

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bondeson 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

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

##### Styrelsen

Anna Josefin Strid	Ordförande	
Mattias Markus Hamrén	Ledamot	
Lars Johan Martin Lisspers	Ledamot	
Arne Mattias Axelsson	Suppleant	
Daniel Edvin Kriss	Suppleant	Avgick kvartal ett 2021

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Elina Öberg	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

##### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BONDESONEN 22	2004	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

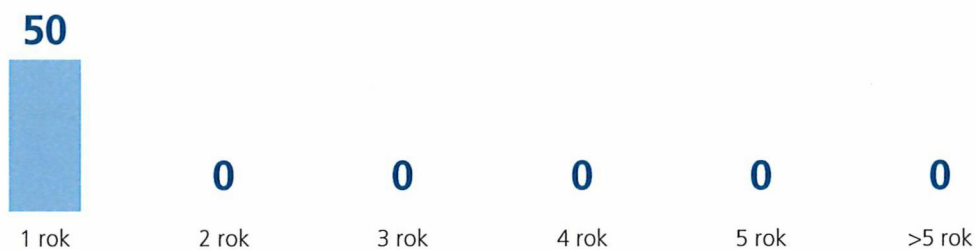
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 677 m<sup>2</sup>, varav 2 075 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 602 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bistroteket	346 m <sup>2</sup>	
Bird	256 m <sup>2</sup>	

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av trapphus	2020	
OVK Restaurangerna	2020	
Radonmätning	2019	
Byte av belysning vind	2019	
Div mindre elarbeten enl Underhållsplan	2019	
OVK för lägenheterna godkänd	2018	
Omläggning av plåttak	2018	
Ombyggnad av vindsförråd	2018	
Installation av värmeslingor tak	2018	
Stamspolning	2017	
Renovering av hiss	2017	
Byte av fönsterparti, Bistro Bon	2016	
Installation av utebelysning och eluttag på innergård	2016	
Renovering av restaurangernas soprum	2015	
Upprustning av gård	2015 - 2016	
Radonkontroll godkänd	2015	
Upprustning av balkonger	2015 - 2016	
Renovering av yttertak	2013	
Spolning av vattenstammar	2013	
Renovering av tvättstugan	2012	
Byte av varmvattenspump	2012	
Uppstagning av plattan under huset	2012	
Byte av ventiler på värmepannan	2012	
Renovering av skorstenspipa	2012	
Byte och renovering av avloppsrör	2012	
Ommålning av entré	2011	
Obligatorisk ventilationskontroll	2011	
OVK för lägenheterna godkänd	2011 - 2012	
Renovering av pannrum	2011	
Uppröjning i källaren	2010 - 2011	Inklusive städning av pannrummet
Genomgång av taket	2010 - 2011	Inspektion och isolering
Rensning av restaurangernas fettavskiljare	2010	
Flytt och ombyggnad av soprum	2010 - 2011	
Färdigställande av sopsug	2010 - 2012	
Uppmärkning av vatten- och värmestammar	2010 - 2011	
Sanering av gamla rör	2010 - 2011	
Injustering av radiatorsystem	2008	Byte av element som är trasiga
Byte till bullerdämpande glas	2008	
Renovering av trapphus och entré	2006 - 2007	Ytbehandling av väggar, installation säkerhetsdörrar och flytt av soprum
Elstambyte	1985	
Rörstambyte	1985	
Nyinstallation hiss	1930 - 1931	Renovering genomförs 2017
Omputsning av fasad		mindre än 10 år sedan

Planerat underhåll	År
Energideklaration	2022
Stamspolning	2022
OVK Restaurangerna	2023
Uppdatera Underhållsplanen	2024
Ev Stamspolning	2024
OVK Bostäderna	2024
OVK Restaurangerna	2026

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Banhof
Teknisk förvaltning	TEKAB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning av gemensamma utrymmen	Mickes fönsterputs och städ
Taksiktning	AB Icepool
Råttfällor	Anticimex
Sophämtning	Envac
Fjärrvärme	Fortum
El	Stockholms Elbolag

### Föreningens ekonomi

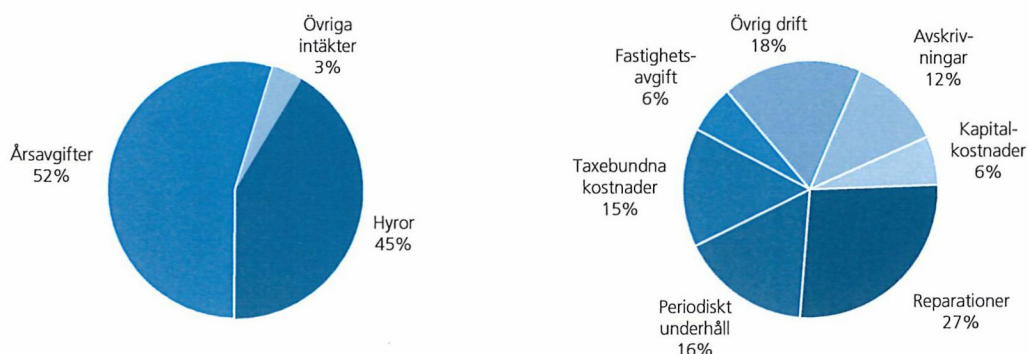
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början</b>	<b>1 885 197</b>	<b>1 568 080</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 326 276	2 459 534
Finansiella intäkter	220	103
	<b>2 326 496</b>	<b>2 459 637</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 877 118	1 479 519
Finansiella kostnader	213 533	193 015
Ökning av kortfristiga fordringar	196 442	1 565
Minskning av långfristiga skulder	0	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	99 708	268 422
	<b>3 386 801</b>	<b>2 142 520</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>824 892</b>	<b>1 885 197</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 060 305</b>	<b>317 117</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Cykelskjul på innergården

Styrelsen beslöt att skjuta upp planerna på ett cykelskjul på innergården.

### Balkongbygge mot innergård

Avtal har slutits med Fästeb Bygg AB för bygge av balkonger mot innergård. Ansökan om bygglov skickades in till Stockholms Stad 2020-10-28 och godkändes 2021-04-26. Styrelsen har godkänt att bekosta en eventuell framtida ansökan om bygglov av balkonger mot gatan. Detta bedöms som mindre sannolikt att godkännas av Stockholms Stad.

### Radonmätning

Radonmätningen från 2019 i huset avslutad och alla värden var klart under gränsvärdet.

### OVK

OVK genomfördes i de båda restaurangerna och det som behövdes åtgärdas är nu åtgärdat.

### Tak

Takvärmearläggningen har fått sin årliga översyn av A.W. Jonaeson Bleck & Plåtslageri AB.

### Huvudkran för vattenavstängning

Huvudkranen för avstängning av vattentillförseln har flyttats från Bistrotekets lokaler till tvättstugan.

### Bredband

Vi har tecknat nytt avtal om bredband med Bahnhof vilket sänker våra årliga kostnader.

### Trapphusreivering

Renovering av entré och trapphus gjordes under hösten 2020 på totalentreprenad av FM Stork Housing AB.

### Restaurangerna

Båda restaurangerna har fått hyreslättnader på 50% under april-juni pga den rådande Corona-pandemin. Resterande belopp läggs på en framtida avbetalningsplan för 2021.

Ansökan till Länsstyrelsen för hyresnedsättning för samma period är godkänd för båda restaurangerna.

När den nya hyresgästen Bird renoverade lokalen så upptäcktes en omfattande fuktskada. Försäkringsbolag kopplades in och detta åtgärdades. Restaurangen öppnade i September 2020.

På grund av detta så fick Bird ytterligare hyreslättnader för resterande hyra i juni, hela juli-augusti samt halva september.

Båda restaurangerna har fått uppskov på hyran för december 2020 och januari-februari 2021 på grund av corona-restriktionerna. Dessa hyror läggs till samma framtida avbetalningsplan tillsammans med uppskovet för april-juni.

#### Comhem

Comhem har gått över till Digital TV.

#### Kompostering

Föreningen har slutit avtal med Stockholm Vatten och Avfall för kompostering för de boende.

#### Entré

På grund av obehöriga i porten så har föreningen börjat med brickor för entré och bytt portkod. Planen är att under 2021 ska portkoden sluta funka på kvällstid och de boende ska använda sina brickor för inpasseringen.

#### Vattenskador

Fuktskada i 1504 är åtgärdad.

Fuktskada har upptäckts i badrum i lägenheterna 1304 & 1204 och har åtgärdats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 11 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	591	574	574	537
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 619	1 995	1 913	1 900
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 860	10 860	10 958	9 975
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	22	20	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	122	132	136	136
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	36	43	44
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	80	72	56	56
Soliditet (%)	60	60	60	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 179	321	-2 420	-494
Nettoomsättning (tkr)	2 248	2 457	2 404	2 321

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 075 m<sup>2</sup> bostäder och 602 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	34 432 095	0	0	34 432 095
Upplåtelseavgifter	8 317 476	0	0	8 317 476
Fond för yttre underhåll	856 575	500 000	-143 425	500 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>43 606 146</b>	<b>500 000</b>	<b>-143 425</b>	<b>43 249 571</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 768 814	-500 000	464 459	-8 733 273
Årets resultat	-1 178 923	-1 178 923	-321 034	321 034
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 947 737</b>	<b>-1 678 923</b>	<b>143 425</b>	<b>-8 412 239</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>33 658 409</b>	<b>-1 178 923</b>	<b>0</b>	<b>34 837 332</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 178 923
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 268 814
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 947 737</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

578 295
<b>-9 369 442</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 247 882	2 456 502
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 394	3 032
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 326 276</b>	<b>2 459 534</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 599 920	-1 247 350
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 528	-157 836
Personalkostnader	Not 6	-75 670	-74 334
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-414 768	-466 069
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 291 886</b>	<b>-1 945 589</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-965 610</b>	<b>513 946</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		220	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 533	-193 015
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-213 313</b>	<b>-192 912</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 178 923</b>	<b>321 034</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 178 923</b>	<b>321 034</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	55 150 991	55 565 759
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 150 991</b>	<b>55 565 759</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>55 150 991</b>	<b>55 565 759</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	881 493	1 400 855
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>881 493</b>	<b>1 400 859</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		354 165	698 662
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>354 165</b>	<b>698 662</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 235 658</b>	<b>2 099 521</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 386 649</b>	<b>57 665 280</b>

## Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		42 749 571	42 749 571
Fond för yttre underhåll	Not 12	856 575	500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 606 146</b>	<b>43 249 571</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 768 814	-8 733 273
Årets resultat		-1 178 923	321 034
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 947 737</b>	<b>-8 412 239</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>33 658 409</b>	<b>34 837 332</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	21 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>21 900 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 100 000	200 000
Leverantörsskulder		58 640	88 376
Skatteskulder		420 300	387 700
Övriga skulder		0	53 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	149 300	197 880
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 728 240</b>	<b>927 948</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 386 649</b>	<b>57 665 280</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörrar	25 år	25 år
Fönster	Fullt avskriven	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 202 543	1 167 519
Hyror bostäder	52 236	52 236
Hyror lokaler momspliktiga	987 105	1 228 257
Bredbandsintäkter	184	0
Vatten-/värmeintäkter	5 707	8 425
Öresutjämning	106	66
	<b>2 247 882</b>	<b>2 456 502</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	78 394	0
Övriga intäkter	0	3 032
	<b>78 394</b>	<b>3 032</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 768	36 768
	Fastighetsskötsel beställning	23 615	28 768
	Fastighetsskötsel gård beställning	501	3 925
	Snöröjning/sandning	1 791	4 059
	Städning entreprenad	27 768	27 768
	Mattvätt/Hyrmattor	8 946	9 386
	Hissbesiktning	1 349	0
	Myndighetstillsyn	0	13 892
	Gemensamma utrymmen	67 281	0
	Sophantering	21 431	6 317
	Gård	275	0
	Serviceavtal	58 009	45 011
	Förbrukningsmateriel	5 696	3 517
		<b>253 431</b>	<b>179 411</b>
<b>Reparationer</b>			
	Fastighet förbättringar	24 210	0
	Brf Lägenheter	1 039	4 382
	Lokaler	262 968	0
	Tvättstuga	2 685	20 186
	Sophantering/återvinning	22 085	6 268
	Vind	5 104	0
	Entré/trapphus	3 414	0
	Lås	0	3 215
	VVS	26 896	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 988
	Ventilation	6 664	0
	Elinstallationer	58 764	24 319
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 052
	Hiss	1 013	0
	Tak	2 292	0
	Mark/gård/utemiljö	0	4 552
	Skador/klotter/skadegörelse	2 102	0
	Vattenskada	519 617	0
		<b>938 851</b>	<b>79 961</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Byggnad	0	11 974
	Tvättstuga	0	68 119
	Sophantering/återvinning	40 686	0
	Entré/trapphus	496 449	0
	Elinstallationer	0	63 332
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	41 159	0
		<b>578 295</b>	<b>143 425</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	45 203	59 914
	Värme	326 559	353 861
	Vatten	121 267	96 950
	Sophämtning/renhållning	30 541	23 843
	Grovsopor	0	4 906
		<b>523 569</b>	<b>539 474</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
	Försäkring	45 965	41 597
	Kabel-TV	13 513	13 646
	Bredband	34 846	40 986
		<b>94 324</b>	<b>96 228</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>211 450</b>	<b>208 850</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 599 920</b>	<b>1 247 350</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	0	319
	Juridiska åtgärder	30 755	0
	Inkassering avgift/hyra	900	831
	Revisionsarvode extern revisor	15 300	14 325
	Föreningskostnader	418	388
	Studieverksamhet	1 492	0
	Förvaltningsarvode	76 283	75 137
	Administration	4 884	3 714
	Konsultarvode	65 525	57 272
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 970	5 850
		<b>201 528</b>	<b>157 836</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	15 670	14 334
		<b>75 670</b>	<b>74 334</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	352 560	352 560
	Förbättringar	62 208	113 509
		<b>414 768</b>	<b>466 069</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	61 624 655	61 624 655
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>61 624 655</b>	<b>61 624 655</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 058 896	-5 592 827
	Årets avskrivningar enligt plan	-414 768	-466 069
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 473 664</b>	<b>-6 058 896</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>55 150 991</b>	<b>55 565 759</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 120 099	18 120 099
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	28 200 000	28 200 000
	Taxeringsvärde mark	53 200 000	53 200 000
		<b>81 400 000</b>	<b>81 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	67 400 000	67 400 000
	Lokaler	14 000 000	14 000 000
		<b>81 400 000</b>	<b>81 400 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	588 806	588 806
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>588 806</b>	<b>588 806</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-588 806	-588 806
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-588 806</b>	<b>-588 806</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 753	24 753
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 753</b>	<b>24 753</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-24 753	-24 753
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-24 753</b>	<b>-24 753</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	187 788	212 307
	Momsavräkning	22 944	0
	Klientmedel hos SBC	470 727	1 188 548
	Inkasso	1 530	0
	Fordringar	198 504	0
		<b>881 493</b>	<b>1 400 855</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	500 000	689 968
	Reservering enligt stadgar	500 000	500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-143 425	-689 968
	<b>Vid årets slut</b>	<b>856 575</b>	<b>500 000</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	0,716 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,980 %	6 800 000	6 800 000	2021-06-23
	Swedbank	0,716 %	5 300 000	5 300 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 100 000</b>	<b>22 100 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 100 000	-200 000	
			<b>0</b>	<b>21 900 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 100 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	16 593	16 593
	Ränta	7 022	7 326
	Avgifter och hyror	65 685	113 961
	Vattenskada	0	0
		<b>149 300</b>	<b>197 880</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

**Ny ekonomisk förvaltare**

Styrelsen har bytt ekonomisk förvaltare till Allabrf från 2021.

**Brandinspektion**

En brandinspektion ska utföras 2021.

**Covid-19 pandemin**

Styrelsen bedömer att Covid-19 pandemin skulle kunna få en negativ effekt på föreningens resultat efter räkenskapsårets utgång men styrelsen kan i dagsläget inte bedöma hur stor. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 28 / 4 2021

Josefin Strid

Anna Josefin Strid  
Ordförande

Mattias Hamrén

Mattias Markus Hamrén  
Ledamot



Lars Johan Martin Lisspers  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2021

KPMG AB

Elina Öberg

Elina Öberg

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bondeson 22, org. nr 716418-0965

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bondeson 22 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar på grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bondeson 22 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förlöpande 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

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

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

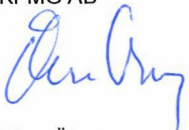
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 2021-05-24

KPMG AB



Elina Öberg

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 238 620	1 202 543	1 202 010
Hyror bostäder	52 236	52 236	52 000
Hysesbortfall	-209 054	-198 504	0
Hyror lokaler momspliktiga	1 254 738	1 185 609	1 200 000
Bredbandsintäkter	0	184	0
Vatten-/värmeintäkter	8 000	5 707	8 000
Öresutjämning	0	106	0
Extra statligt stöd	0	78 394	0
	<b>2 344 540</b>	<b>2 326 276</b>	<b>2 462 010</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-39 000	-36 768	-53 000
Fastighetskötsel beställning	-18 000	-23 615	-14 000
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	-501	0
Snöröjning/sandning	-18 000	-1 791	-18 000
Städning entreprenad	-29 000	-27 768	-29 000
Städning enligt beställning	0	0	-3 000
Mattvätt/Hyrmattor	-2 000	-8 946	-7 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 349	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-67 281	-1 000
Sopphantering	-4 000	-21 431	-2 000
Gård	-2 000	-275	-2 000
Serviceavtal	-47 000	-58 009	-42 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-5 696	-7 000
	<b>-171 000</b>	<b>-253 431</b>	<b>-180 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-150 000	-24 210	-153 000
Brf Lägenheter	0	-1 039	0
Lokaler	0	-262 968	0
Tvättstuga	0	-2 685	0
Sopphantering/återvinning	0	-22 085	34 000
Vind	0	-5 104	0
Entré/trapphus	0	-3 414	0
VVS	0	-26 896	0
Ventilation	0	-6 664	0
Elinstallationer	0	-58 764	0
Hiss	0	-1 013	2 700
Tak	0	-2 292	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 102	0
Vattenskada	0	-519 617	0
	<b>-150 000</b>	<b>-938 851</b>	<b>-116 300</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-20 000	0	930 000
Sopphantering/återvinning	0	-40 686	0
Entré/trapphus	0	-496 449	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-41 159	0
	<b>-20 000</b>	<b>-578 295</b>	<b>930 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-63 000	-45 203	-58 000
Värme	-369 000	-326 559	-379 000
Vatten	-97 000	-121 267	-115 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-30 541	-32 000
Grovsopor	-6 000	0	0
	<b>-560 000</b>	<b>-523 569</b>	<b>-584 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-47 000	-45 965	-43 000
Kabel-TV	-15 000	-13 513	-15 000
Bredband	-43 000	-34 846	41 250
	<b>-105 000</b>	<b>-94 324</b>	<b>-16 750</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-209 000	-211 450	-209 000
	<b>-209 000</b>	<b>-211 450</b>	<b>-209 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Juridiska åtgärder	-15 000	-30 755	0
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 300	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-418	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-3 000
Studieverksamhet	0	-1 492	0
Förvaltningsarvode	-48 000	-76 283	75 000
Administration	-5 000	-4 884	-6 000
Konsultarvode	0	-65 525	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 970	0
	<b>-91 000</b>	<b>-201 528</b>	<b>50 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-15 670	-19 000
	<b>-79 000</b>	<b>-75 670</b>	<b>-79 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-353 000	-352 560	-353 000
Förbättringar	-63 000	-62 208	-114 000
	<b>-416 000</b>	<b>-414 768</b>	<b>-467 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 801 000</b>	<b>-3 291 886</b>	<b>-672 050</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>543 540</b>	<b>-965 610</b>	<b>1 789 960</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	220	0
Låneräntor	-226 000	-213 499	-226 000
Övriga räntekostnader	0	-34	0
	<b>-226 000</b>	<b>-213 313</b>	<b>-226 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>317 540</b>	<b>-1 178 923</b>	<b>1 563 960</b>