

# Årsredovisning

för

## Brf Bönhasen 7

769611-9481

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

---

Styrelsen för Brf Bönhasen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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*

Bostadsrättsföreningen är ett äkta privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2007-01-11 och stadgar registrerades 2007-12-06 hos Bolagsverket. Nya stadgar med förändringar registrerades hösten 2013.

#### **Fakta om vår fastighet**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun	Säte
Bönhasen 7	2009	Stockholm	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

#### **Mark**

Föreningen disponerar marken genom äganderätt.

#### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten uppfördes 2008-2009 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar. Byggnadens totalyta är enligt ekonomiska planen 681 kvadratmeter, varav 628 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 53 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. Föreningen hyr även ut 5 garageplatser.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter;

2 rok - 4 st

3 rok - 6 st

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.
Spa	53	Nej	2027-11-10

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Gemensamma utrymmen	Ändamål
Soprum	sopor Här förvarar även medlemmar sina cyklar
Gemensamhetsanläggningar	Ändamål
Tvättstuga	Tvätt

### Byggnadens tekniska status

Underhållsplan upprättades under år 2015 med hjälp av Work2Work AB. Denna består.

#### *Nedanstående åtgärder har genomförts*

Åtgärd	År	Ev. kommentar
Energideklaration	2013	Utförd januari 2013
Bergvärmepump	2013-2014	Omkoppling av bergvärmepump
Fogning runt balkonger samtliga	2014	Genomgång av fogar runt föreningens balkonger samt omfogning där det behövts.
Ny fasadbelysning fasadbelysning.	2015	Inköp och installation av ny
Underhållsplan	2015	Upprättad av Work2Work AB
Fasad och fog åtgärdats	2016	Valter Eklund Stenentreprenader
Byte av kodlås	2016	Storstadens Lås

Målning lokal	2018	Anders Wecke måleri
Rensning av stuprör	2017	Hacksta Bleck och plåt AB
Renovering av hyreslokal, byte av golv, kontroll av fuktskada	2018/2019	JannoSulumäki
Brandskyddsarbete	2019/2020	Brandsäkra AB samt styrelsen
Inköp brandvarnare, brandfilt och brandsläckare till alla lgh i huset	2019/2020	Brandsäkra AB samt styrelsen
Bytt ut vattenmätarna	2019/2020	Stockholm Vatten
Reparation ytterdörr och soprumsdörr	2019/2020	Janno Sulumäki
Spalje byggd mot muren	2019/2020	Janno Sulumäki
AltanbyggnationMaj	2021	Janno Sulumäki
OVK	Nov 2020	OVK är godkänd
Sopdörr utbytt	Okt 2020	Janno Sulumäki
Översvämning i huset	Maj 2021	IF/Koe/OCAB
Brandskydd hela året	2020/2021	Systematiskt brandskyddsarbete under
Byte av timers kök alla 10 lgh	Maj 2022	Din elektriker Sthlm
Energideklaration gjord	Maj 2023	Nordisk energideklaration AB
Skapat konton med ränta Plac.konto företag, e-kapitalkonto	2023	SHB
Rustat upp i trädgården Planterat tujjor längs staketet	Juni 2023	Tre Smälänningar
Byte termostater och plafonder	2023	Södertälje Elektriska
Elbesiktning	2023	Södertälje Elektriska
Ny Torktumlare	2023	Electrolux
OVK, OVK godkänd	2023	Ventexperterna
Bundet Elpris (timpris)	2023	Göteborgsel
Kollektivavtal Bredband/Tv Ingår nu i avgiften	2024	Telia

Byte av ventilationspump,	februari 2025	Ventexperterna
Reparation av tvättmaskin, mars	2025	Entema
Nya ventilationsfilter till alla lägenheter inköpta och de gamla utbytta, april 2025		Folkfilter
Smärre reparationsarbete på fasad	Juni 2025	Janno Sulumäki

### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av Valorem Ekonomi:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Hantering av pantbrev

Följande har skötts i egen regi:

- Löpande tekniskt underhåll

### **Övriga avtal:**

Föreningen har bredbandsuppkoppling och kabel-tv via Telia, hissavtal med Kone, Elavtal med Göteborg Energi Din EL (rörligt timpris), städning av gemensamma utrymmen genom M&N Städ.

### **Föreningens ekonomi:**

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Två av de tre lånen i Handelsbanken omlagda mars/juni 2025

Lånen amorteras med 26 700 kr årligen. Underhållssparande finns, 270 000 kr.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Föreningen tillämpar K2 som redovisningsregelverk.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Den stora händelsen under året har varit byte av ventilationspump, vilket ägde rum i februari 2025. I övrigt inget väsentligt avseende fastigheten vid sidan av sedvanligt underhåll.

Avgiften har höjts i två omgångar under räkenskapsåret. Den första höjningen på 10% skedde vid årsskiftet 2024/25. Den andra höjningen på 20% skedde i månadsskiftet juni/juli 2025.

### ***Väsentliga händelser efter räkenskapsåret***

Föreningen inrättade en plats för MC i garaget.



## Upplysning vid förlust

Årets förlust 264 765 kr. Förlusten för verksamhetsåret 2024/2025 påverkar föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden därför har föreningen beslutat att höja avgifterna med 10% from 1 jan 2025 och sedan ytterligare en höjning på 20% from 1 juli 2025.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	627	591	593	626
Resultat efter finansiella poster	-265	-92	41	74
Soliditet (%)	76,9	77,0	77,0	76,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	751	715	715	735
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 817	10 856	10 895	10 934
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 730	11 772	11 815	11 857
Sparande per kvm (kr/kvm)	-81	91	223	294
Räntekänslighet (%)	15,6	16,5	16,5	16,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	231	263	182	208
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,2	76,0	75,8	76,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 303 000	391 938	-383 386	-91 513	<b>25 220 039</b>
Avsättning till yttre fond		86 307	-86 307		<b>0</b>
Uttag ur yttre fond		-42 511	42 511		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-91 513	91 513	<b>0</b>
Årets resultat				-264 765	<b>-264 765</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 303 000</b>	<b>435 734</b>	<b>-518 695</b>	<b>-264 765</b>	<b>24 955 274</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-518 695
årets förlust	-264 765
	<b>-783 460</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	81 219
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-98 595
i ny räkning överföres	-766 084
	<b>-783 460</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	627 204	591 276
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>627 204</b>	<b>591 276</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-523 856	-463 667
Personalkostnader	4	0	-22 528
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-110 833	-110 834
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-634 689</b>	<b>-597 029</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 485</b>	<b>-5 753</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 534	21 541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 814	-107 301
<b>Summa finansiella poster</b>	5	<b>-257 280</b>	<b>-85 760</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-264 765</b>	<b>-91 513</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-264 765</b>	<b>-91 513</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-264 765</b>	<b>-91 513</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 997 426	32 108 259
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 997 426</b>	<b>32 108 259</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 997 426</b>	<b>32 108 259</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 250
Övriga fordringar		2 058	24 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	45 854	34 707
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 912</b>	<b>67 309</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		410 030	586 906
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>410 030</b>	<b>586 906</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>457 942</b>	<b>654 215</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 455 368</b>	<b>32 762 474</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 303 000	25 303 000
Fond för yttre underhåll		435 734	391 938
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 738 734</b>	<b>25 694 938</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-518 695	-383 386
Årets resultat		-264 765	-91 513
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-783 460</b>	<b>-474 899</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 955 274</b>	<b>25 220 039</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 636 625	2 386 325
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 636 625</b>	<b>2 386 325</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 729 625	5 006 625
Leverantörsskulder		9 033	9 565
Skatteskulder		5 339	25 546
Övriga skulder		24 750	30 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	94 722	84 360
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 863 469</b>	<b>5 156 110</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 455 368</b>	<b>32 762 474</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-264 765	-91 513
Justeringar för avskrivningar		110 833	110 834
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-153 932</b>	<b>19 321</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		8 250	0
Förändring av kortfristiga fordringar		11 147	-30 362
Förändring av leverantörsskulder		-532	1 832
Förändring av kortfristiga skulder		-15 108	-8 312
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-150 175</b>	<b>-17 521</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån/amortering		-26 700	-26 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-26 700</b>	<b>-26 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-176 875</b>	<b>-44 221</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		586 906	631 127
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>410 031</b>	<b>586 906</b>

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Byggnadens avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder på 250 år.

Avskrivningar på fastighetsförbättringar och inventarier baseras på ursprungliga värdet minskat med beräknat restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,4
-Fastighetsförbättringar	5

Mark skrivs inte av

#### 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 (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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**

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Hysesintäkter lokaler	108 869	99 000
Hysesintäkter garage	45 360	43 200
Årsavgifter bostäder	471 554	449 099
Överlåtelseavgifter	1 433	0
Övriga intäkter, öres- och kronutjämning	-13	-23
	<b>627 203</b>	<b>591 276</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband

**Not 3 Drift- och fastighetskostnader**

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetsskötsel och städning	61 425	68 100
Löpande reparationer	30 615	41 765
Periodiskt underhåll	98 595	42 511
El	129 761	155 830
Vatten	27 540	23 497
Sophämtning	13 870	11 272
Försäkringspremier	21 500	19 947
Kabel-tv och bredband	39 662	592
Revisionsarvode	12 500	12 500
Kameral förvaltning (avtal)	25 482	24 538
Övriga förvaltningskostnader	20 659	14 329
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	28 060	23 900
Bankkostnader	4 670	3 255
Föreningsavgifter	4 140	4 140
Övriga kostnader	5 377	17 490
	<b>523 856</b>	<b>463 666</b>

#### Not 4 Arvoden

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Arvoden	0	17 142
Sociala avgifter	0	5 386
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>22 528</b>

#### Not 5 Ränteintäkter / -kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Skattefria ränteintäkter	-10 534	-21 541
Räntekostnader bank	267 032	106 771
Kostnadsränta för skatter och avgifter	782	530
	<b>257 280</b>	<b>85 760</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	27 427 425	27 427 425
Mark	5 900 000	5 900 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 327 425</b>	<b>33 327 425</b>
Ingående avskrivningar	-1 219 166	-1 108 332
Årets avskrivningar	-110 833	-110 834
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 329 999</b>	<b>-1 219 166</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 997 426</b>	<b>32 108 259</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 158 000	16 248 000
Taxeringsvärden mark	9 915 000	12 521 000
	<b>27 073 000</b>	<b>28 769 000</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Valorem	6 521	6 220
Bostadsrätterna	2 070	2 070
IF Försäkringar	23 124	21 500
Kone hisservice	13 665	
Upplupna ränteintäkter	474	4 917
	<b>45 854</b>	<b>34 707</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
Stadshypotek	%	vilkorsändring	2025-06-30	2024-06-30
347716	0,62	2024-03-01		
685088	3,96	2026-03-01	2 386 325	2 386 325
685097	4,273	2025-03-01		2 663 325
726645	4,185	2025-06-30		2 343 300
822240	2,890	2027-03-01	2 636 625	
872942	2,330	2026-06-30	2 343 300	
			<b>7 366 250</b>	<b>7 392 950</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 729 625	5 006 625

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupen ränta	9 813	15 359
El	4 942	4 412
Bokslutsarvode	15 920	15 310
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	64 047	49 279
	<b>94 722</b>	<b>84 360</b>

### Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Ställda säkerheter	22 800 000	22 800 000
Ansvarsförbindelser	0	0
	<b>22 800 000</b>	<b>22 800 000</b>

Underskrifter

2025-10-27




Anders Hammarberg  
Ordförande



Gunilla Yström

Mikael Ritzmo



Min Rapport om Årsredovisning har lämnats 2025-11-06



Lisa Holm Sundblad  
Revisor

## Till styrelsen i Brf Bönhasen 7, organisationsnummer 769611-9481

### UPPDRAGET

Jag har biträtt Brf Bönhasen 7 med att granska årsredovisningen för år 2024/2025 per balansdagen 2025-06-30.

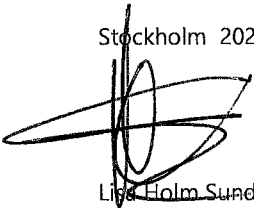
Det är styrelsen som har ansvaret för innehållet och utformningen av årsredovisningen.

### UTFÖRANDE

Jag har utfört mitt arbete enligt Svensk standard för redovisningsuppdrag, REX. Det innebär att jag har beaktat överenskomna principer enligt upprättat uppdragsavtal samt lagar och normer som påverkar uppdragets utförande. Jag har vidare genomfört kontroller och rimlighetsbedömningar för att årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Enligt min kännedom innehåller årsredovisningen inte några väsentliga fel eller brister som påverkar företagets redovisade resultat och ställning.

Stockholm 2025-11-06



Liss Holm Sundblad

Redovisningskonsult  
SRF Konsulterna