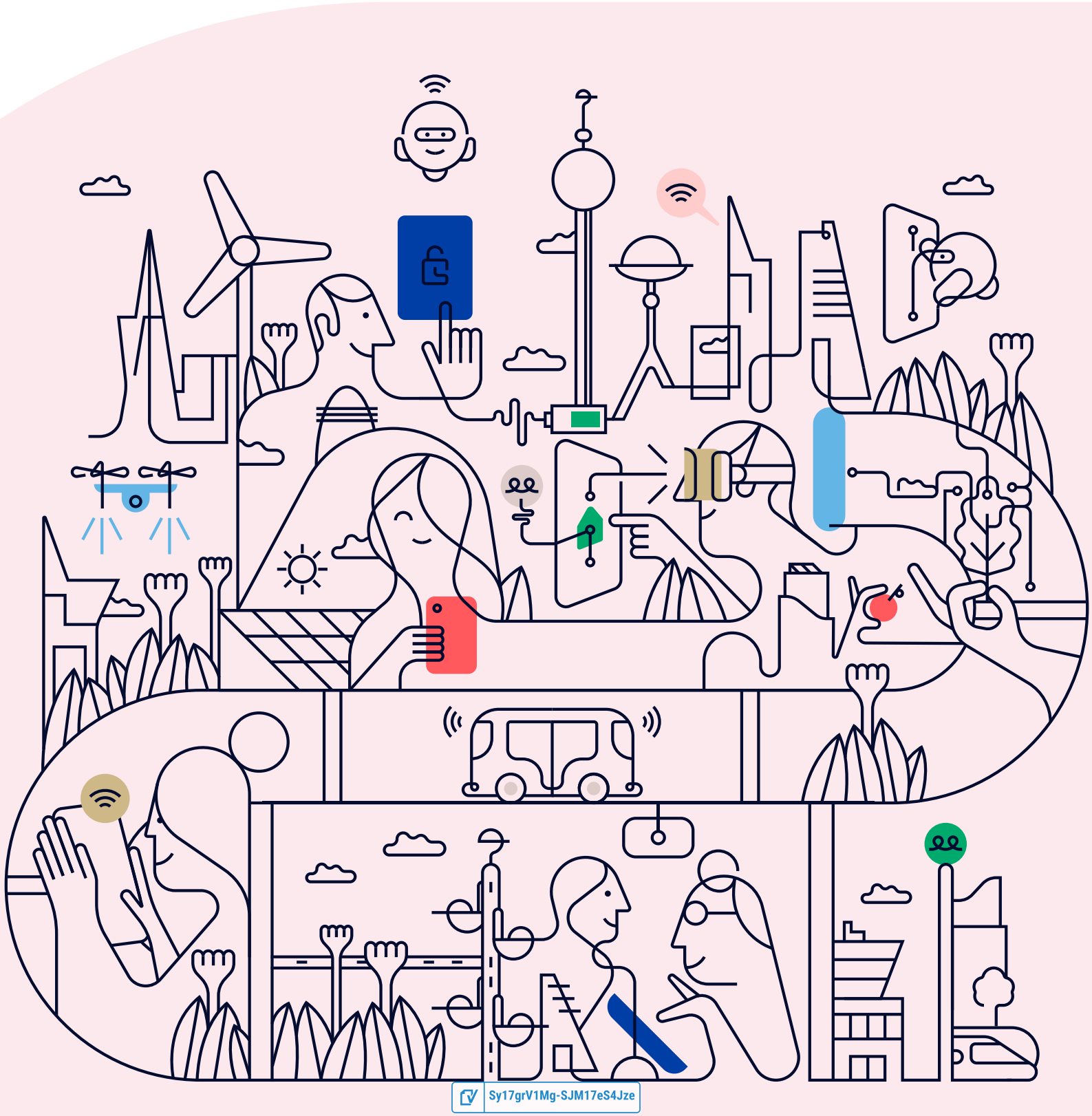
2025
Årsredovisning

Bostadsrättföreningen
Bondegatan 51



Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättföreningen Bondegatan 51

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Veken 5	1989	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige försäkring

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937.

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 371 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 371 kvm.

Styrelsens sammansättning

Simon Larsson	Ordförande
Charlotte Jonsson	Styrelseledamot
Maria Solares Baragaño	Styrelseledamot
Marie Pettersson Linder	Styrelseledamot
Robert Ahlborg	Suppleant

Valberedning

Ida Jansheden
Emil Sjödin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Patrik Ekenberg Auktoriserad revisor Moore Allegretto AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Större extraordinära kostnader under året har varit ett flertal hissreparationer samt kostnader för två vattenläckor som inte helt täcktes av försäkringen.

Övergången till nya redovisningsramverket K3 som gör att föreningar behöver spara mer pengar för framtida renoveringar gör att avgiften höjs med 5% 2026.

Förändringar i avtal

I januari gick vi helt över till SBC som ekonomisk förvaltare

Föreningen har bytt försäkringsbolag till Gjensidige försäkring fr.o.m. december 2025, upphandlat av SBC:s försäkringsmäklare.

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

Övriga uppgifter

Större händelser under året

I januari gick vi helt över till SBC som förvaltare.

Inför 2026 har vi övergått till det nya redovisningsramverket K3. Den största förändringen är att varje komponent i huset (stammar, el, fasad osv.) skrivs av för sig istället för som idag huset som helhet. Detta innebär i många fall kortare avskrivningstider, och har synliggjort ett behov av att spara mer pengar för framtiden än vi gör idag. Styrelsen har därför fattat beslut om att höja avgifterna med 5% 2026, för att sedan höja med ytterligare 5% 2027 respektive 2028.

Som underlag för K3 har vi upphandlat en underhållsplan som gäller för 50 år framåt.

I början av april sprang ett varmvattencirkulationsrör läck i en lägenhet. Läckan upptäcktes och åtgärdades snabbt med hjälp av vår fastighetsförvaltare FT Drifts entreprenör.

I juni byttes tre fjärdedelar av styrelsen ut, däribland ordföranden.

I juni fick hissen underkänt på fyra punkter under den årliga besiktningen och blev därmed belagd med körförbud. Punkterna åtgärdades veckan efter, men detta aktualiserade behovet av att renovera hissen. Styrelsen påbörjade en upphandling, och i oktober gav styrelsen uppdraget till Otis, som är vår nuvarande leverantör, då de kunde leverera för lägst totalkostnad. Föreningen tar upp ett nytt lån för att finansiera renoveringen. Arbetet är planerat att starta våren 2026.

Under hösten och vintern har hissen vid upprepade tillfällen slutat fungera och behövt mindre reparationer.

I slutet av juli upptäcktes fukt i väggen i en lägenhet. Det visade sig bero på ett sönderrostat radiatorrör som för att lagas behövde skarvas i trapphuset samt i lägenheten ovanför.

När vi kopplade in försäkringsbolaget understeg deras beräkning för återställning av föreningens del av skadan den förhöjda självrisken. Föreningen får ingen ersättning för reparationen och kostnader relaterade till den.

Torkning och återställning påbörjades under hösten och fortskred under vintern, för att bli klart i början av 2026. Sammantaget blev denna skada en rejäl kostnadspost för föreningen 2025, och kommer att vara så även 2026.

I november upptäcktes en läcka i ett varmvattencirkulationsrör i ytterligare en lägenhet. En tillfällig lagning gjordes omgående, och ingen förhöjd fuktighet kunde konstateras i lägenheterna under i stammen. En förenklande omständighet var att lägenheten planerat en badrumsrenovering under december, vilket gjorde åtkomsten för att permanent reparera det skadade röret enklare. Även här var man dock tvungna att skarva röret från lägenheten under.

Föreningen har bytt försäkringsbolag till Gjensidige försäkring fr.o.m. december 2025, upphandlat av SBC:s försäkringsmäklare.

Mindre händelser:

En ny blomlåda installerades vid fastighetens groventré på framsidan i mars.

Vi har genomfört vår- och höststädning av gård och gemensamma utrymmen med god stämning och uppslutning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 159 539	1 102 000	927 000	911 000
Resultat efter fin. poster	-559 942	-133 469	-1 606 983	-248 000
Soliditet (%)	79	80	80	81
Yttre fond	2 956 040	2 446 077	1 946 077	1 761 277
Taxeringsvärde	64 000 000	61 600 000	61 600 000	61 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	771	800	672	681
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	100	99	100
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 650	3 647	3 647	3 754
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 621	3 621	3 621	3 726
Sparande / kvm totalyta, kr	-68	-1	-1 068	-86
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	42	48	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	166	149	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	58	48	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	242	266	245	236
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	2,67	-	-
Räntekänslighet (%)	4,73	4,60	5,40	5,50

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror dels på oväntade kostnader för hissreparation samt vattenläckor, dels på högre avskrivningar.
För att täcka kostnader för kommande hissrenovering tas ett nytt lån upp.
I och med övergången till det nya redovisningsramverket K3 där varje komponent i huset (stammar, el, fasad osv.) skrivs av för sig istället för huset som helhet så innebär det kortare avskrivningstider, vilket har synliggjort

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

ett behov av att spara mer pengar för framtiden än tidigare. Styrelsen har därför fattat beslut om att höja avgifterna med 5% 2026, för att sedan höja med ytterligare 5% 2027 respektive 2028.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	23 606 794	-	-	23 606 794
Upplåtelseavgifter	1 035 791	-	-	1 035 791
Fond, yttre underhåll	2 446 077	184 800	509 963	3 140 840
Balanserat resultat	-5 479 012	-318 269	-509 964	-6 307 244
Årets resultat	-133 469	133 469	-559 942	-559 942
Eget kapital	**21 476 182**	**0**	**-559 942**	**20 916 240**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 797 281
Årets resultat	-559 942
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-509 963
Totalt	**-6 867 186**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-6 867 186**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 159 539	1 101 056
Övriga rörelseintäkter	3	5 670	531
Summa rörelseintäkter		**1 165 209**	**1 101 587**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 102 332	-869 719
Övriga externa kostnader	9	-105 884	-87 491
Personalkostnader	10	-22 999	-23 357
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333 780	-131 592
Summa rörelsekostnader		**-1 564 995**	**-1 112 159**
RÖRELSERESULTAT		**-399 786**	**-10 572**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 303	12 194
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-163 459	-135 091
Summa finansiella poster		**-160 156**	**-122 897**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-559 942**	**-133 469**
ÅRETS RESULTAT		**-559 942**	**-133 469**

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	25 887 668	26 214 680
Maskiner och inventarier	13	38 864	45 632
Pågående projekt	14	174 375	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**26 100 907**	**26 260 312**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**26 100 907**	**26 260 312**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 156	21 893
Övriga fordringar	15	271 801	75 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	30 708	50 069
Summa kortfristiga fordringar		**308 665**	**146 962**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 516	347 004
Summa kassa och bank		**2 516**	**347 004**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**311 181**	**493 967**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 412 088**	**26 754 279**

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 642 585	24 642 585
Fond för yttre underhåll		3 140 840	2 446 077
Summa bundet eget kapital		**27 783 425**	**27 088 662**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 307 244	-5 479 012
Årets resultat		-559 942	-133 469
Summa ansamlad förlust		**-6 867 186**	**-5 612 480**
SUMMA EGET KAPITAL		**20 916 239**	**21 476 182**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	5 000 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**5 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 000 000	0
Leverantörsskulder		268 200	28 730
Skatteskulder		70 434	67 599
Övriga kortfristiga skulder		864	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	156 351	181 768
Summa kortfristiga skulder		**5 495 849**	**278 097**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**26 412 088**	**26 754 279**

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-399 786**	**-10 572**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	333 780	131 592
	-66 006	**121 020**
Erhållen ränta	3 303	12 194
Erlagd ränta	-151 671	-135 091
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-214 374**	**-1 877**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 446	146 080
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	205 964	-221 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-6 964**	**-77 741**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-174 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-174 375**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-181 339**	**-77 741**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**422 004**	**499 745**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**240 665**	**422 004**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättföreningen Bondegatan 51 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,31 %
Yttertak	3,52 %
Fasader	3,12 %
Balkonger	2,46 %
Fönster	2,80 %
Stamledningar VA	4,50 %
Stamledningar Värme	3,24 %
Styr & övervakning	3,38 %
Ventilation	4,50 %
El	6,24 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 116 349	1 060 920
Bredband	36 685	36 540
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	1 779	0
Överlåtelseavgift	4 410	3 346
Administrativ avgift	196	250
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	**1 159 539**	**1 101 056**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	5 670	0
Övriga intäkter	0	531
Summa	**5 670**	**531**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	60 288	61 472
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 581	0
Städning enligt avtal	31 551	30 150
Hissbesiktning	9 257	0
Gårdkostnader	1 150	0
Gemensamma utrymmen	2 870	0
Serviceavtal	51 995	47 186
Serviceavtal, hissar	1 875	0
Förbrukningsmaterial	0	6 224
Summa	**164 567**	**145 032**

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	6 973	0
Trapphus/port/entr	0	46 622
Sophantering/återvinning	0	2 279
Övriga gemensamma utrymmen	0	12 950
VVS	30 742	92 094
Elinstallationer	0	2 981
Hissar	114 717	21 195
Fasader	14 278	0
Mark/gård/utemiljö	0	8 581
Vattenskada	263 330	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 451
Summa	**430 040**	**189 153**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	61 985	57 410
Uppvärmning	194 520	229 083
Vatten	77 650	80 693
Sophämtning/renhållning	53 479	55 023
Grovsopor	683	0
Summa	**388 316**	**422 209**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 788	32 343
Kabel-TV	4 532	4 608
Bredband	42 885	42 144
Fastighetsskatt	36 204	34 230
Summa	**119 409**	**113 325**

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 892	4 805
Revisionsarvoden extern revisor	25 504	16 875
Styrelseomkostnader	0	4 597
Fritids och trivselkostnader	473	0
Förvaltningsarvode enl avtal	36 054	50 147
Överlåtelsekostnad	6 174	0
Pantsättningskostnad	6 174	0
Övriga förvaltningsarvoden	3 300	0
Administration	1 460	4 984
Konsultkostnader	19 081	0
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Övriga externa kostnader	0	402
Summa	**105 884**	**87 491**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	17 500	18 500
Arbetsgivaravgifter	5 499	4 857
Summa	**22 999**	**23 357**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	162 317	133 709
Dröjsmålsränta	75	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 067	1 382
Summa	**163 459**	**135 091**

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 051 804	29 051 804
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**29 051 804**	**29 051 804**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 837 124	-2 712 300
Årets avskrivning	-327 012	-124 824
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 164 136**	**-2 837 124**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**25 887 668**	**26 214 680**
I utgående restvärde ingår mark med	*14 066 062*	*14 066 062*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	41 000 000
Summa	**64 000 000**	**61 600 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 628	67 628
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**67 628**	**67 628**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 996	0
Årets avskrivning	-6 768	-21 996
Utgående ackumulerad avskrivning	**-28 764**	**-21 996**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**38 864**	**45 632**

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	174 375	0
Summa pågående arbeten	**174 375**	**0**

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	33 652	0
Transaktionskonto	236 390	75 000
Borgo räntekonto	1 759	0
Summa	**271 801**	**75 000**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 244	50 069
Förutbet försäkr premier	12 718	0
Förutbet bredband	10 746	0
Summa	**30 708**	**50 069**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,57 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,57 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2026-02-28	2,57 %	1 500 000	1 500 000
Summa			**5 000 000**	**5 000 000**
Varav kortfristig del			5 000 000	5 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-31 146	0
Uppl kostn el	2 753	2 842
Uppl kostnad Värme	29 028	0
Uppl kostn räntor	11 788	0
Uppl kostn vatten	1 186	13 774
Uppl kostnad Sophämtning	315	2 386
Uppl kostnad arvoden	17 500	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 499	0
Förutbet hyror/avgifter	96 071	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	96 108
Övriga uppl kostn och förutb int	23 357	66 658
Summa	**156 351**	**181 768**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har med anledning av övergång till redovisningsramverket K3 fattat beslut om att höja avgifterna med 5% 2026, för att sedan höja med ytterligare 5% 2027 respektive 2028. Detta för att täcka framtida underhåll. Hissmodernisering våren 2026: Föreningen tar upp ett nytt lån i början av 2026 för att finansiera renoveringen. Vattenläckor: Återställande av lägenhet 1101 fortgår i början av 2026. För att laga varmvattencirkulationsröret i lägenhet 1404 behövde man skarva röret från lägenheten under (1304), vilket gjordes i januari 2026.

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

_____, _____ – ___ – ___
Ort och datum

Simon Larsson
Ordförande

Charlotte Jonsson
Styrelseledamot

Maria Solares Baragaño
Styrelseledamot

Marie Pettersson Linder
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ – ___ – ___

Moore Allegretto AB
Patrik Ekenberg
Auktoriserad revisor

Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.05.2026 09:14

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 15.05.2026 08:41

DOCUMENT ID:
SJM17eS4Jze

ENVELOPE ID:
Sy17grV1Mg-SJM17eS4Jze

DOCUMENT NAME:
Bostadsrättföreningen Bondegatan 51, 769609-4502 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
aecbc9c65a2e76fbaf2c01308b198b98fd724da55d4a077b284b9cc65226a0d6dd675cb0531f157f6c9d255343095abf8d91528ae0a31f4bd7e087d9229aa252

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **CHARLOTTE JONSSON**	**Signed**	**16.05.2026 20:58**	**eID**	**Swedish BankID**
lottajonsson1971@gmail.com	Authenticated	16.05.2026 15:11	Low	IP: 178.78.214.85
2. **MARIA SOLARES BARAG AñO**	**Signed**	**19.05.2026 11:53**	**eID**	**Swedish BankID**
msolaresb@gmail.com	Authenticated	15.05.2026 23:31	Low	IP: 178.78.214.72
3. **SIMON LARSSON**	**Signed**	**19.05.2026 12:02**	**eID**	**Swedish BankID**
kontakt@simonlarsson.com	Authenticated	15.05.2026 09:30	Low	IP: 94.234.82.219
4. **Marie Linder**	**Signed**	**19.05.2026 15:04**	**eID**	**Swedish BankID**
femejl@gmail.com	Authenticated	19.05.2026 12:51	Low	IP: 178.78.214.68
5. **Patrik Mikael Ekenberg**	**Signed**	**20.05.2026 09:14**	**eID**	**Swedish BankID**
patrik.ekenberg@mooresweden.se	Authenticated	19.05.2026 15:18	Low	IP: 52.17.160.9

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bondegatan 51
Org.nr 769609-4502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bondegatan 51 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 de 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. De upplyser, 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 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 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,

rk1QxH41MI-H1eJmxH4kMx

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 Bondegatan 51 för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

rk1QxH41MI-H1eJmxH4kMx

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

_____
Patrik Ekenberg
Auktoriserad revisor

rk1QxH41MI-H1eJmxH4kMx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.05.2026 09:14

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 15.05.2026 08:41

DOCUMENT ID:
H1eJmxH4kMx

ENVELOPE ID:
rk1QxH41Ml-H1eJmxH4kMx

DOCUMENT NAME:
Brf Bondegatan 51 - Revisionsberättelse 2025.pdf
3 pages

SHA-512:
456314959b788a911a2b2b52d4424493e1d62542ba270e636f3ac1e380521b9fd7d15e9fb405f8b0fd504540a5d34cb917b55b8967513186d532ac075f9c35d9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Patrik Mikael Ekenberg**	**Signed**	**20.05.2026 09:14**	**eID**	**Swedish BankID**
patrik.ekenberg@moores weden.se	Authenticated	20.05.2026 09:14	Low	IP: 52.17.160.9

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed