

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bondesonen 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

John Henrik Rosén	Ordförande
Catherine Anne Chamera	Ledamot
Erik Styrbjörn Hörnfeldt	Ledamot
Anna Josefin Strid	Ledamot

Mohamad Alkudaymi	Suppleant
Marcus Andriakenas	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mohamad Alkudaymi, Marcus Andriakenas, Catherine Anne Chamera och John Henrik Rosén.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

HR  
EH  
JS  
ce

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BONDESONEN 22	2004	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

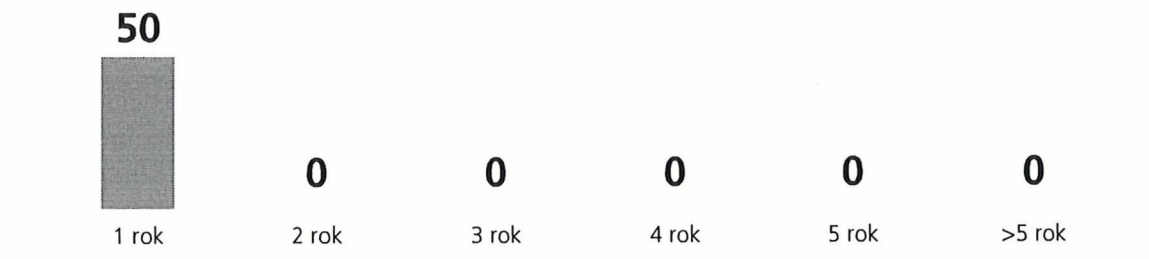
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1950.

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>	
Bistro Bon	256 m <sup>2</sup>	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

HR  
EH  
J.S  
CW

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2019	
Byte av belysning vind	2019	
Div mindre elarbeten enl Underhållsplan	2019	
Omläggning av plåttak	2018	
OVK för lägenheterna godkänd	2018	
Ombyggnad av vindsförråd	2018	
Installation av värmeslingor tak	2018	
Stampolning	2017	
Renovering av hiss	2017	
Installation av utebelysning och eluttag på innergård	2016	
Byte av fönsterparti, Bistro Bon	2016	
Renovering av restaurangernas soprum	2015	
Upprustning av balkonger	2015 - 2016	
Upprustning av gård	2015 - 2016	
Radonkontroll godkänd	2015	
Renovering av yttertak	2013	
Spolning av vattenstammar	2013	
Uppstagning av plattan under huset	2012	
Renovering av tvättstugan	2012	
Byte av varmvattenspump	2012	
Byte och renovering av avloppsrör	2012	
Byte av ventiler på värmepannan	2012	
Renovering av skorstenspipa	2012	
Ommålning av entré	2011	
Obligatorisk ventilationskontroll	2011	
Renovering av pannrum	2011	
OVK för lägenheterna godkänd	2011 - 2012	
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
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Renovering entré trapphus	2020	
OVK Restaurangerna	2020	
Stampolning	2022	

*Handwritten mark*

*HR*

*EH*

*J.S  
CC*

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Com Hem, Banhof
Teknisk förvaltning	TEKAB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning av gemensamma utrymmen	Mickes fönsterputs och städ
Taskottning	AB Icepool
Hyra av entrémattor	Carpeting
Råttfällor	Anticimex
Sophämtning	Envac
Fjärrvärme	Fortum
El	Stockholms Elbolag

3

HR

EH

J.S

CC

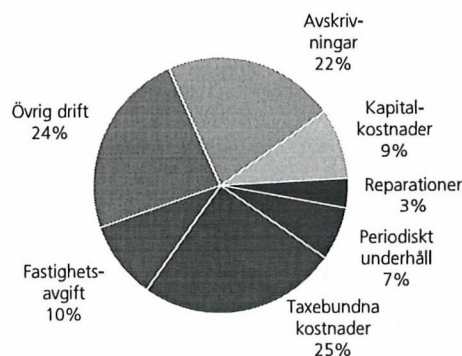
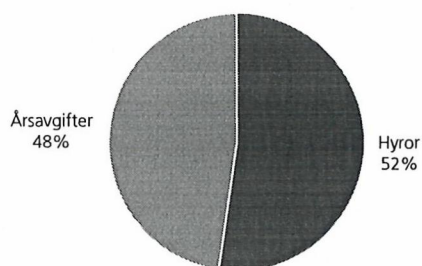
### Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 568 080</b>	<b>1 415 263</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 459 534	2 411 733
Finansiella intäkter	103	44
Ökning av långfristiga skulder	0	2 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	109 157
	<b>2 459 637</b>	<b>4 520 934</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 479 518	4 216 522
Finansiella kostnader	193 015	149 242
Ökning av kortfristiga fordringar	1 565	2 354
Minskning av långfristiga skulder	200 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	268 422	0
	<b>2 142 520</b>	<b>4 368 117</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 885 197</b>	<b>1 568 080</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>317 117</b>	<b>152 817</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 1 377 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.

7b

HE  
EH  
JS  
CC



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takreoveringen under föregående år besiktigades och godkändes i början av året.

TEKAB tillträdde som ny fastighetsskötare och vi har varit nöjda med detta under året.

Många medlemmar har slarvat med att ansöka om andrahandsuthyrningar vilket har medfört att styrelsen fått lägga onödigt arbete på att jaga in information. Vi har uppmanat medlemmarna att ta ansvar och hoppas på förbättring framåt. Vi har även implementerat ett enklare system för korttidsuthyrningar vilket har resulterat i att fler medlemmar ansökt om detta. Totalt har vi godkänt 37 korttidsuthyrningar och 11 långtidsuthyrningar under året.

I två lägenheter har det uppdagats mindre fuktskador som ett resultat av tidigare felaktiga reoveringar. Efter en period åtgärdades detta och föreningen stod i ena fallet för en del av kostnaden, medlemmarna för resten. Vi kommer i framtiden vara noggranna att kräva in kvitton från medlemmar som reoverar så att eventuella framtida fel lättare kan lokaliseras och även undvikas.

Bistro Bon stämningen. I samband med att ägarna önskade sälja verksamheten slöts en överenskommelse där de drog tillbaka sina krav på föreningen. Överenskommelsen stadfästes i en dom vid Stockholms Tingsrätt och varje part tar sina egna advokatkostnader. För oss blir dessa 12 500 under 2019 och lika mycket under 2018.

En ny underhållsplan har tagits fram i samarbete med BOAX Service. Under hösten åtgärdades alla punkter som bedömdes akuta, vilket främst var ett halvdussin mindre åtgärder rörande elsäkerhet typ proppar som saknade skyddskåpa och sladdar som inte var korrekt infästade.

Tvättstugan har fått en till torktumlare med bättre kapacitet än den tidigare

Vinden har fått ny belysning med energisnåla LED-lampor

Cykelstölderna på innergården har fortsatt och vi har startat undersökning att bygga cykelgarage under 2020.

Vi har beslutat att reovera trapphuset under 2020 och satt igång förarbetet.

Vi har satt igång förarbete till att bygga balkonger mot innergården, och eventuellt ut mot gatan, under 2020. Första mötet med medlemmarna ang. detta kommer att ske i januari 2020.

Stockholms Miljöförvaltning har gjort inspektion av föreningens arbete med egenkontroll. Över lag var dom helt nöjda men det uppdagades att en radonmätning behövde utföras

Radonmätning pågår i huset.

Från årsskiftet kommer båda restaurangerna att drivas av nya ägare. Bistro Bon blir Bird Söder AB och Bistroteket kommer att fortsätta under samma namn men med nya ägare till bolaget.

2

HR  
EH  
J.S  
e

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st  
Överlåtelser under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	574	574	537	519
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 995	1 913	1 900	1 838
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 860	10 958	9 975	10 074
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	20	18	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	132	136	136	137
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	43	44	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	72	56	56	59
Soliditet (%)	60	60	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	321	-2 420	-494	-450
Nettoomsättning (tkr)	2 457	2 404	2 321	2 244

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	500 000	500 000	-689 968	689 968
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>43 249 571</b>	<b>500 000</b>	<b>-689 968</b>	<b>43 439 539</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 733 273	-500 000	-1 730 087	-6 503 186
Årets resultat	321 034	321 034	2 420 055	-2 420 055
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 412 239</b>	<b>-178 966</b>	<b>689 968</b>	<b>-8 923 241</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>34 837 332</b>	<b>321 034</b>	<b>0</b>	<b>34 516 298</b>

*Handwritten mark*

*HR  
EH  
J.S  
CE*

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	321 034
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 233 273
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 412 239</b>

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

143 425
<b>-8 268 814</b>

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

70

HR  
EH  
J.S  
CC



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 456 502	2 404 158
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 032	7 575
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 459 534</b>	<b>2 411 733</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 247 350	-4 010 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 836	-136 773
Personalkostnader	Not 6	-74 334	-69 734
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-466 069	-466 069
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 945 589</b>	<b>-4 682 590</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>513 945</b>	<b>-2 270 857</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 015	-149 242
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-192 912</b>	<b>-149 198</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>321 033</b>	<b>-2 420 055</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>321 034</b>	<b>-2 420 055</b>

70

H 02  
EH  
LS  
CC

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	55 565 759	56 031 829
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 565 759</b>	<b>56 031 829</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>55 565 759</b>	<b>56 031 829</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 400 855	1 084 186
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 400 859</b>	<b>1 084 190</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		698 662	696 649
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>698 662</b>	<b>696 649</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 099 521</b>	<b>1 780 839</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 665 280</b>	<b>57 812 667</b>

2

HR  
EH  
JS  
CE

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		42 749 571	42 749 571
Fond för yttre underhåll	Not 12	500 000	689 968
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 249 571</b>	<b>43 439 539</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 733 273	-6 503 186
Årets resultat		321 034	-2 420 055
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 412 239</b>	<b>-8 923 241</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 837 332</b>	<b>34 516 298</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 900 000	16 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 900 000</b>	<b>16 800 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	200 000	5 500 000
Leverantörsskulder		88 376	383 919
Skatteskulder		387 700	356 600
Övriga skulder		53 992	27 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	197 880	228 119
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>927 948</b>	<b>6 496 370</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 665 280</b>	<b>57 812 667</b>

39

AR  
EH  
J.S  
CE

## 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 periodisering 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörrar	25 år	25 år
Fönster	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 167 519	1 167 519
Hyror bostäder	52 236	52 236
Hyror lokaler momspliktiga	1 228 257	1 176 104
Vatten-/värmeintäkter	8 425	8 238
Öresutjämning	66	61
	<b>2 456 503</b>	<b>2 404 158</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	7 575
Övriga intäkter	3 032	0
	<b>3 032</b>	<b>7 575</b>

B

HR  
EH  
JS  
CE

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	36 768	50 589
	Fastighetskötsel beställning	28 768	22 775
	Fastighetskötsel gård beställning	3 925	0
	Snöröjning/sandning	4 059	17 178
	Städning entreprenad	27 768	27 227
	Mattvätt/Hyrmattor	9 386	8 803
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	16 605
	Hissbesiktning	0	1 255
	Myndighetstillsyn	13 892	0
	Gemensamma utrymmen	0	931
	Sophantering	6 317	4 133
	Serviceavtal	45 011	51 706
	Förbrukningsmateriel	3 517	3 794
		<b>179 411</b>	<b>204 997</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	4 382	0
	Lokaler	0	29 240
	Tvättstuga	20 186	4 926
	Sophantering/återvinning	6 268	4 583
	Entré/trapphus	0	2 984
	Lås	3 215	357
	VVS	0	32 711
	Värmeanläggning/undercentral	6 988	0
	Ventilation	0	35 326
	Elinstallationer	24 319	2 803
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 052	0
	Hiss	0	2 658
	Tak	0	908
	Mark/gård/utemiljö	4 552	0
		<b>79 961</b>	<b>116 497</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	11 974	0
	Lokaler	0	167 294
	Tvättstuga	68 119	0
	Vind	0	506 060
	Elinstallationer	63 332	0
	Tak	0	2 172 887
		<b>143 425</b>	<b>2 846 240</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	59 914	54 864
	Värme	353 861	363 974
	Vatten	96 950	114 165
	Sophämtning/renhållning	23 843	30 640
	Grovsopor	4 906	0
		<b>539 474</b>	<b>563 644</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 597	40 452
	Kabel-TV	13 646	13 698
	Bredband	40 986	45 636
		<b>96 228</b>	<b>99 786</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>208 850</b>	<b>178 850</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 247 349</b>	<b>4 010 014</b>

7

HR  
EH  
JS



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	319	0
	Juridiska åtgärder	0	11 938
	Inkassering avgift/hyra	831	2 106
	Revisionsarvode extern revisor	14 325	14 290
	Föreningskostnader	388	371
	Styrelseomkostnader	0	2 375
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 342
	Förvaltningsarvode	75 137	73 014
	Administration	3 714	4 688
	Konsultarvode	57 272	20 910
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 740
		<b>157 836</b>	<b>136 773</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	56 500
	Sociala kostnader	14 334	13 234
		<b>74 334</b>	<b>69 734</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	352 560	352 560
	Förbättringar	113 509	113 509
		<b>466 069</b>	<b>466 069</b>

HR  
EH  
JS  
CE

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 592 827	-5 126 758
	Årets avskrivningar enligt plan	-466 069	-466 069
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 058 896</b>	<b>-5 592 827</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>55 565 759</b>	<b>56 031 829</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 120 099	18 120 099
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	28 200 000	27 800 000
	Taxeringsvärde mark	53 200 000	37 200 000
		<b>81 400 000</b>	<b>65 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	67 400 000	53 800 000
	Lokaler	14 000 000	11 200 000
		<b>81 400 000</b>	<b>65 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade 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>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade 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>

HR  
EH  
JS  
CC

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	212 307	212 755
	Klientmedel hos SBC	1 188 548	871 431
		<b>1 400 855</b>	<b>1 084 186</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	689 968	695 591
	Reservering enligt stadgar	500 000	500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-689 968	-505 623
	<b>Vid årets slut</b>	<b>500 000</b>	<b>689 968</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Swedbank	0,980 %	6 800 000	6 800 000	2021-06-23
	Swedbank	0,958 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,958 %	5 300 000	5 500 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 100 000</b>	<b>22 300 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-5 500 000	
			<b>21 900 000</b>	<b>16 800 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 900 000 kr.

B

HR  
EH  
J.S  
CE

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	16 593	18 852
	Ränta	7 326	7 004
	Avgifter och hyror	113 961	142 263
	Vattenskada	0	0
		<b>197 880</b>	<b>228 119</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Trapphusreoveringen som togs upp på årsstämman kommer att ske under 2020.

Styrelsen undersöker möjligheten att installera cykelgarage på innergården under 2020.

Balkongbygge mot innergården, och eventuellt gatan, kommer förmodligen att ske under 2020.

Vi kommer eventuellt att ta bort plåten på fasaden mot innergården under 2020 i samband med balkongbygget.

I början av 2020 kommer OVK att genomföras i de båda restauranglokalerna.



HR  
EH  
J.S  
CE

---

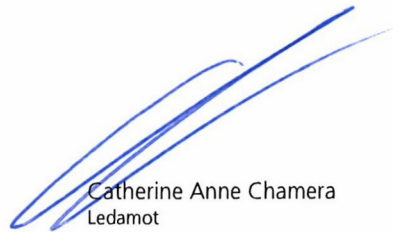
## Styrelsens underskrifter

---

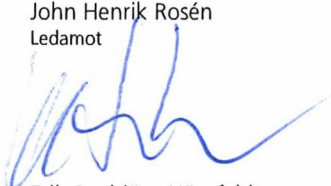
STOCKHOLM den 7/4 2020



John Henrik Rosén  
Ledamot



Catherine Anne Chamera  
Ledamot



Erik Styrbjörn Hörnfeldt  
Ledamot



Anna Josefin Strid  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2020



Jan-Ove Brandt

~~Extern revisor~~

Auktoriserad



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bondeson 22 för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 utlyser, 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bondesonen 22 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 16/4 2020

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor



## Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 202 010	1 167 519	1 167 000
Hyror bostäder	52 000	52 236	52 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 200 000	1 228 257	1 176 000
Vatten-/värmeintäkter	8 000	8 425	8 000
Öresutjämning	0	66	0
Övriga intäkter	0	3 032	0
	<b>2 462 010</b>	<b>2 459 534</b>	<b>2 403 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-53 000	-36 768	-57 000
Fastighetskötsel beställning	-14 000	-28 768	-20 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-3 925	0
Snöröjning/sandning	-18 000	-4 059	-30 000
Städning entreprenad	-29 000	-27 768	-28 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-9 386	-7 000
Hissbesiktning	-2 000	0	0
Myndighetstillsyn	0	-13 892	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Soppantering	-2 000	-6 317	-1 000
Gård	-2 000	0	-2 000
Serviceavtal	-42 000	-45 011	-42 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-3 517	-9 000
	<b>-180 000</b>	<b>-179 411</b>	<b>-202 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-153 000	0	-157 000
Brf Lägenheter	0	-4 382	0
Tvättstuga	0	-20 186	-20 000
Soppantering/återvinning	-34 000	-6 268	0
Entré/trapphus	0	0	-100 000
Lås	0	-3 215	-500
VVS	0	0	-5 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 988	0
Elinstallationer	0	-24 319	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-10 052	0
Hiss	-2 700	0	-3 000
Balkonger/altaner	0	0	-2 000
Mark/gård/utemiljö	0	-4 552	0
	<b>-189 700</b>	<b>-79 961</b>	<b>-287 500</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-930 000	-11 974	0
Tvättstuga	0	-68 119	0
Elinstallationer	0	-63 332	0
	<b>-930 000</b>	<b>-143 425</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-58 000	-59 914	-50 000
Värme	-379 000	-353 861	-380 000
Vatten	-115 000	-96 950	-117 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-23 843	-29 000
Grovsopor	0	-4 906	-8 000
	<b>-584 000</b>	<b>-539 474</b>	<b>-584 000</b>

HR  
EH  
JS  
C

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-43 000	-41 597	-40 000
Kabel-TV	-15 000	-13 646	-14 000
Bredband	-41 250	-40 986	-33 000
	<b>-99 250</b>	<b>-96 228</b>	<b>-87 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-209 000	-208 850	-180 000
	<b>-209 000</b>	<b>-208 850</b>	<b>-180 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-319	0
Inkassering avgift/hyra	0	-831	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 325	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-388	-1 000
Styrelseomkostnader	-3 000	0	-4 000
Förvaltningsarvode	-75 000	-75 137	-65 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-2 000
Administration	-6 000	-3 714	-7 000
Konsultarvode	0	-57 272	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-5 850	0
	<b>-100 000</b>	<b>-157 836</b>	<b>-96 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-14 334	-19 000
	<b>-79 000</b>	<b>-74 334</b>	<b>-79 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-353 000	-352 560	-353 000
Förbättringar	-114 000	-113 509	-114 000
	<b>-467 000</b>	<b>-466 069</b>	<b>-467 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 837 950</b>	<b>-1 945 589</b>	<b>-1 982 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-375 940</b>	<b>513 946</b>	<b>420 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	103	0
Låneräntor	-226 000	-192 924	-226 000
Övriga räntekostnader	0	-91	0
	<b>-226 000</b>	<b>-192 912</b>	<b>-226 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-601 940</b>	<b>321 034</b>	<b>194 500</b>

HR  
E41  
J.S  
W