

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Bondeson 22
716418-0965

Räkenskapsåret
2023



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bondeson 22 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Patent- och Registreringsverket 1983-04-25. Föreningens ekonomiska plan upprättades enligt 3 kap 1 § Bostadsrättslagen och registrerades år 2004.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-01-15.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bondeson 22. Fastigheten bebyggdes 1929-1931 och består av ett flerbostadshus i sex våningsplan med källare och vind belägen på Renstiernas gata 30. Fastighetens tomtarea är 598 kvm.

Fastigheten inrymmer 50 lägenheter samtliga upplåtna med bostadsrätt och två lokaler upplåtna med hyresrätt. Total bostadsrättsarea är 2 075 kvm och lokalarea är 602 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde enligt senaste taxeringen är 107 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 34 200 000 kr och markvärdet är 72 800 000 kr. Värdeår är 1950.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna genom Söderberg & Partners.

Avtal 2023

Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning	TEKAB Fastighetsservice AB
Städning	Atmosphere Sweden AB
Hisservice	Hissgruppen Sverige AB
El	Stockholms Elbolag AB
Elnät	Ellevio AB
Kabel TV	Tele 2
Bredband	Bahnhof AB

Styrelse

Styrelse har efter ordinariestämma 2023-11-29 haft följande sammansättning:

Mattias Axelsson	ledamot, ordförande
Elias Höckerfelt	ledamot
Lars Amréus Hammargården	ledamot
Carolina Weslien	ledamot
Mikael Hartlieb	ledamot
Johan Lisspers	suppleant
Melina Svéd	suppleant

Föreningens firma tecknas förutoms av styrelsen, av styrelseledamöter två i förening. För styrelseledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Söderberg & Partners.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Benjamin Henriksson, KPMG AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämman hölls 2023-11-29 på grund av försenad leverans från Allabrf. I samband med detta togs beslutet att byta ekonomisk förvaltare och Förvaltnings AB Teoge valdes som en ny ekonomisk förvaltare.

I samband med låneomläggning i juli 2023 gjorde föreningen en extraamortering om 4 700 000 kr.

Under 2021 och 2022 byggde föreningen till balkonger i några lägenheter. Balkongerna bekostades av respektive lägenhetsinnehavare och deras inbetalningar bokfördes som övriga intäkter under 2022 och utgör numera en del av föreningens balanserade resultat, d.v.s. fritt eget kapital. I förslaget till resultatdispositionen föreslår styrelsen att föra över detta belopp till bundet eget kapital och registrera som ett direkt kapitaltillskott för de berörda lägenhetsinnehavarna. De inbetalda beloppen kommer redovisas på respektive lägenhet som kapitaltillskott, vilket är avdragsgillt vid lägenhetsförsäljning. Underhållet av balkongerna kommer i fortsättningen bekostas av innehavare av respektive lägenhet som kommer att betala ett balkongtillägg. Tillägget ska avsättas till en fond för framtida underhåll av balkongerna.

Byggnaden tekniska status

Styrelsen jobbar fortsatt enligt underhållsplan som togs fram tillsammans med extern konsult Sustend år 2021. Underhållsplanen bedöms aktuell.

Genomförda underhållsåtgärder

Färdigställande av balkonger mot innergård	2022
Stamspolning	2022
Byte av stuprör, brunnutkastare, lövsilar och avlopp på taket	2023
OVK hyreslokaler	2023
Energideklaration	2023
Installation rensluckor på vinden	2023

Planerade underhållsåtgärder

OVK bostäder	2024
--------------	------

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 67
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 67
Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 832	2 318	2 309	2 248
Resultat efter finansiella poster	5	2 880	723	-1 179
Soliditet (%)	68,9	63,2	62,2	60,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	674	626	595	591
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 386	10 651	10 651	10 860
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 500	8 256	8 256	8 418
Sparande per kvm (kr/kvm)	201	212	461	0
Räntekänslighet (%)	12,4	17,0	17,9	18,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	294	222	207	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	49,4	56,1	53,5	54,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 127 823	11 271 748	681 246	-9 049 319	2 879 873	40 911 371
Disposition av föregående års resultat:				2 879 873	-2 879 873	0
Avsättning yttre fond			500 000	-500 000		0
Ianspråkstagande yttre fond			-105 901	105 901		0
Årets resultat					4 681	4 681
Belopp vid årets utgång	35 127 823	11 271 748	1 075 345	-6 563 545	4 681	40 916 052

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 563 545
årets vinst	4 681
	-6 558 864

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-96 763
Omföring bundet kapital (kapitaltillskott balkonger 2022)	2 839 668
i ny räkning överföres	-9 801 769
	-6 558 864

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 831 673	2 317 505
Övriga rörelseintäkter		0	2 833 569
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 831 673	5 151 074
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 684 503	-1 529 317
Övriga externa kostnader	4	-214 060	-146 936
Personalkostnader	5	-78 852	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-437 129	-414 815
Summa rörelsekostnader		-2 414 544	-2 169 920
Rörelseresultat		417 129	2 981 154
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 186	11 575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-452 634	-112 856
Summa finansiella poster		-412 448	-101 281
Resultat efter finansiella poster		4 681	2 879 873
Resultat före skatt		4 681	2 879 873
Årets resultat		4 681	2 879 873

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	56 885 355	54 321 361
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	3 001 123
Summa materiella anläggningstillgångar		56 885 355	57 322 484

Summa anläggningstillgångar

56 885 355

57 322 484

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 364	643 634
Övriga fordringar	9	525 962	1 127 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 891	48 592
Summa kortfristiga fordringar		605 217	1 819 869

Kassa och bank

Kassa och bank		1 915 217	5 585 893
Summa kassa och bank		1 915 217	5 585 893
Summa omsättningstillgångar		2 520 434	7 405 762

SUMMA TILLGÅNGAR

59 405 789

64 728 246

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

46 399 571

46 399 571

Fond för yttre underhåll

1 075 345

681 246

Summa bundet eget kapital

47 474 916

47 080 817

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 563 545

-9 049 319

Årets resultat

4 681

2 879 873

Summa fritt eget kapital

-6 558 864

-6 169 446

Summa eget kapital

40 916 052

40 911 371

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

17 400 000

22 100 000

Leverantörsskulder

102 151

220 908

Skatteskulder

455 400

438 900

Övriga skulder

48 230

265 837

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

483 956

791 230

Summa kortfristiga skulder

18 489 737

23 816 875

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

59 405 789

64 728 246

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 681	2 879 873
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		437 129	414 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	12	441 810	3 294 688
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		641 270	-345 636
Förändring av kortfristiga fordringar		573 383	-708 287
Förändring av leverantörsskulder		-118 757	191 550
Förändring av kortfristiga skulder		-508 382	491 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 029 324	2 923 610
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-3 001 123
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-3 001 123
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-4 700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 700 000	0
Årets kassaflöde		-3 670 676	-77 513
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 585 893	5 663 406
Likvida medel vid årets slut	13	1 915 217	5 585 893

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 samt det nya allmänna rådet BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120
Soprum/sophus	20
Port/säkerhetsdörrar	25
Balkonger	102

Nyckeltalsdefinitioner

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 upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna 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.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 398 763	1 299 063
Hyror lokaler	1 273 120	862 009
Debiterad fastighetsskatt	150 000	140 000
Övriga intäkter (överlåtelse- och pantsättningsavgifter, etc.)	9 790	16 434
	2 831 673	2 317 506

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

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsel	102 109	95 618
Uppvärmning	470 907	362 102
Vatten och avlopp	214 292	137 907
Sophämtning	54 357	46 598
Hisservice	10 995	2 547
Fastighetsskötsel	15 933	202 959
Städning	44 394	40 615
Markförvaltning och snöröjning	477	1 854
Kabel TV	11 574	14 459
Bredband	29 888	35 817
Försäkring	64 562	99 389
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	229 450	225 950
Reparationer	323 739	135 382
Planerat underhåll	96 763	105 901
Övrigt	15 063	22 218
	1 684 503	1 529 316

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	77 154	94 858
Revision	59 048	40 111
Bankkostnader	590	3 578
Medlemsavgifter	0	6 120
Konstaterade förluster	56 630	0
Övrigt	20 638	2 270
	214 060	146 937

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	18 852	18 852
	78 852	78 852

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 624 655	61 624 655
Omklassificeringar	3 001 123	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 625 778	61 624 655
Ingående avskrivningar	-7 303 294	-6 888 479
Årets avskrivningar	-437 129	-414 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 740 423	-7 303 294
Utgående redovisat värde	56 885 355	54 321 361
Taxeringsvärden byggnader	34 200 000	34 200 000
Taxeringsvärden mark	72 800 000	72 800 000
	107 000 000	107 000 000
Bokfört värde byggnader	38 765 256	36 201 262
Bokfört värde mark	18 120 099	18 120 099
	56 885 355	54 321 361

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	613 559	613 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	613 559	613 559
Ingående avskrivningar	-613 559	-613 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-613 559	-613 559
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 001 123	0
Inköp balkonger	0	3 001 123
Omklassificeringar byggnad (balkonger)	-3 001 123	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 001 123
Utgående redovisat värde	0	3 001 123

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	525 962	215 327
Momsfordran	0	713 812
Anstånd hyra lokaler 2021	0	198 504
	525 962	1 127 643

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	4,48	2024-03-28	17 400 000	22 100 000
			17 400 000	22 100 000
Kortfristig del av långfristig skuld			17 400 000	22 100 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och redovisas som kortfristiga skulder i balansräkningen. Fastighetsfinansiering är dock långsiktig i sin karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

Not 12 Erlagd och erhållen ränta

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	40 186	11 575
Erlagd ränta	-478 429	-93 519
	-438 243	-81 944

Not 13 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	39 948	4 044 450
Avräkningskonto förvaltare	1 875 269	1 541 444
	1 915 217	5 585 894

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avtalet med Allabrf hävdades i februari 2024. Den ekonomiska förvaltningen har övertagits av Förvaltnings AB Teoge.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Mattias Axelsson
Ordförande

Elias Höckerfelt

Fredrik Amréus Hammargården

Carolina Weslien

Mikael Hartlieb

Vår revisionsberättelse har lämnats

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Verifikat

Transaktion 09222115557517633136

Dokument

Årsredovisning 2023 brf Bondeson 20240515
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-05-16 11:39:14 CEST (+0200) av
Administratör Scrive (AS)
Färdigställt 2024-05-20 15:28:54 CEST (+0200)

Initierare

Administratör Scrive (AS)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
konsult@teoge.se
+46766771768

Signerare

Mattias Axelsson (MA)
mattias@maxin.dev



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Arne
Mattias Axelsson"
Signerade 2024-05-16 21:42:41 CEST (+0200)

Elias Höckerfelt (EH)
elias.hockerfelt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELIAS HÖCKERFELT"
Signerade 2024-05-16 18:06:22 CEST (+0200)

Fredrik Amréus Hammargården (FAH)
fredrik.hammargarden@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Fredrik Amréus Hammargården"
Signerade 2024-05-20 12:53:02 CEST (+0200)

Carolina Weslien (CW)
carolina_weslien@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLINA WESLIEN"
Signerade 2024-05-17 08:00:18 CEST (+0200)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557517633136

Mikael Hartlieb (MH)
angelohartlieb@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL ANGELO HARTLIEB"
Signerade 2024-05-16 12:59:55 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2024-05-20 15:28:54 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

