

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bonden Större 37

Org.nr 769620-0919

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Tilläggsupplysningar och noter	11
Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen

Föreningen och stadgarna för föreningen registrerades av Bolagsverket 2009-04-24. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-05-11. Bostadsrättsföreningen Brf Bonden Större 37 innehar en fastighet på Bondegatan 24 i Stockholm.

Styrelse

Mellan 2022-01-01 och 2022-06-14 bestod styrelsen av Frederik Sonsky, Sara Mensi, Alf Nilsson, Rebecca Einelljung och Remi Bahri.

Vid föreningsstämman 2022-06-14 valde föreningen en ny styrelse. Denna består av Alf Nilsson, Rebecca Einelljung och Remi Bahri på 2 år, samt Niklas Cornelius som suppleant på 1 år.

På stämman 2021 valdes Frederik Sonsky och Sara Mensi på 2 år, där 1 år återstår.

Övriga fordringar

Föreningen tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Under räkenskapsåret har styrelsearvode utbetalats med 50 000 kr.

Styrelsemöten

Styrelsen höll innan föreningsstämman i juni 5 protokollförda styrelsemöten och därefter, fram till verksamhetsårets slut, hölls 6 protokollförda styrelsemöten.

Utöver styrelsemötena innefattar styrelsens arbetsuppgifter bland annat överlåtelser, godkännande av andrahandskontrakt, administration av exempelvis nycklar och taggar, skrivelser, kontakter med bank, förvaltare, revisor samt övriga leverantörer.

Revisor

Emma Johansson, Delta revision, omvaldes som revisor för 1 år.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-14. På stämman närvarade 8 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 58 (57) medlemmar. Under året har 3 (8) överlåtelser skett.

Fastighet

Brf Bonden Större 37 bildades i maj 2009 när fastigheten förvärvades av Primula Byggnads AB. Föreningen består av 44 lägenheter om totalt 1 655 kvm och en lokal för uthyrning om 413 kvm. Alla lägenheter har upplåtits med bostadsrätt och lokalen är uthyrd med avtal till 2020-12-31 (förlängdes i april 2020 till 2023-12-31).

Lägenhetsfördelning

41 st 1 rum och kök
2 st 2 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Försäkring till fullvärde/för byggnaden har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar.

Totalrenovering 2008-2009

Fastigheten uppfördes 1939 och genomgick under 2008-2009 en total renovering med följande renoveringsåtgärder:

- Samtliga vatten- och avloppsstammar byttes
- Ny undercentral för fjärrvärme
- Samtliga värme- och vattenstråk har isolerats
- Nytt värmestråk med nya stamventiler har utförts i källaren
- Nytt värmesystem och nya radiatorer
- Alla lägenheter förseddes med nya elstigar och ny elcentral med automatsäkringar
- Nya vatten- och avloppsstammar med varmvattencirkulation utfördes i alla kök
- Alla lägenheter erhöll nya säkerhetsdörrar
- Ny plåt på yttertaket
- Alla lägenheter erhöll nya säkerhetsdörrar
- Ny tvättstuga uppfördes med nya maskiner
- Ny ventilation i källarplanet
- 44 st nya lägenhetsförråd byggdes i källarplanet
- I förråds- och källarutrymmen målades väggar, snickerier, socklar, fönster, golv och tak
- Trapphus och entré målades. Nya postboxar monterades
- Fasaderna mot gata och gård renoverades, putsades och färgades
- I trapphuset rengjordes och målades trappräcket och ny belysning monterades
- Ny hiss monterades
- Kabel tv drogs in i fastigheten
- Källarplanet sanerades från asbest
- Alla lägenheter totalrenoverades med nya kök, nya badrum, nya golv och målades

Efter genomförd totalrenovering enligt ovanstående bedöms fastigheten inte ha något fastställbart renoveringsbehov utöver sedvanligt löpande underhållsbehov.

En ny underhållsplan avses upprättas under nästkommande verksamhetsår. Styrelsen påbörjade 2019 en inventering inför detta arbete. Exempel på åtgärder som ska ingå i underhållsplanen är översyn och åtgärder för en förbättring av taksäkerheten, lås- och passersystemet samt sopsystemet (i enlighet med nya regler 2021).

Händelser under 2011-2019

- Nytt låssystem installerat
- Ny tryckstegspump installerades
- Fiber installerat i samtliga lägenheter
- Möjligheten att slänga grovsopor har tagits bort. I soprummet får endast hushållssopor slängas.
- Enligt besiktningsprotokollet från OVK-besiktningen rekommenderades föreningen att byta tilluftsfilter som sitter bakom elementen i lägenheterna. Föreningen har köpt in nya filter till varje lägenhet 2018
- Trädgårdsmöbler och plastgräs till innergården har införskaffats 2018
- Överblivna cyklar på innergården har transporterats till polisen 2018
- Begränsat tillgång till soprummet så att endast sopluckorna kan användas
- Puts innertak på våning 5 lossat aug 2018
- Balkonger byggda nov 2018
- Större städning av maskinerna i tvättstugan dec 2018
- Kollektivt anslutit samtliga lägenheter till A3 bortsett från två som inte har internetanslutning till A3 installerat 2019
- Styrelsen har kollat upp alternativ att anlita Spetsudden som teknisk förvaltare 2019
- Byte av tryckstegringspump 2019
- Lagat puts på innertak våning 5 2019
- Energideklaration 2019

Händelser under verksamhetsåret (2020)

- En hemsida med information för medlemmar, mäklare samt potentiella köpare har skapats och lanserats - <https://bondenstorre37.se/>
- Spetsudden har anlitats som teknisk förvaltare. Nytorget används fortfarande för löpande städning samt ekonomisk förvaltning.
- Arbetat med att upprätta en underhållsplan
- Bytt tryckstegringspump
- Upprättat policy för andrahandsuthyrning. Policyn finns tillgänglig på hemsidan
- Planering av installation av ny entréport. Automatisk öppnare för tillgänglighet
- Inköp av möbler till innergården
- Installation av nya maskiner i tvättstugan samt bokningssystem som installeras 2021
- I samband med utbyta maskiner i tvättstuga har även arbete för att sänka buller påbörjats
- Reparation av balkonger hos lgh 4741
- Underhåll av belysning i trapphus för att spara elkostnader
- Hyreslättnader för Svea Muay Thai i källarlokalen med bidrag från Stockholms Kommun.
- Planering av soprum inför nya regler om matavfall och förpackningar.

Händelser under verksamhetsåret (2021)

- Installation av kärl för matavfall.
- Åtgärdade buller från tvättstugan.
- Installation av digitalt bokningssystem till tvättstugan.
- Kontakt med medlemmar om felaktigt installerade köksfläktar.
- Kontakt av medlem gällande kompensation för buller från tvättstugan.
- Planering av byte av dörrar till entrén samt mot innergården.
- Enskild tömning av soprum av sopor som lämnats, trots att vi inte har avtal för hantering

Händelser under verksamhetsåret (2022)

- Fortsatt planering av byte av dörrar till entrén samt mot innergården.
- Stamspolning
- Åtgärdat anmärkning från brandskyddsinspektion

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

Ekonomi

Föreningen har per 2023-03-07 totalt lån på 14 600 000 SEK som är uppdelat på tre lån. 1/3 är bundet till 2025-04-16 till 1,15 % (Nordea), 1/3 är bundet till 2024-09-18 till 1,1% (Nordea) och 1/3 är bundet till 2023-05-28 till 0,58% (SEB). Sedan år 2015 amorterar föreningen med 50 000 kr per år.

Årsavgifterna höjdes med 5% från 1 september 2022.

Flerårsjämförelse	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 459 624	1 445 361	1 409 304	1 366 932	1 356 917
Resultat efter finansiella poster	-333 099	-261 532	-226 120	-50 878	-38 880
Soliditet*	71,00%	71,06%	71,15%	71,32%	71,37%
Årsavgifter/kvm	606	577	577	577	577
Lån/kvm	8 822	8 852	8 882	8 912	8 943
Sparande till underhåll och investeringar	54	95	97	142	145
Räntekänslighet	10,0%	10,1%	10,4%	10,8%	10,9%
Elkostnad/kvm	41	27	20	23	26
Värmekostnad/kvm	169	182	169	177	177

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterta och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Ett intervall mellan 150-220 kr/kvm är en rimlig nivå på sparande.

	2022
Rörelseintäkter	1 459 624
Rörelsekostnader	-1 655 310
Finansiella poster	-137 413
Årets resultat	-333 099
Planerat underhåll	73 108
Avskrivningar	371 463
Årets sparande	111 472
Årets sparande per kvm total yta	54

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att räntebärande fastighetslån delas med omsättningen (intäkten).

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital

	Insatser	Kapital-tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	36 866 000	1 175 663	483 742	-1 567 864
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			170 000	-170 000
I anspråkstagande av yttre fond			-85 592	85 592
Årets resultat				-333 099
Belopp vid årets utgång	36 866 000	1 175 663	568 150	-1 985 371

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-1 652 272
årets resultat	-333 099
	-1 985 371

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	-170 000
i anspråkstagande av yttre fond	73 108
i ny räkning överföres	-1 888 479
	-1 985 371

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

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Hyror och avgifter	1	1 457 765	1 443 502
Övriga föreningsintäkter	2	1 859	1 859
		<u>1 459 624</u>	<u>1 445 361</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-754 129	-736 709
Reparation och underhåll	4	-221 186	-132 961
Styrelsekostnader	5	-65 710	-65 710
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-242 822	-259 556
Avskrivningar	7, 8	-371 463	-371 468
		<u>-1 655 310</u>	<u>-1 566 403</u>
Rörelseresultat		-195 686	-121 042
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		9	0
Räntekostnader		<u>-137 422</u>	<u>-140 490</u>
Summa resultat från finansiella poster		-137 413	-140 490
Resultat efter finansiella poster		-333 099	-261 532
Årets resultat		-333 099	-261 532

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	49 673 907	50 019 192
Inventarier	8	209 428	235 606
		<u>49 883 335</u>	<u>50 254 798</u>
Summa anläggningstillgångar		49 883 335	50 254 798
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13 032	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	66 550	65 603
		<u>79 582</u>	<u>65 603</u>
Kassa och bank		1 634 247	1 685 144
Summa omsättningstillgångar		1 713 829	1 750 747
SUMMA TILLGÅNGAR		51 597 164	52 005 545

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		36 866 000	36 866 000
Kapitaltillskott		1 175 663	1 175 663
Fond för yttre underhåll		568 150	483 742
		<u>38 609 813</u>	<u>38 525 405</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 652 272	-1 306 332
Årets resultat		-333 099	-261 532
		<u>-1 985 371</u>	<u>-1 567 864</u>
Summa eget kapital		36 624 442	36 957 541
Långfristiga skulder			
	10		
Skulder till kreditinstitut		9 550 000	14 600 000
		<u>9 550 000</u>	<u>14 600 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		98 574	93 080
Aktuell skatteskuld		8 193	21 494
Skulder till kreditinstitut	10	5 050 000	50 000
Övriga skulder		20 607	24 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	245 348	259 401
Summa kortfristiga skulder		<u>5 422 722</u>	<u>448 004</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 597 164	52 005 545

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisningar 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.

Avskrivningar

Föreningen tillämpar följande avskrivningstider:

Byggnad tom år 2015	200 år
Byggnad from år 2016	120 år
Tillbyggnad VA	15 år
Tillbyggnad tak	10 år
Porttelefon	20 år
Byggnation balkonger	40 år
Inventarier	10 år

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Hyror och avgifter	2022	2021
	Årsavgifter	970 392	954 492
	Hysesintäkter lokaler	406 452	396 060
	Bredband	62 375	61 500
	Pant- och överlåtelseavgifter	8 609	11 407
	Administration andrahandsuthyrning	9 937	20 043
		1 457 765	1 443 502
Not 2	Övriga intäkter	2022	2021
	Statligt lokalstöd, Covid 19		
	Övriga intäkter	1 859	1 859
		1 859	1 859

Not 3 Driftskostnader	2022	2021
Vatten	61 184	56 306
Värme	279 047	301 517
El	68 638	45 508
Sophantering	38 352	37 628
Snöröjning	10 062	23 900
Kabel-TV	31 082	30 327
Fastighetsförsäkring	29 970	28 695
Fastighetsförvaltning enligt avtal inkl städning	217 254	194 407
Hiss enligt avtal	6 658	2 530
Övriga avtal	11 882	15 891
	<u>754 129</u>	<u>736 709</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2022	2021
Fastighet	184 540	122 273
Lokal	8 972	0
Tvättstuga	12 348	8 888
Hiss	15 326	1 800
	<u>221 186</u>	<u>132 961</u>
Not 5 Styrelsekostnader	2022	2021
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	15 710	15 710
	<u>65 710</u>	<u>65 710</u>
Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2022	2021
Fastighetsskatt	87 866	80 336
Revisionsarvode	25 750	31 250
Telekommunikation	6 799	5 924
Bredband	63 150	62 312
Övriga förvaltningskostnader	15 994	28 776
Trivselkostnader	7 115	1 232
Administrativa kostnader	17 358	16 614
Konsultarvode	0	11 411
Pant- och överlåtelse	7 000	9 749
Bankkostnader	6 628	6 919
Föreningsavgifter	5 162	5 034
	<u>242 822</u>	<u>259 556</u>

Not 7 Byggnad och mark			2022	2021
Ingående anskaffningsvärde			53 174 731	53 174 731
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			53 174 731	53 174 731
Ingående avskrivningar			-3 155 539	-2 810 249
Årets avskrivningar			-345 285	-345 290
Utgående ackumulerade avskrivningar			-3 500 824	-3 155 539
Utgående planerat restvärde			49 673 907	50 019 192
Redovisat värde byggnader			34 144 159	34 489 444
Redovisat värde mark			15 529 748	15 529 748
			49 673 907	50 019 192
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde för föreningen fastighet			69 503 000	49 814 000
varav byggnad			23 503 000	17 814 000
Not 8 Inventarier			2022	2021
Ingående anskaffningsvärde			261 784	0
Årets anskaffningar			0	261 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			261 784	261 784
Ingående avskrivningar			-26 178	0
Årets avskrivning			-26 178	-26 178
Utgående ackumulerade avskrivningar			-52 356	-26 178
Utgående planerat restvärde			209 428	235 606
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring			23 176	22 244
Kabel-tv/ Bredband			13 798	12 843
Fastighetsförvaltning			24 987	24 808
Avtal			4 589	5 708
			66 550	65 603
Not 10 Långfristiga skulder			2022-12-31	2021-12-31
	räntesats	villkorsändring		
Nordea 3978 88 33330	1,150	2025-04-16	5 000 000	5 000 000
Nordea 3978 89 26185	1,100	2024-09-18	4 600 000	4 650 000
SEB 45679802	0,580	2023-05-28	5 000 000	5 000 000
Avgår kortfristig del			-5 050 000	-50 000
			9 550 000	14 600 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2022-12-31

2021-12-31

Vatten	11 340	9 407
Fjärrvärme	41 553	43 551
El	9 088	6 832
Sophantering	6 656	5 320
Revisionsarvode	22 500	28 500
Räntekostnader	33	56
Förutbetalda hyres- och avgiftsfordringar	88 468	100 024
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	65 710	65 710
	<u>245 348</u>	<u>259 401</u>

Not 12 Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>

Not 13 Väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut förutom de som nämns i förvaltningsberättelsen.

Stockholm den / 2023

Frederik Sonsky
Ordförande

Alf Nilsson

Sara Mensi

Rebecca Eineljung

Remi Marin Bahri

Min revisionsberättelse har avgivits 2023 -

-

Emma Johansson
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."

ALF NILSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Bonden Större 37

Serienummer: 19840829xxxx

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-03-27 13:11:14 UTC



SARA MENSI

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Bonden Större 37

Serienummer: 19920819xxxx

IP: 194.17.xxx.xxx

2023-03-27 13:18:57 UTC



REMI MARIN BAHRI

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Bonden Större 37

Serienummer: 19880605xxxx

IP: 87.96.xxx.xxx

2023-03-28 05:32:03 UTC



FREDERIK SONSKY

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Bonden Större 37

Serienummer: 19800512xxxx

IP: 87.96.xxx.xxx

2023-03-28 16:12:13 UTC



REBECCA EINELJUNG

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Bonden Större 37

Serienummer: 19890120xxxx

IP: 87.96.xxx.xxx

2023-03-31 13:29:17 UTC



EMMA JOHANSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deltarev KB

Serienummer: 19811217xxxx

IP: 213.212.xxx.xxx

2023-04-05 04:11:36 UTC



Penneo dokumentnyckel: Y1I6H-MTQXIV-LA3NQ-TXMCZ-15TXA-MWEDX

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>