

Årsredovisning 2025

Brf Bondetorpet 80

769615-8687



 H133Jq72-l-Hyg2nJcX3-g

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bondetorpet 80

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. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Bondetorpet 31	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 42 bostadsrätter om totalt 2 043 kvm och 3 lokaler om 451 kvm.

Lägenhetsfördelning

35 st 1-1,5 rum och kök

10 st 2-2,5 rum och kök

Föreningen har 3 uthyrda lokaler med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
Glupsk Restauranger AB (fr.o.m. 260101)	2026-09-30
Ola Ilstedt	2027-09-30
Jumperfabriken AB	2027-01-31

Styrelsens sammansättning

Jonas Andersson	Ordförande
Hanna Israel	Styrelseledamot
Hedvig Winsa	Styrelseledamot
Susanne Skarpsvärd	Styrelseledamot - Avgått
Ola Ilstedt	Styrelseledamot - Avgått
Martin Krafft	Suppleant
Alexander Bojestig	Suppleant

Valberedning

Helena Karner
Martin Krafft

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Baker Tilly Mapema

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2010 ● Stamspolning
- 2011 ● Renovera tvättstuga
- 2013 ● Tätning av takgenomföringar
Hisstabilisering, gatuhuset
- 2014 ● Installation dräneringspump
- 2015 ● Byte av driftsundercentraler
Underhåll av hissar
Fasad mot gatan- lackering av träpartier
- 2016 ● OVK
- 2017 ● Byte av toaletter i 6 st hyresrätter
Projektering av dränering av gårdarna
Löpande underhåll av hyreslägenheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Resultatet för 2025 är en förlust. Föreningens största kostnadsposter är fjärrvärme och räntekostnader.

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 negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Avgiften höjdes med 5% från april. Renoveringar utfördes i en hyresrätt och en bostadsrätt pga vattenläcka till följd av dåligt insatta/åtvridna ventiler i utanpåliggande rören till elementen. En inventering av alla rör i samtliga lägenheter utfördes även för att förebygga framtida vattenläckor i rören. Säkerhetsdörrar sattes in och målades enligt plan för året. Planerat underhåll av brandskydd utfördes även enligt plan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 595 826	2 576 085	2 536 639	2 418 693
Resultat efter fin. poster	-482 573	-519 653	-130 337	-413 296
Soliditet (%)	76	77	75	75
Yttre fond	2 457 911	2 255 781	1 944 114	2 046 325
Taxeringsvärde	104 289 000	103 889 000	103 889 000	103 889 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	527	500	489	489
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	30,0	37,5	36,9	39,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 558	8 558	9 491	9 491
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 623	6 623	7 344	7 344
Sparande / kvm totalyta, kr	115	41	153	206
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	53	54	59
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	185	196	171	147
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	54	45	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	292	303	270	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	2,69	2,22	1,21
Räntekänslighet (%)	16,24	17,12	19,42	19,42

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

En stor oväntad driftskostnad bidragande till årets negativa resultat var åtgärder av vattenläckor som uppstod pga tidigare dåligt åtdragna rör till elementen. Kostnader uppstod både i att renovera en hyreslägenhet och en bostadsrätt som hade skadats av vattenläckorna samt att inventera samtliga rör i huset för att förebygga framtida läckor och skador. Vad mer är att vi satte in och målade säkerhetsdörrar, utförde planerat underhåll av brandskydd samt åtgärdade taksador i bägge husen. En annan oväntad kostnad var hjälp med att kräva in moms, vilket gick på 56946kr men som resulterade i en momsintäkt på 789229kr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	53 500 644	-	-	53 500 644
Upplåtelseavgifter	9 744 377	-	-	9 744 377
Fond, yttre underhåll	2 255 781	-	202 130	2 457 911
Balkongfond	86 324		7 800	94 124
Balanserat resultat	-8 802 554	-519 653	-202 130	-9 524 337
Årets resultat	-519 653	519 653	-482 573	-482 573
Eget kapital	56 264 919	0	-474 773	55 790 146

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 524 337
Årets resultat	-482 573
Totalt	-10 006 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	311 667
Att från yttre fond i anspråk ta	-257 706
Balanseras i ny räkning	-10 060 871
	-10 006 910

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 595 826	2 576 085
Övriga rörelseintäkter	3	789 229	5
Summa rörelseintäkter		3 385 055	2 576 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 417 859	-1 770 855
Övriga externa kostnader	8	-180 029	-163 471
Personalkostnader	9	-253 400	-191 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-512 436	-512 436
Övriga rörelsekostnader	10	-56 946	0
Summa rörelsekostnader		-3 420 670	-2 638 549
RÖRELSERESULTAT		-35 615	-62 459
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 031	13 978
Räntekostnader och liknande resultatposter		-484 989	-471 171
Summa finansiella poster		-446 958	-457 194
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-482 573	-519 653
ÅRETS RESULTAT		-482 573	-519 653

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	71 676 913	72 179 809
Maskiner och inventarier	12	1 570	11 110
Summa materiella anläggningstillgångar		71 678 483	72 190 919
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 678 483	72 190 919
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		143 184	8 734
Övriga fordringar		31 577	336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	92 876	101 361
Summa kortfristiga fordringar		267 637	110 431
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 047 679	1 114 584
Summa kassa och bank		1 047 679	1 114 584
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 315 316	1 225 015
SUMMA TILLGÅNGAR		72 993 799	73 415 934

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 245 021	63 245 021
Fond för yttre underhåll		2 457 911	2 255 781
Balkongfond		94 124	86 324
Summa bundet eget kapital		65 797 056	65 587 126
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 524 337	-8 802 554
Årets resultat		-482 573	-519 653
Summa fritt eget kapital		-10 006 910	-9 322 207
SUMMA EGET KAPITAL		55 790 146	56 264 919
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 931 793	9 697 457
Summa långfristiga skulder		8 931 793	9 697 457
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 585 329	6 819 665
Leverantörsskulder		154 260	144 732
Skatteskulder		16 475	14 358
Övriga kortfristiga skulder		27 042	49 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	488 754	424 857
Summa kortfristiga skulder		8 271 860	7 453 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 993 799	73 415 934

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-35 615	-62 459
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	512 436	512 436
	476 821	449 977
Erhållen ränta	38 031	13 978
Erlagd ränta	-485 282	-472 106
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29 570	-8 152
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-157 206	112 027
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	52 931	-32 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-74 705	71 408
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 800	7 800
Amortering av lån	0	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 800	-1 792 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	-66 905	-1 720 792
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 114 584	2 835 376
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 047 679	1 114 584

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bondetorget 80 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, 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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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 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.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 009 152	957 176
Intäktsreduktion	-101 518	-66 858
Hysesintäkter, bostäder	224 496	215 586
Hysesintäkter, lokaler	1 341 594	1 360 332
Fastighetsskatt, lokaler	102 065	98 100
Övriga intäkter	2 140	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 897	11 749
Summa	2 595 826	2 576 085

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	63 289	5
Erhållna bidrag	7 020	0
Återvunnen moms	718 920	0
Summa	789 229	5

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Övrigt	66 556	3 045
Fastighetsskötsel	114 433	117 306
Städning	64 551	65 690
Besiktning och service	162 945	9 742
Snöskottning	5 600	6 042
Summa	414 084	201 824

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Försäkringsskador	423 117	69 094
Löpande reparationer och underhåll	208 661	266 864
Planerat underhåll	257 706	109 537
Summa	889 484	445 495

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	127 489	132 768
Uppvärmning	460 323	488 001
Vatten	140 759	134 208
Sophämtning	104 699	94 796
Summa	833 270	849 773

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 293	36 672
Kabel-tv/bredband	61 258	64 852
Fastighetsskatt	180 470	172 240
Summa	281 021	273 764

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	38 302	15 788
Juridiska kostnader	0	3 513
Revisionsarvoden	26 947	26 843
Styrelsemöte/årsstämma	14 277	11 255
Ekonomisk förvaltning	88 496	94 419
Serviceavgift brf-organisation	5 381	5 557
Bankkostnader	6 625	6 097
Summa	180 029	163 471

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	200 000	146 500
Sociala avgifter	53 400	45 287
Summa	253 400	191 787

NOT 10, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2025	2024
Kostnad momsomprövning	56 946	0
Summa	56 946	0

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 029 438	80 029 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80 029 438	80 029 438
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 849 629	-7 346 733
Årets avskrivning	-502 896	-502 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 352 525	-7 849 629
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	71 676 913	72 179 809
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 080 754</i>	<i>31 080 754</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 400 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	60 889 000	65 889 000
Summa	104 289 000	103 889 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 680	47 680
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 680	47 680
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-36 570	-27 030
Årets avskrivning	-9 540	-9 540
Utgående ackumulerad avskrivning	-46 110	-36 570
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 570	11 110

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 046	25 642
Fastighetsskötsel	12 403	12 874
Städning	14 638	15 193
Försäkringspremier	12 172	11 441
Kabel-tv/Bredband	12 266	13 198
Förvaltning	22 351	23 013
Summa	92 876	101 361

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-04-28	3,96 %	3 577 793	3 577 793
SEB	2026-03-28	2,44 %	4 342 664	4 342 664
SEB	2026-12-28	2,19 %	3 242 665	3 242 665
SEB	2029-04-28	3,00 %	3 577 000	3 577 000
SEB	2028-04-28	3,77 %	1 777 000	1 777 000
Summa			16 517 122	16 517 122
Varav kortfristig del			7 585 329	6 819 665

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 517 122 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.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	10 957	12 591
Uppvärmning	61 681	61 933
Vatten	35 912	33 629
Styrelsearvoden	96 500	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 385	18 712
Sociala avgifter	30 320	15 710
Utgiftsräntor	8 713	9 006
Förutbetalda avgifter/hyror	225 286	223 276
Summa	488 754	424 857

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 094 122	32 094 122

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny restauratör från 1 januari 2026. Avgiftshöjningar kommer ske från april med 5%. Soproppet behöver utökas innan året är slut med plast -och metall-containrar. Vi kommer se över dränering av huset. Vi kommer även se över taket och utföra någon form av takmålning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Jonas Andersson
Ordförande

Hanna Israel
Styrelseledamot

Hedvig Winsa
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Baker Tilly Mapema
Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 14:06

SENT BY OWNER:

Malin Lööf • 08.04.2026 10:20

DOCUMENT ID:

Hyg2nJcX3-g

ENVELOPE ID:

H133Jq72-l-Hyg2nJcX3-g

DOCUMENT NAME:

Brf Bondetorpet 80, 769615-8687 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

a12d8b8e36791ed8f59e0a734a9bea172671fd95b8ac04d38f1826e3dc510b685bbebba906d00cbf8a0f4b2f64018b7229ae35c01fee377c181e7639f7fc8733

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. JONAS ANDERSSON jdremo@yahoo.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 13:14 08.04.2026 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.223
2. Hedvig Sofia Winsa winsahedvig@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:09 08.04.2026 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.133.255
3. Hanna Alice Elisabet Israe l hannaaliceisrael@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 09:30 08.04.2026 14:12	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.220.38
4. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 14:06 09.04.2026 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.240.114

* 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 Bondetorpet 80

Org.nr 769615-8687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bondetorpet 80 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *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 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

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.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 2025 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 14:06

SENT BY OWNER:

Michael Vidh • 09.04.2026 09:49

DOCUMENT ID:

SJxtZcR4n-x

ENVELOPE ID:

BJtWc0NnWx-SJxtZcR4n-x

DOCUMENT NAME:

RB Bondetorpet 80.pdf

3 pages

SHA-512:

d3820d01df54520cc4683653e5c545b983311fa2bae7cc
741072c41caa1ec934c9f0b5f0fb4ed486a1d71752a992
d3eb6b8858030e679c86ccbd0b87d7377030

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	Signed	09.04.2026 14:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/11/03)
Staffan.Zander@bakertilly.se	Authenticated	09.04.2026 14:06	Low	IP: 20.91.240.114

* 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



PAES
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