

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Bondeson 50

769606-1691

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bondeson 50 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen äger fastigheten Bondeson 21 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 30 st bostadslägenheter och 2 st lokaler.

Huset är byggt 1929/1930. Fastigheten är belägen på Bondegatan 50 i Stockholm. Taxeringsvärdet på fastigheten var under året 67 053 000 kr, varav byggnadsvärde 20 379 000 kr.

Under året har en fastighetsavgift om 1519 kr per lägenhet utgått. Fastighetskatt för lokaler har utgått med 1% beräknat på 2022 års taxering för lokaler. Avskrivningen på fastigheten motsvarar 0,5% av anskaffningsvärde.

#### *Teknisk status*

Planerade underhåll:

<u>Årtal</u>	<u>Typ av åtgärd</u>
2023	Uppfräschning av porten mot Bondegatan. Målning av fönsterbleck mot gården. Installation av förstärkt självdragsventilation eller motsvarande. Uppgradering av bredband till 1000/1000 Mbit/s.

Utförda underhåll:

<u>Årtal</u>	<u>Typ av åtgärd</u>
2005	Restaurering av trapphus och entrédörrar. Säkerhetsdörrar till alla lägenheter.
2006	Hissrenovering.
2007	Installation av balkonger.
2008	Två nya tvättmaskiner till tvättstugan. Renovering av samtliga fönster med isolerglas. Nydragning av samtliga elstammar i huset samt tråd i alla lägenheter. Installation av kabel-tv och bredband (100/100 Mbit/s).
2009	Spolning av samtliga stammar i fastigheten. Installation av torkskåp i tvättstugan. Putsning och målning av fasaden mot gatan. Utbytt panncentral.
2011	Ny torktumlare i tvättstugan.
2012	Relining av stammarna i fastigheten.

2013	Renovering av restaurangens och butikens toaletter.
2015	Byte av värmeledningsrören i källaren samt renovering av samlingsledningarna under bottenplattan.
2016	Efterarbete från rörbyten i källaren och tvättstugan. Uppfräschning av soprum, entréplan och hissdörrar.
2017	Diverse uppfräschningar.
2018	Ommålning av källare och tvättstuga. Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter.
2020	Byte till isolerglas i restauranglokalens skyltfönster.
2021	Byte av fönster i källarlokalen mot gården. Byte till isolerglas i butikslokalens skyltfönster. Takmålning och uppdaterad taksäkerhet.
2022	Spolning av avloppsstammarna. Rensning av ventilationskanaler.

Förvaltningsavtal:

<u>Typ av avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Bredband	Ownit
TV	Ownit TV
Ekonomisk förvaltning	Brain Accounting
Trappstädning	Svensk Städcenter
Takskottning	DM Tak
Tvättstugeservice	Söderkyl
Låsjour	Söderlås
Hisservice	OTIS

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under året har 6 st överlåtelse skett. Antal medlemmar vid årets slut var 40 st.

Radea har på styrelsens uppdrag rensat ventilationskanalerna.

Separat hämtning av matavfall utförs sedan 2022-12-01.

## Medlemsinformation

### Styrelse

Styrelsens sammansättning efter årsstämman den 7 juni 2022:

Namn	Styrelseroll	Mandat utgår vid stämma(ja/nej)
Anders Westerberg	Ordförande	ja
Gabrielle Dolinder	Ledamot	ja
Carl Hennerstedt	Ledamot	ja
Malte Stenström	Ledamot	nej
Richard Tisell	Ledamot	nej
Mikael Persson	Suppleant	ja
Lisa Rabe	Suppleant	ja

### Revisor

Ordinarie revisor: Katarina Lindholm, Finnhammars Revisionsbyrå.

### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Brain Accounting AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 606	1 454	1 442	1 497
Resultat efter finansiella poster	374	67	390	296
Soliditet (%)	68,8	67,5	65,6	65,0
Årsavgift/kvm boyta (kr)	480	462	462	462
Skuldsättning/kvm boyta (kr)	6 549	6 523	7 265	7 265
Sparande/kvm boyta (kr)	323	134	325	328
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	190	192	165	195
Räntekänslighet (%)	5	6	7	7

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 132 161	2 896 120	1 594 188	-2 171 575	67 126	<b>19 518 020</b>
Disposition av föregående års resultat:			150 843	-83 717	-67 126	<b>0</b>
Årets resultat					373 865	<b>373 865</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 132 161</b>	<b>2 896 120</b>	<b>1 745 031</b>	<b>-2 255 292</b>	<b>373 865</b>	<b>19 891 885</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 255 292
årets vinst	373 865
	<b>-1 881 427</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	201 159
i ny räkning överföres	-2 082 586
	<b>-1 881 427</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	1 605 870	1 453 758
Övriga rörelseintäkter	3	47 955	100 344
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 653 825</b>	<b>1 554 102</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-820 978	-1 104 977
Fastighetsadministration	5	-223 816	-140 750
Avskrivningar enligt plan	6, 7	-163 263	-163 263
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 208 057</b>	<b>-1 408 990</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>445 768</b>	<b>145 112</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 206	2 166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 109	-80 152
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 903</b>	<b>-77 986</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>373 865</b>	<b>67 126</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>373 865</b>	<b>67 126</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>373 865</b>	<b>67 126</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	26 614 958	26 770 800
Inventarier, verktyg och installationer	7	31 804	39 225
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 646 762</b>	<b>26 810 025</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 646 762</b>	<b>26 810 025</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	123 670	101 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	63 283	62 356
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>186 953</b>	<b>163 734</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 080 866	1 948 577
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 080 866</b>	<b>1 948 577</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 267 819</b>	<b>2 112 311</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 914 581</b>	<b>28 922 336</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		17 132 161	17 132 161
Upplåtelseavgifter		2 896 120	2 896 120
Fond för yttre underhåll		1 745 031	1 594 188
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 773 312</b>	<b>21 622 469</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 255 292	-2 171 575
Årets resultat		373 865	67 126
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 881 427</b>	<b>-2 104 449</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 891 885</b>	<b>19 518 020</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 300 000	7 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 300 000</b>	<b>7 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 200 000	1 500 000
Leverantörsskulder		38 220	63 023
Skatteskulder		258 680	240 260
Övriga skulder		56 337	48 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	169 459	252 892
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 722 696</b>	<b>2 104 316</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 914 581</b>	<b>28 922 336</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		373 865	67 126
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	163 263	163 263
Betald skatt		18 420	2 460
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>555 548</b>	<b>232 849</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		21 635	1 415
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 854	27
Förändring av leverantörsskulder		-24 803	45 690
Förändring av kortfristiga skulder		-375 236	-863 378
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>132 290</b>	<b>-583 397</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>132 290</b>	<b>-583 397</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 948 577	2 531 974
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 080 867</b>	<b>1 948 577</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.

#### Värderingsprinciper

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

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell prövning upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdnedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
-Byggnader	0,5
-Fönster	5
-Säkerhetsdörrar	2
-Inventarier	10
-Installationer	5

### Not 2 Årsavgifter & hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	622 716	622 716
Hyror bostäder	63 348	58 836
Hyror lokaler	816 840	695 427
Fastighetsskatt	92 533	67 212
Övrigt	10 434	9 566
	<b>1 605 871</b>	<b>1 453 757</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Utdelning Brandkontoret	47 955	45 870
Övriga rörelseintäkter	0	54 474
	<b>47 955</b>	<b>100 344</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	38 718	38 559
El	30 817	20 425
Värme	236 230	252 188
Vatten & avlopp	49 695	56 612
Sophämtning	41 219	35 296
Förbrukningsmaterial & förbrukningsinventarier	0	1 018
Internetkommunikation & kabel-TV	75 216	74 347
Reparationer	39 325	340 656
Underhåll	18 130	13 846
Övriga driftskostnader	36 957	40 995
Fastighetsförsäkring	50 818	49 057
Fastighetsskatt	138 100	120 580
Besiktningkostnader	0	4 168
Styrelsearvode	65 752	57 229
	<b>820 977</b>	<b>1 104 976</b>

#### Not 5 Fastighetsadministration

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	60 015	57 840
Konsultarvoden Brain Accounting	24 103	41 436
Revisionsarvoden	17 472	26 870
Bankkostnader	3 471	2 898
Serviceavgift Fastighetsägarna	5 162	5 034
Övriga administrativa kostnader	12 556	6 671
Kundförluster	101 037	0
	<b>223 816</b>	<b>140 749</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	28 709 625	28 709 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 709 625</b>	<b>28 709 625</b>
Ingående avskrivningar	-1 938 825	-1 782 983
Årets avskrivningar	-155 842	-155 842
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 094 667</b>	<b>-1 938 825</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 614 958</b>	<b>26 770 800</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 379 000	16 908 000
Taxeringsvärden mark	46 674 000	33 373 000
	<b>67 053 000</b>	<b>50 281 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	258 685	258 685
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>258 685</b>	<b>258 685</b>
Ingående avskrivningar	-219 460	-212 039
Årets avskrivningar	-7 421	-7 421
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-226 881</b>	<b>-219 460</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 804</b>	<b>39 225</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	122 669	40
Fordringar på medlemmar	1 001	101 338
	<b>123 670</b>	<b>101 378</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	48 408	46 417
Övriga poster	14 875	15 938
	<b>63 283</b>	<b>62 355</b>

### Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare är Swedbank Hypotek AB

			2022-12-31	2021-12-31
<b>Lånenr.</b>	<b>Ränta (%)</b>	<b>Ränta bunden t.o.m.</b>		
1373	0,890	2026-09-25	1 500 000	1 500 000
6152	0,750	2024-09-25	1 300 000	1 300 000
5035	3,345	2023-03-28	1 200 000	1 500 000
5043	0,890	2026-09-25	3 000 000	3 000 000
1204	0,750	2024-09-25	1 500 000	1 500 000
			<b>8 500 000</b>	<b>8 800 000</b>

Lånenr 5035 på 1 200 000 är kortfristigt och binds om var 3:e månad.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen räntekostnad	11 020	10 761
Förutbetalda hyror & avgifter	61 795	148 298
Upplupen fjärrvärmekostnad	37 449	37 848
Upplupen revisionskostnad	17 000	17 000
Upplupen kostnad vatten & sophämtning	23 379	15 013
Upplupet styrelseavode	0	7 248
Övriga kostnader	18 816	16 725
	<b>169 459</b>	<b>252 893</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 317 600	12 317 600
	<b>12 317 600</b>	<b>12 317 600</b>

### Not 13 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	163 263	163 263
	<b>163 263</b>	<b>163 263</b>

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjdes 2023-01-01 med 7,5%.

Avtalet med Ownit om bredband och TV har omförhandlats. Bredbandet till hushållen har i samband med detta uppgraderats till 1000/1000 Mbit/s och TV-tjänsten utökats till att inkludera strömningstjänst.

## Underskrifter

Stockholm

Anders Westerberg  
Ordförande

Carl Hennerstedt

Richard Tisell

Gabrielle Dolinder

Malte Stenström

Min revisionsberättelse har lämnats

Katarina Lindholm  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## GABRIELLE DOLINDER

Styrelseledamot

Serienummer: 19920713xxxx

IP: 89.253.xxx.xxx

2023-05-12 08:08:35 UTC



## MALTE STENSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19960109xxxx

IP: 5.150.xxx.xxx

2023-05-12 08:12:29 UTC



## CARL HENNERSTEDT

Styrelseledamot

Serienummer: 19891017xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-05-12 08:55:36 UTC



## ANDERS WESTERBERG

Ordförande

Serienummer: 19680129xxxx

IP: 149.11.xxx.xxx

2023-05-12 09:59:03 UTC



## RICHARD TISELL

Styrelseledamot

Serienummer: 19960222xxxx

IP: 92.244.xxx.xxx

2023-05-14 09:21:38 UTC



## KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: 19670621xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2023-05-14 09:23:42 UTC



Penneo dokumentnyckel: ZF8QY-6J1HP-I1SKZ-D1D2N-ZNKS3-7ICQW

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>