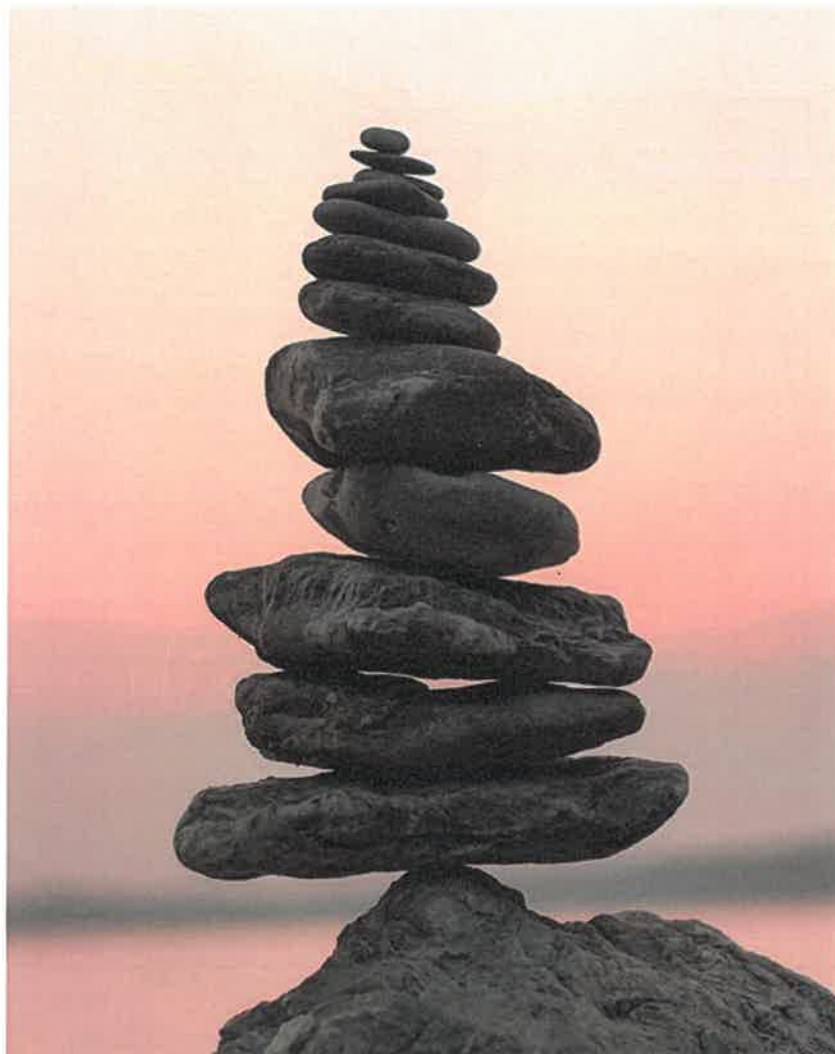


# Årsredovisning 2021

BRF BONDETORPET 80

769615-8687



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BONDETORPET 80

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Stor  
AK  
G  
SK

## 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.

3.4. ~~XX~~ ✓ och

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-01-22.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-06-30.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningens fastighet Bondetorpet 31 i Stockholms kommun förvärvades 2009-04-22.

Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Skånegatan 80. Fastigheten byggdes 1930 och har värdeår 1980.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2494 kvm, varav 2043 kvm utgör lägenhetsyta och 451 kvm lokalyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

### Lägenhetsfördelning

35 st 1-1,5 rum och kök

10 st 2-2,5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 42 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

*g. t. n.*  
*[Handwritten signatures]*

Föreningen har 3 uthyrda lokaler med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
Sons of Farm AB	2023-09-30
Ola Ilstedt	2024-09-30
Jumperfabriken AB	2024-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### Försäkring

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring

#### Styrelsens sammansättning

Sebastian Häggström	Ordförande from 220222
Alexander Fagerstrand	Ledamot
Alexander Källestål	Ledamot
Helena Karner	Ledamot
Susanne Skarpsvärd	Ledamot
Sture Skalare	Ordf. t.o.m.220222 - avgått
Olivia Lannegren	Suppleant
Maria Fröderberg	Suppleant
Ola Ilstedt	Suppleant

#### Valberedning

Maria Nesser (sammankallande) och Signe Palm.

#### Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

#### Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Baker Tilly Mapema

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

S.H. ~~AA~~ G  
AA SA

Utförda historiska underhåll

2015	Byte av driftsundercentraler
2015	Fasad mot gatan- lackering av träpartier
2015	Underhåll av hissar
2016	OVK
2017	Byte av toaletter i 6 st hyresrätter
2017	Projektering av dränering av gårdarna
2017	Löpande underhåll av hyreslägenheter
2018	Installation av fibernätverk
2018	Fönstermålning/renovering
2018	Snörasskydd/taksäkerhet
2018	Målning av yttertak
2019	Ny fjärrvärmecentral samt injustering värmesystem
2019	Renovering av mur mot grannfastighet
2020	Dränering av gårdar
2020	Energideklaration

Genomförda åtgärder 2021

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:




Åtgärd

Renovering och modernisering av hiss i gatuhuset  
Slutfört dränering och renovering av gårdarna, inkl. ytskikt och växter  
Installation av ny dräneringspump  
Byte av grovtvättmaskin i tvättstugan

Planerade underhåll

Planerad åtgärd	Kostnad/Kkr
Renovering trapphus	1200
Utbyte stuprör inkl värmekablar samt taksäkerhet	185
Renovering mur lilla gården	90
Åtgärder huskropp utvändigt	325
Övrigt	100

Föreningen upprättade år 2013 en underhållsplan med hjälp av Fastighetsägarna. Planen uppdateras fortlöpande.

S.B.  G.   
A.  M. 

#### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel    Fastighetsägarna Service  
Ekonomisk förvaltning                            Simpleko AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsens arbete har till stor del ägnats åt frågor och åtgärder rörande drift, renhållning, teknisk och ekonomisk förvaltning samt trivsel och ordningsfrågor i fastigheten. Arbetet syftar till långsiktiga mål genom initiativ och åtgärder för att bibehålla, förbättra och öka fastighetens standard och värde, genom att bland annat renovera och arbeta för en stabil ekonomi samt ökad sammanhållning och trivsel.

På föreningens hemsida [www.skanegatan80.se](http://www.skanegatan80.se) finns användbar information om föreningen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

Föreningens resultat för 2021 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på de genomförda underhållsåtgärder föreningen haft på fastigheten.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser visar ett positivt kassaflöde.

Under året har föreningen upplåtit en lägenhet från hyresrätt till bostadsrätt. Intäkter från försäljningen har använts till amortering av lån samt kommer finansiera underhållsåtgärder under 2022.

Lånet som togs på hösten 2020 för att täcka de stora renoveringskostnaderna amorterades i sin helhet under 2021.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har sagt upp avtalet avseende fastighetsskötsel och lokalvård med Fastighetsägarna Service och arbete fortgår med att hitta en ny leverantör för dessa tjänster. Avtalet löper ut 2022-07-25.

Föreningen tecknade ett nytt elavtal avseende förnyelsebar el, vilket delvis också påverkat elkostnaderna positivt.

Nytt avtal gällande återvinningshanteringen har tecknats och gäller från och med 1 januari 2022.

Avtalet för källarlokalen är överlåtet till ny hyresgäst.

3.4. 

### Övriga uppgifter

Enligt regeringens förslag på stödåtgärder till lokalhyresgäster under Coronakrisen har föreningen beviljat sådant stöd till Symbios för perioden januari - mars. Föreningen har till viss del kompenserats genom statligt stöd.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser samt 1 upplåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 208 kr.

Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med f.n. 483 kr vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4 830 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 254 150	2 308 988	2 154 068	2 439 102
Resultat efter fin. poster	-1 966 616	-863 301	-910 227	-452 067
Soliditet, %	74	72	74	71
Yttre fond	1 821 220	1 596 115	1 371 010	1 995 874
Taxeringsvärde	75 035 000	75 035 000	75 035 000	62 822 000
Bostadsyta, kvm	2 043	2 043	2 043	2 043
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	479	498	538	538
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 406	10 287	9 406	10 630
Genomsnittlig skuldränta, %	1,00	1,10	1,16	1,17
Belåningsgrad, %	26,08	28,33	25,73	28,88

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Handwritten initials and marks in the bottom right corner, including "AK", "G", "du", and "BAE".



## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	52 325 836	-	1 174 808	53 500 644
Upplåtelseavgifter	6 769 185	-	2 975 192	9 744 377
Fond, yttre underhåll	1 596 115	-	225 105	1 821 220
Balkongfond	54 524	-	8 400	62 924
Balanserat resultat	-4 769 338	-863 301	-225 105	-5 857 744
Årets resultat	-863 301	863 301	-1 966 616	-1 966 616
<b>Eget kapital</b>	<b>55 113 021</b>	<b>0</b>	<b>2 191 784</b>	<b>57 304 805</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 857 744
Årets resultat	-1 966 616
<b>Totalt</b>	<b><u>-7 824 360</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	225 105
Balanseras i ny räkning	-8 049 465
	<b><u>-7 824 360</u></b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

J.H.   
A 

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 235 650	2 237 043
Rörelseintäkter		50 747	71 945
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 286 397</b>	<b>2 308 988</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-3 115 063	-1 892 295
Övriga externa kostnader	7	-230 130	-358 368
Personalkostnader	8	-196 083	-197 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-510 846	-502 895
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 052 121</b>	<b>-2 951 216</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 765 724</b>	<b>-642 228</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 892	-221 073
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-200 892</b>	<b>-221 073</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 966 616</b>	<b>-863 301</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 966 616</b>	<b>-863 301</b>

Stk OK  
OK  
OK

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	73 688 497	74 191 393
Maskiner och inventarier	10	39 730	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 728 227</b>	<b>74 191 393</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>73 728 227</b>	<b>74 191 393</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		38 372	166 108
Övriga fordringar		7 834	9 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	45 071	41 725
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>91 277</b>	<b>217 017</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 224 522	2 622 875
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 224 522</b>	<b>2 622 875</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 315 799</b>	<b>2 839 892</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>77 044 026</b>	<b>77 031 285</b>

S.H. AK G  
AK  
dm

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		63 245 021	59 095 021
Fond för yttre underhåll		1 821 220	1 596 115
Balkongfond		62 924	54 524
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>65 129 165</b>	<b>60 745 660</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 857 744	-4 769 338
Årets resultat		-1 966 616	-863 301
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 824 360</b>	<b>-5 632 639</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>57 304 805</b>	<b>55 113 021</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	12	10 731 793	12 397 457
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 731 793</b>	<b>12 397 457</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	12	8 485 329	8 619 665
Leverantörsskulder		108 430	441 464
Övriga kortfristiga skulder		53 325	50 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	360 344	409 272
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 007 428</b>	<b>9 520 807</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>77 044 026</b>	<b>77 031 285</b>

SLD - AK  
BA  
SK

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 622 875</b>	<b>861 586</b>
Resultat efter finansiella poster	-1 966 616	-863 301
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	510 846	502 895
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-1 455 770</b>	<b>-360 406</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	125 740	-160 615
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-379 043	474 310
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 709 072</b>	<b>-46 711</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-47 680	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-47 680</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	4 158 400	8 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 800 000	1 800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 358 400</b>	<b>1 808 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>601 648</b>	<b>1 761 289</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 224 522</b>	<b>2 622 875</b>

JH. AR G  
JK JK

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Bondetorpet 80 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Erhållna statliga bidrag	50 376	71 961
Fastighetsskatt, lokaler	49 944	49 948
Hysesintäkter, bostäder	213 884	259 356
Hysesintäkter, lokaler	1 122 360	1 119 082
Rabatt lokaler	-100 752	-150 005
Årsavgifter, bostäder	924 774	939 540
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 160	4 948
Övriga intäkter	14 651	14 158
<b>Summa</b>	<b>2 286 397</b>	<b>2 308 988</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsskötsel	73 662	72 648
Snöskottning	-19 817	0
Städning	76 482	65 534
Trädgårdsarbete	46 984	0
Övrigt	4 494	2 607
<b>Summa</b>	<b>181 804</b>	<b>140 789</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Planerade underhåll	1 874 103	947 905
Reparationer	171 268	65 729
<b>Summa</b>	<b>2 045 371</b>	<b>1 013 634</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	97 380	87 981
Sophämtning	72 344	45 344
Uppvärmning	367 351	319 048
Vatten	80 265	74 959
<b>Summa</b>	<b>617 340</b>	<b>527 332</b>

*S.K. AR G  
RA PU*

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	28 807	28 105
Fastighetsskatt	116 005	114 655
Kabel-TV/Bredband	67 662	67 780
Självrisker	58 074	0
<b>Summa</b>	<b>270 548</b>	<b>210 540</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bankkostnader	1 051	5 124
Ekonomisk förvaltning	81 763	81 559
Konsultkostnader	19 647	142 886
Revisionsarvoden	23 992	24 389
Serviceavgift brf-organisation	4 918	7 036
Styrelsemöte/årsstämma	8 341	14 527
Övriga försäljningskostnader	51 430	0
Övriga förvaltningskostnader	38 988	82 848
<b>Summa</b>	<b>230 130</b>	<b>358 368</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löner	3 000	4 615
Sociala avgifter	43 083	43 043
Styrelsearvoden	150 000	150 000
<b>Summa</b>	<b>196 083</b>	<b>197 658</b>

S.K. AR G  
H du



<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	80 029 438	80 029 438
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>80 029 438</u>	<u>80 029 438</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 838 045	-5 335 150
Årets avskrivning	-502 896	-502 895
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-6 340 941</u>	<u>-5 838 045</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>73 688 497</u></u>	<u><u>74 191 393</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	31 080 754	31 080 754
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 706 000	27 706 000
Taxeringsvärde mark	47 329 000	47 329 000
<b>Summa</b>	<b>75 035 000</b>	<b>75 035 000</b>
<b>Not 10, Maskiner och inventarier</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	0	0
Inköp	47 680	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>47 680</u>	<u>0</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	0	0
Avskrivningar	-7 950	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-7 950</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>39 730</u></u>	<u><u>0</u></u>

SK. SK 4  
AK  
dk

<b>Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäkringspremier	8 860	8 529
Förvaltning	20 215	19 800
Kabel-TV/Bredband	13 535	13 396
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 461	0
<b>Summa</b>	<b>45 071</b>	<b>41 725</b>

<b>Not 12, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SEB	2023-04-28	0,88 %	3 577 793	3 577 793
SEB	2022-03-28	1,60 %	5 242 664	5 242 664
SEB	2022-12-28	0,30 %	3 242 665	3 242 665
SEB	2025-04-28	0,75 %	3 577 000	3 577 000
SEB	2024-04-28	0,96 %	3 577 000	3 577 000
SEB			0	1 800 000
<b>Summa</b>			<b>19 217 122</b>	<b>21 017 122</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			8 485 329	8 619 665

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

<b>Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
El	12 909	7 288
Förutbetalda avgifter/hyror	194 164	202 258
Räntor	4 612	5 102
Sociala avgifter	15 710	15 710
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Uppvärmning	53 725	41 806
Vatten	20 135	18 788
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 089	68 320
<b>Summa</b>	<b>360 344</b>	<b>409 272</b>

*Sth, AK G  
OK OK*

Not 14, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	32 094 122	32 094 122
<b>Summa</b>	<b>32 094 122</b>	<b>32 094 122</b>

Stockholm, 2022 - 03 - 18

Ort och datum



Sebastian Häggström  
Ordförande



Alexander Fagerstrand  
Ledamot



Alexander Källestål  
Ledamot




Helena Karner  
Ledamot



Susanne Skarpsvärd  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 03 - 22



Baker Tilly Mapema  
Staffan Zander  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bondetorpet 80

Org.nr 769615-8687

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bondetorpet 80 för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

#### *Revisorans ansvar*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om

effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bondetorpet 80 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Nacka Strand den 22 mars 2022



---

Staffan Zander  
Auktoriserad revisor