7 606
Bankkostnader	4 561	3 864
Tillsynsavgift	0	7 380
Övriga kostnader	7 719	4 268
Föreningsavgifter	5 430	5 380
	<u>291 342</u>	<u>297 173</u>
<b>Not 6 Styrelsekostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Arvoden till styrelsen	96 600	95 200
Arbetsgivaravgifter	31 607	31 168
	<u>128 207</u>	<u>126 368</u>

<b>Not 7 Byggnad och mark</b>			<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärde			24 667 000	24 667 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			24 667 000	24 667 000
Ingående avskrivningar			-6 921 569	-6 657 473
Årets avskrivningar			-264 096	-264 096
Utgående ackumulerade avskrivningar			-7 185 665	-6 921 569
<b>Utgående planerat restvärde</b>			<b>17 481 335</b>	<b>17 745 431</b>
Redovisat värde byggnader			15 881 335	16 145 431
Redovisat värde mark			1 600 000	1 600 000
			17 481 335	17 745 431
<b>Taxeringsvärde</b>				
Taxeringsvärde för föreningen fastighet			96 506 000	67 899 000
varav byggnad			39 200 000	27 742 000
<b>Not 8 Inventarier</b>			<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärde			398 183	398 183
Årets inköp			62 812	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			460 995	398 183
Ingående avskrivningar			-335 326	-326 346
Årets avskrivning			-15 261	-8 980
Utgående ackumulerade avskrivningar			-350 587	-335 326
<b>Utgående planerat restvärde</b>			<b>110 408</b>	<b>62 857</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsförsäkring			14 118	12 810
Bredband/ Kabel-Tv			9 250	9 250
Medlemsavgifter			5 510	5 430
Övriga kostnader			3 296	1 360
			32 174	28 850
<b>Not 10 Långfristiga skulder</b>			<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Räntesats	Villkorsändring		
Stadshypotek	3,870	2024-09-01	2 957 508	3 023 596
Stadshypotek	0,720	2024-07-30	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	0,820	2024-12-01	3 003 794	3 003 794
Stadshypotek	0,670	2023-04-30	1 920 000	1 920 000
			10 181 302	10 247 390
Avgår kortfristig del			-1 986 088	-3 023 596
			8 195 214	7 223 794

<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda avgifter och hyror	100 813	79 325
Räntekostnader	11 343	7 633
Vatten	11 417	9 487
Fjärrvärme	45 750	45 575
El	5 656	2 262
Sopor	14 028	9 213
Revisionsarvode	18 257	5 257
Övriga kostnader	0	2 703
	<u>207 264</u>	<u>161 455</u>

<b>Not 12 Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	<u>10 746 000</u>	<u>10 746 000</u>
	10 746 000	10 746 000

### **Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 1 920 000 sek avser fastighetslån som förfaller 2023-04-30 Styrelsen ämnar då att omförhandla lånen.

Stockholm 2023-       -

Petter Lidberg  
ordförande

Martin Westerberg

Katarina Hylander

Min revisionsberättelse har avgivits 2023 -       -

David Walman  
Revisor

Georg Tsaros  
Medlemsrevisor