



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Bonden Större 41





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bonden Större 41

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2007 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Bernt Per-Arne Dahlberg	Ordförande
Carl David Rickard Carlstedt	Ledamot
Jessica Grönwall	Ledamot
Mats Erik Landelius	Ledamot
Ulrika Palm	Ledamot
Alexis Wicklin	Ledamot

Lena Görel Kalström	Suppleant
Kerstin Maria Konuk	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Rabia Rana	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

### Valberedning

Martin Beckman  
Tomas Åberg

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BONDEN STÖRRE 41	2000	Stockholm
BONDEN STÖRRE 42	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

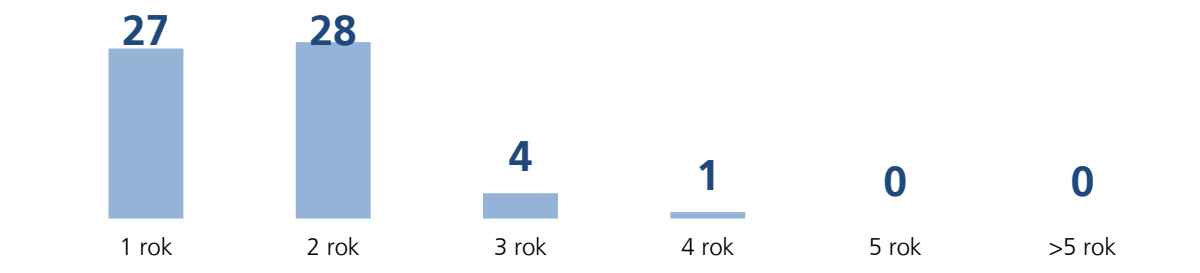
Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 596 m<sup>2</sup>, varav 3 293 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 303 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Biljardhall	506 m <sup>2</sup>	3 år
Ateljé	30 m <sup>2</sup>	3 år
Biljardhall	351 m <sup>2</sup>	3 år
Konsult	295 m <sup>2</sup>	3 år
Studio	33 m <sup>2</sup>	3 år
Studio	33 m <sup>2</sup>	3 år
Förråd	45 m <sup>2</sup>	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Föreningslokal



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering och målning av fönster mot Bondegatan	2020	
Renovering av innergård	2019 - 2020	
Byte/justering av termostatventiler	2018	Genomfört i alla lgh och lokaler
Nya hissar	2017	Nya hissar Bondegatan 18 och 22
Nya balkonger	2013 - 2014	
Omläggning av tak	2012	Omläggning av tak Bondegatan 18
Ny fasad	2012	Ny fasad mot Bondegatan
Påbörjat fasadarbete	2011 - 2012	
Omläggning av tak	2008	Renovering/målning Bondegatan 18. Omläggning Bondegatan 22
Renovering av balkonger	2007	
Renovering lanterniner innergård	2006 - 2007	
Renovering altaner	2003	
Målning trapphus	2003	
Rörstambyte	2002 - 2003	
Elstambyte	2002 - 2003	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2022	Ej beslutat

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem kabel tv nät
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds fastighetsförvaltning
Energiförvaltning	Bewe Energi

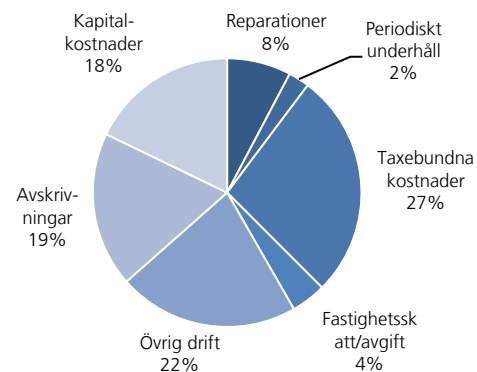
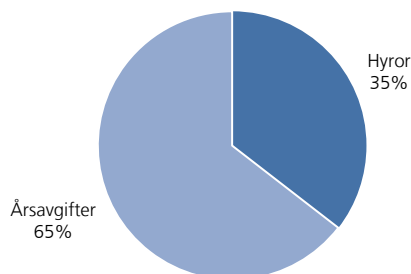
### Föreningens ekonomi

Föreningen planerar att teckna gruppavtal för bredband. Kostnaden för detta, prel. 99 kr per månad och lägenhet, kommer i så fall att läggas på nuvarande avgift

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 097 493</b>	<b>9 550 295</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 328 347	3 623 296
Finansiella intäkter	836	23
Minskning kortfristiga fordringar	2 524	480 831
	<b>3 331 707</b>	<b>4 104 150</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 075 062	3 773 626
Finansiella kostnader	582 804	580 783
Minskning av kortfristiga skulder	146 415	4 202 543
	<b>2 804 281</b>	<b>8 556 952</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 624 920</b>	<b>5 097 493</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>527 426</b>	<b>-4 452 802</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inköp av nya postboxar



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88  
Tillkommande medlemmar: 18  
Avgående medlemmar: 20  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	666	666	622	580
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	832	831	755	731
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 621	9 621	9 621	5 547
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	21	25	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	124	115	124	131
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	17	15	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	127	126	104	102
Soliditet (%)	58	58	56	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	62	-1 341	-10 079	-738
Nettoomsättning (tkr)	3 293	3 291	3 044	2 876

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 293 m<sup>2</sup> bostäder och 1 303 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	54 143 439	0	0	54 143 439
Upplåtelseavgifter	9 776 153	0	0	9 776 153
Fond för yttre underhåll	332 721	332 721	-332 721	332 721
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>64 252 313</b>	<b>332 721</b>	<b>-332 721</b>	<b>64 252 313</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-21 051 012	-332 721	-1 007 811	-19 710 479
Årets resultat	61 875	61 875	1 340 532	-1 340 532
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-20 989 137</b>	<b>-270 846</b>	<b>332 721</b>	<b>-21 051 012</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>43 263 176</b>	<b>61 875</b>	<b>0</b>	<b>43 201 301</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	61 875
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 718 290
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-332 721
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-20 989 136</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-20 989 136</b>
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 293 288	3 291 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 059	332 191
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 328 347</b>	<b>3 623 296</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 751 777	-3 445 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 548	-241 393
Personalkostnader	Not 6	-86 737	-86 727
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-609 442	-609 442
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 684 504</b>	<b>-4 383 069</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>643 843</b>	<b>-759 772</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		836	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-582 804	-580 783
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-581 968</b>	<b>-580 760</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>61 875</b>	<b>-1 340 532</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>61 875</b>	<b>-1 340 532</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	68 871 530	69 465 505
Maskiner	Not 9	10 311	25 779
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 881 841</b>	<b>69 491 283</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>68 885 341</b>	<b>69 494 783</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 630 087	5 105 184
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 630 087</b>	<b>5 105 184</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 630 087</b>	<b>5 105 184</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>74 515 428</b>	<b>74 599 968</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		63 919 592	63 919 592
Fond för yttre underhåll	Not 12	332 721	332 721
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 252 313</b>	<b>64 252 313</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-21 051 012	-19 710 479
Årets resultat		61 875	-1 340 532
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-20 989 137</b>	<b>-21 051 012</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 263 176</b>	<b>43 201 301</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 900 000	30 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 900 000</b>	<b>30 700 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 800 000	0
Leverantörsskulder		136 045	232 650
Övriga skulder		85 970	29 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	330 237	436 897
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 352 252</b>	<b>698 666</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 515 428</b>	<b>74 599 968</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	111 år	111 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	30 år	30 år
Fasad	35 år	35 år
Balkong/terrass	20 år, 50 år	20 år, 50 år
Tak	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 125 988	2 125 988
Hyror bostäder	116 730	116 730
Hyror lokaler momspliktiga	1 017 862	1 015 679
Hyror lokaler	34 600	34 600
Elintäkter	-1 884	-1 884
Öresutjämning	-8	-8
	<b>3 293 288</b>	<b>3 291 105</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	35 059	332 191
	<b>35 059</b>	<b>332 191</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 362	46 362
	Fastighetsskötsel beställning	7 293	6 584
	Snöröjning/sandning	37 232	4 139
	Städning entreprenad	76 626	86 204
	Sotning	17 193	41 456
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	66 370
	Hissbesiktning	3 655	5 487
	Myndighetstillsyn	9 460	0
	Gård	550	0
	Serviceavtal	23 211	22 958
	Förbrukningsmateriel	6 148	6 444
		<b>227 729</b>	<b>286 004</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	90 100	72 080
	Lokaler	0	6 063
	Tvättstuga	8 274	10 757
	Sophantering/återvinning	22 586	0
	Entré/trapphus	5 743	1 992
	Lås	1 121	9 289
	VVS	20 557	27 442
	Ventilation	35 460	46 870
	Elinstallationer	6 436	3 044
	Fasad	11 625	3 252
	Fönster	3 211	69 147
	Mark/gård/utemiljö	0	9 105
	Garage/parkering	0	13 008
	Skador/klotter/skadegörelse	49 811	16 460
		<b>254 924</b>	<b>288 510</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	378 400
	Entré/trapphus	81 064	0
	Elinstallationer	0	69 915
	Fönster	0	565 505
	Mark/gård/utemiljö	0	756 564
		<b>81 064</b>	<b>1 770 383</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	123 815	98 008
	Värme	568 065	527 115
	Vatten	81 124	76 046
	Sophämtning/renhållning	118 455	109 399
		<b>891 460</b>	<b>810 568</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	108 111	103 395
	Kabel-TV	49 283	51 836
	Bredband	2 595	0
		<b>159 989</b>	<b>155 231</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>136 610</b>	<b>134 810</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 751 777</b>	<b>3 445 506</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Medlemsinformation	1 074	0
	Tele- och datakommunikation	4 067	6 751
	Inkassering avgift/hyra	2 827	2 250
	Revisionsarvode extern revisor	16 036	15 272
	Föreningskostnader	0	1 360
	Förvaltningsarvode	136 731	133 814
	Administration	7 061	1 683
	Korttidsinventarier	53 314	0
	Konsultarvode	8 829	73 713
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 610	6 550
		<b>236 548</b>	<b>241 393</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	66 000	66 000
	Sociala kostnader	20 737	20 727
		<b>86 737</b>	<b>86 727</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	419 836	419 836
	Förbättringar	174 139	174 139
	Maskiner	15 467	15 467
		<b>609 442</b>	<b>609 442</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	78 619 888	78 619 888
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>78 619 888</b>	<b>78 619 888</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 154 384	-8 560 409
	Årets avskrivningar enligt plan	-593 975	-593 975
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 748 359</b>	<b>-9 154 384</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>68 871 530</b>	<b>69 465 505</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 193 908	25 193 908
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	39 490 000	39 490 000
	Taxeringsvärde mark	71 417 000	71 417 000
		<b>110 907 000</b>	<b>110 907 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	106 000 000	106 000 000
	Lokaler	4 907 000	4 907 000
		<b>110 907 000</b>	<b>110 907 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	279 535	279 535
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>279 535</b>	<b>279 535</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-253 757	-238 290
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 467	-15 467
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-269 224</b>	<b>-253 757</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>10 312</b>	<b>25 779</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>



<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto		4 552	5 075
	Skattefordran		615	2 415
	Klientmedel hos SBC		4 574 467	4 266 542
	Placeringskonto hos SBC		0	830 951
	Inkasso		0	201
	Räntekonto hos SBC		1 050 453	0
			<b>5 630 087</b>	<b>5 105 184</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början		332 721	332 721
	Reservering enligt stadgar		332 721	332 721
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-332 721	-332 721
	<b>Vid årets slut</b>		<b>332 721</b>	<b>332 721</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,050 %	5 000 000	5 000 000	2022-12-01
Handelsbanken	1,530 %	5 700 000	5 700 000	2029-09-30
Handelsbanken	1,530 %	2 300 000	2 300 000	2029-09-30
Handelsbanken	1,760 %	4 900 000	4 900 000	2023-09-30
Handelsbanken	1,500 %	1 300 000	1 300 000	2022-02-24
Handelsbanken	2,980 %	5 500 000	5 500 000	2025-10-30
Handelsbanken	2,570 %	4 500 000	4 500 000	2028-03-01
Handelsbanken	1,450 %	1 500 000	1 500 000	2022-03-09
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>30 700 000</b>	<b>30 700 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-7 800 000	0	
		<b>22 900 000</b>	<b>30 700 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 700 000 kr.

Lån som har slutförlodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförlodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	30 700 000	24 400 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	0	66 000
	Sociala avgifter	322	20 733
	Ränta	57 626	57 843
	Avgifter och hyror	272 289	292 321
		<b>330 237</b>	<b>436 897</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Målning av trapphus. Ej beslutat


---


## Styrelsens underskrifter

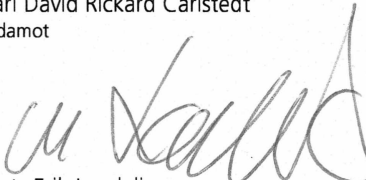
---

Stockholm den 28 / 2 2022

  
Bernt Per-Arne Dahlberg 2022-02-28  
Ordförande

  
Carl David Rickard Carlstedt 22-02-28  
Ledamot

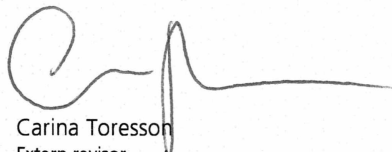
  
Alexis Wicklin 2022-02-28  
Ledamot

  
Mats Erik Landelius 22-02-28  
Ledamot

  
Ulrika Palm 22-02-28  
Ledamot

  
Lena Karlström 22-02-28  
Påskrivande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2022

  
Carina Toresson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bonden Större 41, org.nr 769605-1213.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bonden Större 41 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Bonden Större 41 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

**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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 23/3 2022



Carina Toresson



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)