

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Bonden Större 31**

Org.nr 716419-5054

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar och noter	9
Underskrifter	12



## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen och stadgarna för föreningen registrerades av Bolagsverket 1985. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1988. Bostadsrättsföreningen Brf Bonden Större 31 innehar en fastighet på Bondegatan 16 i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen Brf Bonden Större 31 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar fastigheten Bonden Större 31 inom Stockholms kommun. Byggnaden inrymmer 37 bostadsrättslägenheter för permanentboende om totalt 1 880 kvm samt 2 lokaler om totalt 327 kvm som i nuläget hyrs ut till företagen Oh Yes och Staycalm.

Lägenhetsfördelning:

19 st. 1 rum och kök  
14 st. 2 rum och kök  
4 st. 3 rum och kök

### Styrelse

På årsmötet 2021 valdes följande styrelse: Petter Lidberg (ordförande), Martin Sparring (ledamot), Sofia Jonsson (ledamot) och Elisabet Björnfot (ledamot). Göran Löfström (suppleant). Styrelsen har under 2021 haft 12 protokollförda möten.

### Valberedning

Diana Falk och Clara Rohlin Tsaros valdes till valberedning.

### Revisor

Föreningens revisor har under verksamhetsåret varit Thorbjörn Dorbell.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 57 (58) stycken.

Under verksamhetsåret har 5 (8) lägenhetsöverlåtelse skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 25 maj 2021.

### Firmateckning

Firmateckning för två ur styrelsen.



## Väsentliga händelser

### Tidigare väsentliga arbeten utförda

- Stambyte genomfördes 2017 och kostade runt 10,5 miljoner.
- Renovering av innergårdens tätskikt med ny stenläggning utförd av företaget NCC Industri AB BINAB genomfördes 2019, som landade på totalkostnad på ca tre miljoner

### Väsentliga händelser under 2021

- Genomfört grovsophämtning både på våren och hösten.
- Nya stadgar är klara och inlämnade till Bolagsverket.
- Arbetat med värmeproblematiken dvs slutit avtal med BEWE samt haft deras tekniker på plats hos flera medlemmar.
- Installerat dörrstängare på branddörr utanför undercentralen som också fått lås på dörren.
- Utfört säkerhetsförbättringar på källardörrar, städförråd och barnvagnsförråd eftersom vi haft stöld.
- Har monterat brytskydd på portarna för att undvika inbrott.
- Arbetat vidare med OVK åtgärder dvs ansökt om uppskov hos miljöförvaltningen, samt jobbat i motvind med färdigställandet beroende på coronasituationen.
- Taksäkerhetsutrustningen är monterad enligt branschstandard.
- Målet om taket som varit mycket eftersatt samt satt in nya värmekablar.
- Reparerat hängande stuprör på gathuset mot gården.
- Målet om nedre delen av fasaden mot gatan och satt dit klotterskydd med en bivaxlösning.
- Reparerat blandaren i tvättstugan.
- Information om tvättstugan är uppdaterad och bokningssystemet likaså, målet är att alla medlemmar har en nyckel.
- Köpt en ny mangel och installerat den.
- Har påbörjat en cykelrensning som ska avslutas i början på nästa år.
- Har upplöst gårdsgruppen och vattning sker med hjälp av Nytorget vid deras rondning.
- Har lejt Nytorget att byta våra gasolrör till grillen.
- Uppdaterat hemsidan med kontaktuppgifter, samtyckesblankett, mäklarbild, ordningsregler mm.
- Arbetat med att förse alla medlemmar med nyckelbrickor till portarna.
- Bjudit in alla medlemmar till glöggmingel och julgransinvigning på gården.

### Förestående arbeten

- Investera förbättringar på vår undercentral
- Lagning av microsprickor i fasadputs och målning av bruk kring uteluftventiler.
- Underhålla träportarna med slipning och lackning.
- Avrinning tövatten över port c och D.
- Byta tätningslister i både gårds och gatufasaders fönster.
- Utföra brandskyddskontroll på eldstäder och rökkanaler.
- Byta till LED belysning i barnvagnsrum, källare, tvättstuga och på vindar.
- Påbörja renovering av tvättstuga



# Förvaltningsberättelse 2021

BRF Bonden Större 31

Sida 4

## Viktiga avtal och försäkring

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av Nytorgets fastigheter AB.

Fastigheten var under 2021 försäkrad hos Protector Försäkring Sverige.

## Kabel-TV och bredband

Föreningen har TV via comhem och bredband via Ownit.

<b>Flerårsjämförelse</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 745 438	1 594 564	1 542 403	1 316 362
Resultat efter finansiella poster	-387 257	-215 613	-3 012 998	-607 129
Soliditet*	42,52%	43,31%	43,55%	55,65%
Årsavgifter i snitt/kvm bostadsrätt	489	489	489	414
Lån i snitt/kvm bostadsrätt	5 539	5 599	5 718	4 669
Värmekostnad i snitt/kvm bostadsrätt	162	150	149	151

\* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

<b>Eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Uppskrivning fond</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	6 017 018	5 088 429	12 796 430	535 500	-16 225 882
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				600 000	-600 000
I anspråkstagande av yttre fond					
Upplösning uppskrivningsfond			-110 314		110 314
Årets resultat					-389 257
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 017 018</b>	<b>5 088 429</b>	<b>12 686 116</b>	<b>1 135 500</b>	<b>-17 104 825</b>

#### Förslag till behandling av föreningens ansamlade förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-16 743 146
årets resultat	-389 257
	<b>-17 132 403</b>

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	545 000
i anspråkstagande av yttre fond	-394 088
i ny räkning överföres	-17 283 315
	<b>-17 132 403</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

**RESULTATRÄKNINGAR**

	<u>Not</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Hyror och avgifter	1	1 640 295	1 551 391
Övriga intäkter	2	105 143	43 173
		<u>1 745 438</u>	<u>1 594 564</u>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-685 329	-608 290
Reparation och underhåll	4	-679 458	-403 238
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-297 173	-301 592
Styrelsekostnader	6	-126 368	-143 662
Avskrivningar	7,8	-273 076	-273 076
		<u>-2 061 404</u>	<u>-1 729 858</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-315 966	-135 294
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Räntekostnader		<u>-73 291</u>	<u>-80 319</u>
Summa resultat från finansiella poster		-73 291	-80 319
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-389 257	-215 613
<b>Årets resultat</b>		<b>-389 257</b>	<b>-215 613</b>

**BALANSRÄKNINGAR**

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	17 745 431	18 009 527
Inventarier	8	62 857	71 837
		<u>17 808 288</u>	<u>18 081 364</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		17 808 288	18 081 364
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		0	1 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	28 850	34 709
		<u>28 850</u>	<u>36 413</u>
Kassa och bank		558 951	843 527
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		587 801	879 940
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 396 089</b>	<b>18 961 304</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		6 017 018	6 017 018
Upplåtelseavgifter		5 088 429	5 088 429
Uppskrivningsfond		12 713 694	12 796 430
Fond för yttre underhåll		1 135 500	535 500
		<u>24 954 641</u>	<u>24 437 377</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 743 146	-16 010 269
Årets resultat		-389 257	-215 613
		<u>-17 132 403</u>	<u>-16 225 882</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 822 238</b>	<b>8 211 495</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>7 223 794</u>	<u>10 138 478</u>
		7 223 794	10 138 478
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	3 023 596	220 000
Leverantörsskulder		101 362	157 605
Aktuell skatteskuld		7 615	17 769
Övriga skulder		56 029	45 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>161 455</u>	<u>170 156</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 350 057</b>	<b>611 331</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 396 089</b>	<b>18 961 304</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

### **Värderingsprinciper m.m**

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

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Styrelse**

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.  
Lägre sociala avgifter 2020 beror på statlig nedsättning pga Covid-19.

### **Avskrivningar**

Föreningen tillämpar följande avskrivningstider:

Byggnad och uppskrivning av byggnad	120 år
Ombyggnader	50 år
Inventarier	10 år

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Hyror och avgifter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Årsavgifter	904 056	904 056
	Hysesintäkter lokaler	733 839	644 935
	Förråd/festlokal	2 400	2 400
		<hr/> 1 640 295	<hr/> 1 551 391
<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Pant- och överlåtelseavgifter	9 265	10 849
	Statligt stöd, hyresbortfall pga Covid 19	0	20 442
	Övriga intäkter	95 878	11 882
		<hr/> 105 143	<hr/> 43 173

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vatten	57 364	50 753
Värme	300 466	278 396
El	25 486	25 818
Sopor	77 764	51 054
Snöröjning	20 317	0
Kabel-TV	6 842	6 853
Fastighetsförsäkring	39 582	39 359
Fastighetsförvaltning	101 707	100 079
Städning	32 076	34 512
Övriga avtal	23 725	21 466
	<hr/> 685 329	<hr/> 608 290
<b>Not 4 Reparationer och underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lokal	37 797	5 331
Fastighet	623 178	332 811
Tvättstuga	1 828	1 402
Gård/utemiljö	16 655	63 694
	<hr/> 679 458	<hr/> 403 238
<b>Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Datakommunikation	55 899	55 899
Bankkostnader	3 864	3 746
Fastighetsskatt	102 973	101 863
Övriga förvaltningskostnader	2 345	3 086
Administrativa kostnader	13 727	22 653
Konsultarvode	89 731	96 170
Revisionsarvode	4 000	2 000
Pant- och överlåtelseavgifter	7 606	9 665
Föreningsavgifter	5 380	5 270
Tillsynsavgift	7 380	0
Övriga kostnader	4 268	1 240
	<hr/> 297 173	<hr/> 301 592
<b>Not 6 Styrelsekostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Arvoden till styrelsen	95 200	120 680
Arbetsgivaravgifter	31 168	22 982
	<hr/> 126 368	<hr/> 143 662

<b>Not 7 Byggnad och mark</b>			<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärde			24 667 000	24 667 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			24 667 000	24 667 000
Ingående avskrivningar			-6 657 473	-6 393 377
Årets avskrivningar			-264 096	-264 096
Utgående ackumulerade avskrivningar			-6 921 569	-6 657 473
<b>Utgående planerat restvärde</b>			<b>17 745 431</b>	<b>18 009 527</b>
Redovisat värde byggnader			16 145 431	16 409 527
Redovisat värde mark			1 600 000	1 600 000
			17 745 431	18 009 527
<b>Taxeringsvärde</b>				
Taxeringsvärde för föreningen fastighet			67 899 000	67 899 000
varav byggnad			27 742 000	27 742 000
<b>Not 8 Inventarier</b>			<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärde			398 183	398 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			398 183	398 183
Ingående avskrivningar			-326 346	-317 366
Årets avskrivning			-8 980	-8 980
Utgående ackumulerade avskrivningar			-335 326	-326 346
<b>Utgående planerat restvärde</b>			<b>62 857</b>	<b>71 837</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsförsäkring			12 810	12 810
Bredband/ Kabel-Tv			9 250	9 250
Medlemsavgifter			5 430	5 380
Övriga kostnader			1 360	7 269
			28 850	34 709
<b>Not 10 Långfristiga skulder</b>			<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Räntesats	Villkorsändring		
Stadshypotek	0,720	2024-07-30	2 300 000	2 325 000
Stadshypotek	0,670	2022-09-01	3 023 596	3 089 684
Stadshypotek	0,820	2024-12-01	3 003 794	3 003 794
Stadshypotek	0,670	2023-04-30	1 920 000	1 940 000
			10 247 390	10 358 478
Avgår kortfristig del			-3 023 596	-220 000
			7 223 794	10 138 478

<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förutbetalda avgifter och hyror	79 325	100 831
Räntekostnader	7 633	3 666
Vatten	9 487	8 728
Fjärrvärme	45 575	35 619
El	2 262	2 314
Sopor	9 213	7 731
Fastighetsförvaltning	0	1 388
Revisionsarvode	5 257	5 256
Övriga kostnader	2 703	4 623
	<u>161 455</u>	<u>170 156</u>

<b>Not 12 Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	<u>10 746 000</u>	<u>10 746 000</u>
	10 746 000	10 746 000

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 3 023 596 sek avser fastighetslån som förfaller 2022-09-01. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånen.

Stockholm 2022-04-28



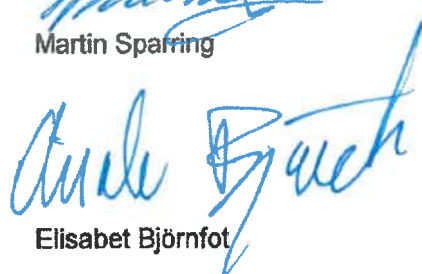
Petter Lidberg  
ordförande



Martin Sparring

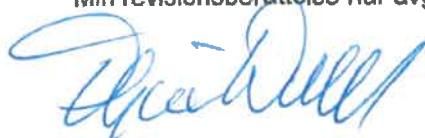


Sofia Jonsson



Elisabet Björnfot

Min revisionsberättelse har avgivits 2022 - 04 - 24



Thorbjörn Dorbell

## Revisionsberättelse

**Till stämman för Brf Bonden Större 31, Bondegatan 16, Stockholm**

Årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Bonden Större 31 för räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31 har granskats av undertecknad.

Styrelsen ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar som medlemsrevisor är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Jag har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen i räkenskapshandlingarna. Revisionen innebär också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen i något avseende är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med gällande lagar och förordningar. Vidare har jag kontrollerat att protokoll och andra väsentliga handlingar förvaltats i god ordning.

Även detta år har styrelsearbetet påverkats av pandemin på olika sätt.

Jag anser att min revision ger rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt gällande lag och praxis varför jag tillstyrker

- **att resultat- och balansräkning för verksamhetsåret fastställs enligt styrelsens förslag**
- **att resultatet i föreningen disponeras enligt styrelsens förslag**

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

- **att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret**

Stockholm 2022-04-24

Thorbjörn Dorbell  
medlemsrevisor