Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Bondesonen 22

716418-0965

Räkenskapsåret

2025

Dokument-ID 09222115557578774000 Signerat FAH, EH, IW, TS, TE, LI

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bondesonen 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Patent- och Registreringsverket 1983-04-25. Föreningens ekonomiska plan upprättades enligt 3 kap 1 § Bostadsrättslagen och registrerades år 2004.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-10-14.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bondesonen 22. Fastigheten bebyggdes 1929-1931 och består av ett flerbostadshus i sex våningsplan med källare och vind belägen på Renstiernas gata 30. Fastighetens tomtarea är 598 kvm.

Fastigheten inrymmer 50 lägenheter samtliga upplåtna med bostadsrätt och två lokaler upplåtna med hyresrätt. Total bostadsrättsarea är 2 075 kvm och lokalarea är 602 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde enligt senaste taxeringen är 107 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 39 200 000 kr och markvärdet är 67 800 000 kr. Värdeår är 1950.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna genom Söderberg & Partners.

Avtal 2025

Ekonomisk förvaltning	Förvaltnings AB Teoge
Teknisk förvaltning	TEKAB Fastighetsservice AB
Städning	Filteo AB
Hisservice	Hissgruppen Sverige AB
El	Stockholms Elbolag AB
Elnät	Ellevio AB
Kabel TV	Tele 2
Bredband	Bahnhof AB

Styrelsens sammansättning
Styrelse har efter ordinarie stämma 2025-06-12 haft följande sammanställning:

Namn	Roll	Vald till
Fredrik Amréus Hammargården	Ledamot	Ordförande
Elias Höckerfelt	Ledamot	
Thomas Stahl	Ledamot	
Isak Werner	Ledamot	
Tobias Ekmark	Ledamot	
Josefine Strid	Suppleant	
Andreas Höistad	Suppleant	
Svante Törngren (avgått 19 juli 2025)		

Föreningens firmatecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöter två i förening. För styrelseledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Söderberg & Partners. Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer
Lena Isik, Winthers revisionsbyrå

Valberedning:
Vakant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
- Återställnings- och förbättringsarbete efter vattenläcka i källarlokal avslutat
- Upprustning av innergård påbörjad
- Underhållsplan uppdaterad
- Redovisning enl. K3 påbörjad inför lagkrav
- Beslut om att höja avgiften med 2 procent från januari 2026
- Beslut om att tillämpa ny fördelningsnyckel (omsättning) för beräkning av moms hänförlig till hyreslokaler. Momsrättning för åren 2022-2024 minskade momsskulden med totalt 250 079 kr.

Byggnaden tekniska status
Styrelsen har under 2025 arbetat enligt underhållsplan som togs fram tillsammans med extern konsult Sustend år 2021. Uppdaterad plan beslutades av styrelsen i december 2025.

Genomförda underhållsåtgärder:

Färdigställande av balkonger mot innergård	2022
Stamspolning	2022
Byte av stuprör, brunnutkastare, lövsilar och avlopp på taket	2023
OVK hyreslokaler	2023
Energideklaration	2023
Installation rensluckor på vinden	2023
OVK bostäder	2024
Modernisering belysning källare	2024
Översyn radiatorventiler	2024
Byte av Torskåp	2025

Planerade underhållsåtgärder:

OVK-relaterad uppföljning i bostäder	2026
Förbättringsarbete innergård	2026
Justering av handdukstorkar	2026
Underhåll av pump och ventiler	2026
Lagning socklar gårds-/gatufasad	2026
Slamsugning brunnar	2026
Uppgradering av värmestyrning	2026
Målning väggar, tak och golv i källare	2026

Medlemsantal och överlåtelser

Förändring av föreningens medlemmar har under räkenskapaåret varit följnade
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 70 st.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapåret 11st.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 11 st.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 70st.
Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	3 162	3 127	2 832	2 318	2 309
Resultat efter finansiella poster	67	-194	5	2 880	723
Soliditet (%)	69,5	69,4	68,9	63,2	62,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	759	759	674	626	595
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 060	8 096	8 386	10 651	10 651
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 248	6 276	6 500	8 256	8 256
Sparande per kvm (kr/kvm)	425	233	201	212	461
Räntekänslighet (%)	10,6	10,7	12,4	17,0	17,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	265	232	294	222	207
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	46,2	50,4	49,4	56,1	53,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser*	Balkong fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 239 239	0	1 478 582	-9 801 769	-193 528	**40 722 524**
Avsättning balkongfond		35 208		-35 208		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-193 528	193 528	**0**
Avsättning yttre fond			448 358	-448 358		**0**
Ianspråkstagande yttre fond			-384 610	384 610		**0**
Årets resultat					67 342	**67 342**
Belopp vid årets utgång	**49 239 239**	**35 208**	**1 542 330**	**-10 094 253**	**67 342**	**40 789 866**

*Inklusive upplåtelseavgifter och kapitaltillskott för balkonger.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 094 253
årets vinst	67 342
	-10 026 911

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	448 358
reservering balkongfond	35 208
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-36 250
i ny räkning överföres	-10 474 227
	-10 026 911

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 162 033	3 127 410
Övriga intäkter		250 079	0
		3 412 112	**3 127 410**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 677 360	-1 964 364
Övriga externa kostnader	4	-113 775	-172 619
Personalkostnader	5	-78 852	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 035 450	-437 129
		-2 905 437	**-2 652 964**
Rörelseresultat		**506 675**	**474 446**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 732	71 882
Räntekostnader och liknande resultatposter		-461 065	-739 856
		-439 333	**-667 974**
Resultat efter finansiella poster		**67 342**	**-193 528**
Resultat före skatt		**67 342**	**-193 528**
Årets resultat		**67 342**	**-193 528**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	55 412 776	56 448 226
		55 412 776	**56 448 226**
Summa anläggningstillgångar		**55 412 776**	**56 448 226**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 528	0
Aktuella skattefordringar		205 165	0
Övriga fordringar	7	1 938 197	1 109 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 205	83 379
		2 250 095	**1 193 113**
Kassa och bank		1 005 227	1 005 696
Summa omsättningstillgångar		**3 255 322**	**2 198 809**
SUMMA TILLGÅNGAR		**58 668 098**	**58 647 035**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 399 571	46 399 571
Kapitaltillskott		2 839 668	2 839 668
Fond för yttre underhåll		1 542 330	1 478 582
Underhållsfond balkonger		35 208	0
		50 816 777	**50 717 821**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-10 094 253	-9 801 769
Årets resultat		67 342	-193 528
		-10 026 911	**-9 995 297**
Summa eget kapital		**40 789 866**	**40 722 524**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	16 725 000	16 800 000
Leverantörsskulder		101 232	229 274
Skatteskulder		477 700	460 950
Övriga skulder		83 395	55 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		490 905	378 868
Summa kortfristiga skulder		**17 878 232**	**17 924 511**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**58 668 098**	**58 647 035**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		506 675	474 446
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 035 450	437 129
Erhållen ränta		5 427	71 882
Erlagd ränta		-465 208	-742 209
Förändring skatt		-685 779	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**396 565**	**241 248**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-9 051	6 887
Förändring av kortfristiga fordringar		-91 295	269 142
Förändring av leverantörsskulder		-128 042	127 123
Förändring av kortfristiga skulder		394 877	-94 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**563 054**	**549 883**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-75 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-75 000**	**-600 000**
Årets kassaflöde		**488 054**	**-50 117**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 865 100	1 915 217
Likvida medel vid årets slut	10	**2 353 154**	**1 865 100**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	135 år
Fasad	60 år
Balkonger	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Värme	80 år
Stamledning vatten	60 år
Ventilation	25 år
Hissar	35 år
Övrigt	20 år

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder ink. balkongtillägg	1 609 800	1 609 785
Hyror lokaler	1 376 052	1 356 735
Debiterad fastighetsskatt	159 996	150 000
Övriga intäkter (överlåtelse- och pantsättningsavgifter, etc.)	16 185	10 890
	3 162 033	**3 127 410**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsel	80 126	82 422
Uppvärmning	428 892	459 271
Vatten och avlopp	199 713	79 379
Sophämtning	79 441	73 557
Hisservice	5 168	6 816
Fastighetsskötsel	60 343	51 678
Städning	56 208	45 414
Markförvaltning och snöröjning	4 218	10 458
Kabel TV	17 424	17 160
Bredband	34 493	34 112
Försäkring	122 868	115 455
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	246 200	231 500
Övrigt	3 590	4 557
Reparationer	302 427	367 975
Planerat underhåll	36 250	384 610
	1 677 361	**1 964 364**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning *	77 869	87 730
Revision	22 750	36 410
Bankkostnader	1 717	4 231
Medlemsavgifter	6 120	6 120
Föreningsstämma och övriga föreningsgemensamma kostnader	5 082	8 168
Juridiska åtgärder	237	29 960
	113 775	**172 619**

* Utfall 2024 innehåller även uppstartskostnaden.

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	18 852	18 852
	78 852	**78 852**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 625 778	64 625 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**64 625 778**	**64 625 778**
Ingående avskrivningar	-8 177 552	-7 740 423
Årets avskrivningar	-1 035 450	-437 129
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 213 002**	**-8 177 552**
Utgående redovisat värde	**55 412 776**	**56 448 226**
Taxeringsvärden byggnader	39 200 000	34 200 000
Taxeringsvärden mark	67 800 000	72 800 000
	107 000 000	**107 000 000**
Bokfört värde byggnader	37 292 677	38 357 550
Bokfört värde mark	18 120 099	18 120 099
	55 412 776	**56 477 649**

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	501 495	250 331
Avräkningskonto förvaltare	1 347 927	859 403
Momsfordran	88 775	0
	1 938 197	**1 109 734**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,301	2026-03-28	16 725 000	16 800 000
			16 725 000	**16 800 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			16 725 000	16 800 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och redovisas som kortfristiga skulder i balansräkningen. Fastighetsfinansiering är dock långsiktig i sin karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.
Löpande amortering enligt villkorsbilagan: 100 000 kr

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	**35 000 000**

Not 10 Likvida medel inkl. avräkningskonto

	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank	2 541	3 011
SBAB	1 002 686	1 002 686
Avräkningskonto förvaltare *	1 347 927	859 403
	2 353 154	**1 865 100**

* Redovisas under Övriga fordringar i balansräkningen

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stytelsen har beslutat att höja avgifterna med 2% från och med 2026-01-01.

Årsredovisningen beslutades den 21 maj 2026

Stockholm

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Fredrik Amréus Hammargården

Fredrik Amréus Hammargården
Ordförande

Elias Höckerfelt

Thomas Stahl

Tobias Ekmark

Isak Werner

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Isik
Auktoriserad revisor
Winthers revisionsbyrå

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578774000

Dokument

284 716418-0965 Brf Bondesonen 22 ÅR 2025 slutgiltig
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-05-21 20:29:19 CEST (+0200) av
Administratör Scrive (AS)
Färdigställt 2026-05-25 10:57:52 CEST (+0200)

Initierare

Administratör Scrive (AS)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
konsult@teoge.se
+46766771768

Signerare

Fredrik Amréus Hammargården (FAH)
fredrik.hammargarden@gmail.com

BankID

Fredrik Amréus Hammargården

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Fredrik Amréus Hammargården"
Signerade 2026-05-25 07:58:26 CEST (+0200)

Elias Höckerfelt (EH)
elias.hockerfelt@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIAS HÖCKERFELT"
Signerade 2026-05-23 09:05:27 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578774000

Isak Werner (IW) werner.isak@gmail.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Isak Henrik Werner" Signerade 2026-05-21 21:36:58 CEST (+0200)	Thomas Stahl (TS) thomasstahl@live.se BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS STAHL" Signerade 2026-05-24 20:04:14 CEST (+0200)
Tobias Ekmark (TE) tobias.ekmark@gmail.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERLING TOBIAS EKMARK" Signerade 2026-05-21 22:54:01 CEST (+0200)	Lena Isik (LI) lena.isik@winthers.se BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA ISIK" Signerade 2026-05-25 10:57:52 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578774000

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify