Brf Bonden 8
Org nr 716420-4948

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 5
- balansräkning 6
- kassaflödesanalys 8
- tilläggsupplysningar 9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Erik Wallmark	Ordförande	2026
Tommy Sandlin	Ledamot	2026
Mark Sibthorpe	Ledamot	2026
Fredag Lundqvist	Ledamot	2026

Styrelsen har under året hållit två protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande möte.

Föreningens nu gällande stadgar regidtrerades hos Bolagsverket 2024-09-24 och föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 35 000 kr i arvode till styrelsen.

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Greger Lindberg.

Föreningen äger fastigheten Pelikanen 6, Stockholms Kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 6 plan jämte vind och källare och rymmer 21 st bostäder och 2 st förråd.
Bostäderna är fördelade enligt följande:

1 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök

Nybyggnadsår 1929, värdeår 1970. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Föreningen har varken p-platser eller garage. Föreningens byggnad värms upp av fjärrvärme.
Total boyta 1 222 m², lokalyta 35 m².

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2073. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 26 532 000 kr under 50 år. 20 669 000 kr avser investeringar och 5 863 000 kr beräknas avser periodiskt underhåll.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret.
Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om en höjning av årsavgifterna med 5 % inför 2026.

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	kr	994 230	1 003 550	891 255	806 304
Resultat efter finansiella poster	kr	-43 579	-166 641	-148 124	-165 699
Soliditet	%	89	89	89	87
Likviditet	%	371	389	324	469
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	804	804	718	653
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	804	804	718	653
Skuldsättning per kvm	kr	1 697	1 697	1 697	2 254
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	1 745	1 745	1 745	2 319
Energikostnad per kvm	kr	256	245	237	227
Räntekänslighet (grundavgift)	%	2,2	2,2	2,4	3,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	2,2	2,2	2,4	3,6
Sparande per kvm	kr	177	79	93	144
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	98,7	96,5	96,7	98,8

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.
Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust
Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust beror på avskrivningar.

Inför 2026 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	18 595 995	2 666 070	513 643	-2 236 667	-166 641
Reservering till yttre fond			53 040	-53 040	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-166 641	166 641
Årets resultat					-43 579
Belopp vid årets utgång	18 595 995	2 666 070	566 684	-2 456 347	-43 579

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 456 347
Årets resultat	-43 579
	-2 499 926

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	122 000
I ny räkning balanseras	-2 621 926
	-2 499 926

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-43 579
Dispositioner	-122 000
Årets resultat efter dispositioner	-165 579

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	688 683

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	994 230	1 003 550
Övriga rörelseintäkter		0	13 662
Summa rörelseintäkter		**994 230**	**1 017 212**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-604 129	-684 066
Övriga externa kostnader	5	-98 192	-137 733
Arvoden och personalkostnader	6	-44 227	-44 227
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-265 448	-265 448
Summa rörelsekostnader		**-1 011 996**	**-1 131 474**
Rörelseresultat		***-17 766***	***-114 262***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	46 405	49 436
Räntekostnader		-72 218	-101 815
Summa finansiella poster		**-25 813**	**-52 379**
Resultat efter finansiella poster		***-43 579***	***-166 641***
Årets resultat		***-43 579***	***-166 641***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-43 579	-166 641
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-122 000	-53 040
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**-165 579**	**-219 681**

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	20 529 524	20 791 304
Inventarier, verktyg och installationer	9	7 331	10 999
Summa materiella anläggningstillgångar		*20 536 855*	*20 802 303*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		*2 300*	*2 300*
Summa anläggningstillgångar		**20 539 155**	**20 804 603**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	21 797
Övriga fordringar	10	16 607	18 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 316	41 047
Klientmedel i SHB		1 127 019	857 174
Summa kortfristiga fordringar		*1 175 942*	*938 469*
Summa omsättningstillgångar		**1 175 942**	**938 469**
Summa tillgångar		**21 715 097**	**21 743 072**

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		18 595 995	18 595 995
Upplåtelseavgifter		2 666 070	2 666 070
Fond för yttre underhåll		566 682	513 642
Summa bundet eget kapital		*21 828 747*	*21 775 707*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 456 347	-2 236 666
Årets resultat		-43 579	-166 641
Summa fritt eget kapital		*-2 499 926*	*-2 403 307*
Summa eget kapital		**19 328 821**	**19 372 400**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 129 290	2 129 290
Leverantörsskulder		37 130	42 307
Övriga skulder	13	2 058	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		217 798	199 075
Summa kortfristiga skulder		**2 386 276**	**2 370 672**
Summa eget kapital och skulder		**21 715 097**	**21 743 072**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-17 766	-114 262
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	265 448	265 448
Utdelning	39 514	37 099
Erhållen ränta	6 891	12 337
Erlagd ränta	-72 218	-101 815
	221 869	**98 807**
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	32 372	-53 287
Ökning/minskning leverantörsskulder	-5 177	42 307
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	20 781	-68 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**269 845**	**19 646**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**0**
Årets kassaflöde	**269 845**	**19 646**
Likvida medel vid årets början	**857 174**	**837 529**
Likvida medel vid årets slut	**1 127 019**	**857 174**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,49 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod, 5-10 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift
Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.
Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning
Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.
Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad
Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet
Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).
Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande
Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	981 240	981 240
Hyror lokaler	6 000	6 000
Övriga hyresintäkter	9 996	9 996
Övriga hyrestillägg	3 840	3 840
Övriga intäkter	3 150	12 470
Brutto	1 004 226	1 013 546
Övriga vakanser hyresförluster	-9 996	-9 996
Summa nettoomsättning	**994 230**	**1 003 550**

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	38 699	44 132
Reparationer, löpande underhåll	52 257	149 420
Elavgifter	54 215	44 980
Uppvärmning	210 842	213 961
Vatten och avlopp	55 625	49 102
Renhållning	58 361	55 947
Försäkringar	25 274	23 445
Kabel-TV / Internet	55 254	57 978
Övriga fastighetskostnader	17 078	10 072
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 524	35 030
Summa driftskostnader	**604 129**	**684 067**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga hyreskostnader	0	662
Kontorsmaterial	0	159
Porto	0	30
Revision	25 550	22 675
Ekonomisk och administrativ förvaltning	54 160	52 375
Övriga förvaltningskostnader	7 383	23 732
Konsultarvoden	10 500	37 500
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	**98 193**	**137 733**

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	34 999	34 999
Sociala kostnader	9 228	9 228
Summa arvoden, personalkostnader	**44 227**	**44 227**

Not 7 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 566	12 154
Övriga ränteintäkter	1 325	183
Utdelning MBF	34 500	32 200
Utdelning Brandkontoret	5 014	4 899
Summa finansiella intäkter	**46 405**	**49 436**

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 627 294	17 627 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 627 294	17 627 294
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 635 990	-3 374 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 635 990	-3 374 210
Utgående planenligt värde	13 729 524	13 991 304
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 800 000	6 800 000
Utgående planenligt värde	6 800 000	6 800 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**20 529 524**	**20 791 304**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 032 000	17 680 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	38 000 000
	55 032 000	55 680 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	55 000 000	55 600 000
Lokaler	32 000	80 000
	55 032 000	55 680 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 801	54 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 801	54 801
Ingående ackumulerade avskrivningar	-43 802	-40 134
Årets avskrivningar	-3 668	-3 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 470	-43 802
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	**7 331**	**10 999**

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekontot	210	560
Skattefordringar	16 397	17 891
Summa övriga kortfristiga fordringar	**16 607**	**18 451**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Nordea Hypotek	2,95	Rörligt, 90 dagar	2 129 290

Summa skulder till kreditinstitut	2 129 290
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-60 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-2 069 290
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	1 829 290

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	6 894 200	6 894 200
Summa ställda säkerheter	**6 894 200**	**6 894 200**
Eventualförpliktelser		
Övriga eventualförpliktelser		
Inga eventualförpliktelser finns		

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till MBF	2 058	0
Summa övriga kortfristiga skulder	**2 058**	**0**

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-25. (= slutrevisionsdag)

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Erik Wallmark
Ordförande

Tommy Sandlin

Mark Sibthorpe

Fredag Lundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Marie Lundin
Auktoriserad revisor