

# Årsredovisning 2025

## Brf Bönemannen

716421-9243



 rJRRqllkfx-HJkJlXJMe

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bönemannen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 1992-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Bönemannen 1	1992	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträtten kan tidigast sägas upp 2052-07-01 och löper därefter i tidsperioder om 40 år. Avgälden gäller i perioder om 10 år, nuvarande avgäldsperiod går ut och omförhandlas 2032-07-01. Avgäld utgår idagsläget med särskild nedsättning och uppgår 2025/2026 till 373 200 kronor. Från 2026-07-01 fram till nästa omförhandling är avgälden 382 100 kronor.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 74 bostadsrätter om totalt 5 589 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ann Louise Söderman	Ordförande
Anna Dahl	Styrelseledamot
Christer Forslund	Styrelseledamot
Krister Ricardo Nagy	Styrelseledamot
Linda Östbro	Styrelseledamot
Therese Edvinsson Sundin	Suppleant
Victor Tawfik	Suppleant
Eric Robertsson	Suppleant - Har avgått under räkenskapsåret 2025-09-23

#### Valberedning

Matz Zillén  
Anna Weiss Salema

#### Firmateckning

2 ledamöter

#### Revisorer

Peter Toresson Revisor  
Carina Toresson Revisorssuppleant

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

#### Avtal med leverantörer

Akut- och vattenskador	Securitas
Brandskydd	Brandsäkra
Internetleverantör	Bredband 2
Kontinuerlig fastighetstillsyn	THG VVS
Skadedjursbekämpning	Nomor
Skötsel av gårdar och snöröjning	Lövhagen Mark&Trädgård
Städning av allmänna utrymmen och tvättstugor	Svenska Städgruppen
TV-leverantör	Tele2
Underhåll av hissar	Motum
Underhåll av tvättstugeutrustning	Söderkyl
Underhåll av värmepumpar och fjärrvärmeanläggning	Edekyl
Underhåll av ventilationsanläggningar	ABC Vent

### Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 så har detta utförts i Bönemannen:

- Grov soprummet har stängts och ersätts av container 2 ggr/år. Grovsoprummet kommer att byta namn till Miljörum.
- Brandsäkra har gjort en brandrund i fastigheten, styrelsen har gjort tre brandrunder i fastigheten.
- Träd har tagits bort och klippt ned runt om i trädgården
- Föreningen har haft 2 städdagar och en container ställs upp
- Utbytt av fläktsystemet på vind och påbörjad OVK
- Projekt kring ladd stolpar har påbörjats
- Linjerna på p-platserna har målats
- En hiss konsult har gjort en inventering för kommande renovering av hissar framöver. Ett förslag har tagits fram kring vad som behöver bytas ut och vad som behöver göras kring hissarna.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

### Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	5 339 841	5 349 447	4 859 232	4 595 252
Resultat efter fin. poster	-519 216	-1 179 893	620 329	164 218
Soliditet (%)	38	40	39	38
Yttre fond	3 066 406	3 490 047	3 322 047	3 154 047
Taxeringsvärde	121 000 000	118 000 000	118 000 000	118 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	920	920	836	797
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,2	96,1	94,4	96,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 010	7 083	7 030	7 155
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 010	7 083	7 030	7 155
Sparande / kvm totalyta, kr	161	155	224	149
Elkostnad / kvm totalyta, kr	70	67	67	88
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	94	106	102	87
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	37	35	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	214	209	204	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	2,92	1,20	1,10
Räntekänslighet (%)	7,62	7,70	8,40	8,98

**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

Rörelseresultatet är positivt men pga av höga finansiella kostnaderna resulterar det i ett negativ resultatet. Men då kassaflödet är fortsatt positivt behövs inga åtgärder göras för närvarande.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	15 482 000	-	-	15 482 000
Fond, yttre underhåll	3 490 047	-	-423 641	3 066 406
Balanserat resultat	7 397 952	-1 179 893	423 641	6 641 700
Årets resultat	-1 179 893	1 179 893	-519 216	-519 216
<b>Eget kapital</b>	<b>25 190 105</b>	<b>0</b>	<b>-519 216</b>	<b>24 670 890</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 641 700
Årets resultat	-519 216
<b>Totalt</b>	<b>6 122 484</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	168 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-32 425
Balanseras i ny räkning	5 986 909
	<b>6 122 484</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 339 841	5 349 447
Övriga rörelseintäkter	3	5 044	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 344 885</b>	<b>5 349 446</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 040 241	-3 583 066
Övriga externa kostnader	9	-196 579	-207 873
Personalkostnader	10	-174 539	-174 905
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 384 476	-1 451 808
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 795 835</b>	<b>-5 417 652</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>549 049</b>	<b>-68 206</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 945	41 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 090 210	-1 153 185
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 068 265</b>	<b>-1 111 687</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-519 216</b>	<b>-1 179 893</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-519 216</b>	<b>-1 179 893</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	12, 21	61 317 115	62 678 095
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	329 020	352 516
Pågående projekt	15	87 344	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 733 479</b>	<b>63 030 611</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>61 736 979</b>	<b>63 034 111</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		21 192	20 093
Övriga fordringar	17	5 081	1 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	239 137	203 265
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>265 410</b>	<b>224 451</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 070 381	2 739 836
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 070 381</b>	<b>2 739 836</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 335 791</b>	<b>2 964 287</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 072 770</b>	<b>65 998 398</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 482 000	15 482 000
Fond för yttre underhåll		3 066 406	3 490 047
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 548 406</b>	<b>18 972 047</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 641 700	7 397 952
Årets resultat		-519 216	-1 179 893
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 122 484</b>	<b>6 218 059</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>24 670 890</b>	<b>25 190 105</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	29 600 200	38 189 260
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 600 200</b>	<b>38 189 260</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	9 579 060	1 400 000
Leverantörsskulder		187 180	191 282
Skatteskulder		14 243	7 287
Övriga kortfristiga skulder		0	-120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 021 197	1 020 584
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 801 680</b>	<b>2 619 033</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 072 770</b>	<b>65 998 398</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>549 049</b>	<b>-68 206</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 384 476	1 451 808
	<b>1 933 525</b>	<b>1 383 602</b>
Erhållen ränta	21 945	41 498
Erlagd ränta	-1 091 720	-1 088 264
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>863 750</b>	<b>336 836</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 959	3 540
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 097	-64 748
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>827 888</b>	<b>275 628</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-87 344	-1 235 875
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-87 344</b>	<b>-1 235 875</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	1 000 000
Amortering av lån	-410 000	-700 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-410 000</b>	<b>300 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>330 544</b>	<b>-660 247</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 739 836</b>	<b>3 400 084</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 070 381</b>	<b>2 739 836</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bönemannen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 vatten, värme, internetfiber och kabel-tv.

#### 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 - stomme och grund	0,95%
Byggnad - VA Stammar	2,87%
Byggnad - El inkl. stammar	3,37%
Byggnad - Tak	3,37%
Byggnad - Fasad	4,39%
Byggnad - Fönster	3,74%
Byggnad - Ventilation	4,00%
Byggnad - Balkonger	4,53%
Installationer	5%

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 1 724 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.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 142 396	5 142 396
Rabatter	0	-1 250
Hysesintäkter, p-platser	180 325	186 801
Övriga intäkter	5 691	5 024
Pantförskrivningsavgift	4 116	7 878
Överlåtelseavgift	7 313	8 598
<b>Summa</b>	<b>5 339 841</b>	<b>5 349 447</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	604	-2
Erhållna bidrag	4 440	0
<b>Summa</b>	<b>5 044</b>	<b>-2</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturerering extern	606	13 650
Fastighetsskötsel	9 495	8 880
Städning	116 504	114 720
Besiktning och service	69 706	68 530
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	146 250	0
Sommarunderhåll	197 677	192 694
Vinterunderhåll	74 450	203 763
<b>Summa</b>	<b>614 688</b>	<b>602 237</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	230 573	204 962
<b>Summa</b>	<b>230 573</b>	<b>204 962</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	32 425	591 641
<b>Summa</b>	<b>32 425</b>	<b>591 641</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	392 485	373 114
Uppvärmning	526 873	590 906
Vatten	278 824	205 131
Sophämtning	171 275	236 927
<b>Summa</b>	<b>1 369 457</b>	<b>1 406 078</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	134 302	131 688
Tomträttsavgälder	368 750	359 900
Kabel-TV	162 470	165 940
Fastighetsskatt	127 576	120 620
<b>Summa</b>	<b>793 098</b>	<b>778 148</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga förvaltningskostnader	49 338	47 131
Förbrukningsmaterial	11 739	15 133
Juridiska kostnader	0	1 375
Revisionsarvoden	17 125	20 625
Ekonomisk förvaltning	102 500	107 132
Överlåtelsekostnad	8 820	8 598
Pantsättningskostnad	7 056	7 878
<b>Summa</b>	<b>196 579</b>	<b>207 873</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	131 650	126 000
Sociala avgifter	42 889	48 905
<b>Summa</b>	<b>174 539</b>	<b>174 905</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

<b>RESULTATPOSTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 090 210	1 153 185
<b>Summa</b>	<b>1 090 210</b>	<b>1 153 185</b>

NOT 12, BYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	83 337 150	82 101 275
Inköp		1 235 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 337 150	83 337 150
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-20 159 055	-18 730 743
Årets avskrivning	-1 360 980	-1 428 312
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 520 035	-20 159 055
<b>Akkumulerad nedskrivning</b>		
Ingående	-500 000	-500 000
Utgående restvärde enligt plan	<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	61 317 115	62 678 095
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	88 000 000	79 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	39 000 000
<b>Summa</b>	<b>121 000 000</b>	<b>118 000 000</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	183 434	183 434
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<b>183 434</b>	<b>183 434</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-183 434	-183 434
Utgående ackumulerad avskrivning	<b>-183 434</b>	<b>-183 434</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 014 535	1 014 535
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 014 535</b>	<b>1 014 535</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-662 019	-638 523
Årets avskrivning	-23 496	-23 496
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-685 515</b>	<b>-662 019</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>329 020</b>	<b>352 516</b>

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	87 344	1 610 875
Omfört till Byggnad	0	-1 610 875
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>87 344</b>	<b>0</b>

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 081	1 093
<b>Summa</b>	<b>5 081</b>	<b>1 093</b>

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 069	17 919
Fastighetsskötsel	10 155	9 495
Försäkringspremier	73 285	31 846
Kabel-TV	27 478	27 305
Tomträtt	93 300	91 075
Förvaltning	26 850	25 625
<b>Summa</b>	<b>239 137</b>	<b>203 265</b>

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-09-14	2,81 %	8 189 060	8 189 060
SBAB	2028-09-14	2,85 %	9 725 200	9 725 200
SBAB	2027-09-14	2,70 %	11 425 000	11 425 000
SBAB	2027-09-14	2,70 %	8 850 000	9 250 000
SBAB	2026-06-16	2,75%	990 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>39 179 260</b>	<b>39 589 260</b>
Varav kortfristig del			9 579 060	1 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 079 260 kr.

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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 226	33 442
Städning	7 205	7 035
El	52 176	51 808
Uppvärmning	65 198	65 352
Utgiftsräntor	176 750	178 260
Vatten	46 584	40 688
Löner	126 000	120 150
Uppl kostn renhållningsavg	27 363	26 823
Sociala avgifter	39 000	35 000
Förutbetalda avgifter/hyror	456 695	444 026
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
<b>Summa</b>	<b>1 021 197</b>	<b>1 020 584</b>

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000

#### NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Avgiften för 2025 var oförändrad

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

---

Ann Louise Söderman  
Ordförande

---

Anna Dahl  
Styrelseledamot

---

Christer Forslund  
Styrelseledamot

---

Krister Ricardo Nagy  
Styrelseledamot

---

Linda Östbro  
Styrelseledamot

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

---

Peter Toresson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.05.2026 10:06

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 12.05.2026 09:46

**DOCUMENT ID:**

HJkJlXJMe

**ENVELOPE ID:**

rJJRqllkfx-HJkJlXJMe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Bönemannen, 716421-9243 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

b6e6f8f3448d291f773ca1010da207b0c9fd8740c28f4b9  
6eb7e40d08fb4a73da26d0bf6e82c2faba8e180782b9a7  
35c44fb7a783aaad37e285f381fb19b6c8a

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINDA ÖSTBRO lindaostbro@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 10:24 12.05.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.86.254
2. ANNA KARIN DAHL anna-dahl@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 12:39 12.05.2026 12:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.7
3. ANN LOUISE SÖDERMAN anna_s89@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:51 12.05.2026 20:44	eID Low	Swedish BankID IP: 109.225.80.25
4. CHRISTER FORSLUND christer.forslund@kmpko nsult.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 21:05 12.05.2026 20:57	eID Low	Swedish BankID IP: 130.117.200.237
5. Krister Ricardo Nagy kippe.nagy@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 22:18 12.05.2026 22:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.11
6. Peter Ralf Mikael Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 10:06 13.05.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.165.150

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bönemannen, org.nr 716421-9243.

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bönemannen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 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.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bönemannen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten/disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Peter Toresson



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.05.2026 10:06

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 12.05.2026 09:46

**DOCUMENT ID:**

BJkkj8ekGx

**ENVELOPE ID:**

ryZCCqUl1Gx-BJkkj8ekGx

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Bo?nemannen 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

42d2337667cec98eb86054ccfdee5e7e4539c75bb9762a  
0ba0c74f5f30268a5737270f9027b6d380dfdc0313e7f9e  
94258a41121f5c04e2be05370896b9f53d1

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Ralf Mikael Toresso	Signed	13.05.2026 10:06	eID	Swedish BankID
n info@toressonrevision.se	Authenticated	13.05.2026 10:04	Low	IP: 2.71.165.150

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

## Attachments

No attachments 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

## 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