



2023

ÅRSREDOVISNING

BRF BONDETORPET 32

BRF Bondetorpet 32

Org.nr 716421-8336

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Bondetorget 32 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Bondetorget 32 strävar efter att erbjuda ett trivsamt, säkert, hållbart och ekonomiskt stabilt boende.

Styrelsemedlemmar:

Pouria Momayyezi	Ordförande
Petter Eriksson	Ledamot
Lovisa Roupe	Ledamot
Nikki Christianson	Ledamot
Thea Fidjeland	Ledamot
Jannike Kihlberg	Suppleant
Andreas Born	Suppleant
Hans Rapp	Suppleant
Julia Spaton Goppers	Suppleant

Ekonomisk översikt:

Föreningen har bibehållit en stabil ekonomi och har haft möjlighet att genomföra de mest nödvändiga underhållsåtgärderna.

Ett lån har lagts om till rörlig ränta.

Föreningen har ansökt om och erhållit elstöd.

Årsredovisning:

Det finns en redovisad förlust.

Den redovisade förlusten består till största del av avskrivningar av fastigheten samt en mindre andel av följande: uppbokad hyresförlust från tidigare år, ökning av räntekostnader, samt ökade kostnader på grund av inflation för nödvändiga och oundvikliga poster såsom försäkring, el, värme och sophantering som inte helt täcks av den senaste avgifts-ökningen.

Fastighetsunderhåll:

Under året har följande underhållsåtgärder genomförts:

Uppdatering av ventilationssystem och inköp av ny fläktmaskin

Installation av en ny energieffektiv tvättmaskin.

Radonsaneringsprojektet har framgångsrikt slutförts och redovisas i maj till Stockholm stad, vilket

förbättrat boendemiljön.

Översyn över brandskydd och brandrutiner – enligt lagkrav.

Enligt lagkrav från kommunen har det installerats ett till sopnedkast för matavfall och delats ut tillbehör för sortering av matavfall till varje lägenhet.

Löpande klottersanering.

Byte av lampor i gemensamma utrymmen.

OVK-besiktning enligt lagkrav - slutförande med resultat - godkänd OVK.

Pågående och kommande projekt innefattar bland annat:

Renovering av räcken i trapphus.

Förbättrad ventilation.

Energieffektivisering – genomgång av huset och förslag på åtgärder.

Översyn över ytterdörrarnas funktionalitet som i nuläget inte stängs utan hjälp vid minusgrader.

Medlemskap och förändringar:

Föreningen har arbetat för att både reglera och följa upp andrahandsuthyrningar och för att dessa i högre grad ska ske under reglerade former.

Föreningen har välkomnat nya medlemmar, samtidigt som man sett en naturlig omsättning.

En extern hemsida har publicerats för befintliga medlemmar och potentiella köpare, samt för mäklare.

Detta för att öka transparensen och tillgängligheten till information om föreningens förvaltning och regelverk.

En kommunikationsplattform för internkommunikation och digitala bokningar har testats och planeras att rullas ut efter introduktion för medlemmarna. Detta för att öka tillgängligheten och förenkla dialogen mellan medlemmar, informationsdelning och bokning av föreningens gemensamma utrymmen.

Planer framåt, byggrätt och strategiska initiativ:

För det kommande verksamhetsåret fokuserar styrelsen på att fortsätta stärka föreningens ekonomi, genomföra planerade underhållsprojekt, och främja att alla medlemmar nås med relevant information och en inkluderande dialog med medlemmarna.

Den planerade extrastämman kring nybyggnation på gården förväntas vara en viktig milstolpe i föreningens strävan efter att optimera användningen av sina fastighetstillgångar. Ett 6-månaders exklusivtavsavtal som inte innefattar bindande kostnader eller försäljning har ingåtts med en mäklare. Genom avtalet kan föreningen utforska möjligheterna att exploatera den byggrätt som finns på föreningens mark. Detta för att ge underlag till medlemmarna inför och till en extrastämma där beslut ska tas om en försäljning av byggrätten och en nybyggnation med nya lägenheter.

Vaktmästare

Föreningen har tecknat ett tre-månaders avtal med en erfaren fastighetsskötare och vaktmästare för att arbeta 8 timmar i månaden. Detta arbete innefattar rondering ,utförande av förvaltningsuppgifter samt enklare vaktmästarjobb. Målet är att säkra en stabil fastighetsförvaltning, dokumentation och skötsel. Efter perioden utvärderas om ett längre avtal ska skrivas.

Styrelsens sammansättning och föreningens stadgar

Det gjordes en viktig upptäckt under året.

I föreningens egna stadgar specificeras att styrelseledamöter måste bo i föreningens hus. Denna regel har hittills inte uppmärksammats, vilket resulterade i att vid den senaste stämman valdes ledamöter som inte uppfyllde detta krav.

Föreningens utvalda leverantör för juridiska tjänster gick på förekommen anledning noggrant igenom föreningens stadgar samt tillämpliga lagar, inklusive lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen, Det konstaterades att det, enligt lag, inte finns något krav på att styrelsemedlemmar måste vara bosatta i föreningens fastighet. Samt att enligt stadgarna behöver ledamöter inte avgå om de flyttar från föreningens hus under sin mandatperiod, utan de kan fortsätta sitt uppdrag till nästkommande stämma. Vidare förmedlade de att eftersom sittande styrelse nu redan är vald på förra stämman, när föreningen inte hade uppmärksammat detta i stadgarna, så är valet av stämman gjord och de ledamöter som inte bor i föreningens hus kan sitta kvar till nästa stämma.

Mot bakgrund av denna upptäckt har föreningen beslutat att det bästa vore att uppdatera stadgarna för att återspegla denna praxis. Orsaken är att om föreningen på framtida årsstämmor inte har tillräckligt med frivilliga till en styrelse med ordförande, ledamöter och suppleanter är föreningen inte giltig och kan i förlängningen inte existera. Nuvarande stadgar förhindrar engagemang i styrelsen av medlemmar som tillfälligt bor någon annanstans och möjligheten att lägga ut styrelseuppdrag externt om det inte finns tillräckligt med frivilliga medlemmar.

För denna förändring krävs att en extrastämma hålls före den ordinarie årsstämman. Under denna extrastämma ska medlemmarna ta ställning till ett förslag om ändrade stadgar. Beslutet från extrastämman kommer sedan att bekräftas under den ordinarie årsstämman. Processen säkerställer att föreningen kan agera i linje med såväl lagstiftning som de egna stadgarna och möjliggör en mer flexibel sammansättning av styrelsen framöver.

Styrelsens ansvar:

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bondetorpet 32 har under året ansvarsfullt förvaltats föreningens tillgångar med fokus på att förbättra ekonomisk stabilitet och boendemiljö. Styrelsen har agerat för att möta medlemmarnas behov och säkerställa en god föreningsekonomi på lång sikt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 054	1 812	1 815	1 810	1 813
Resultat efter finansiella poster	-432	-285	-108	44	89
Soliditet (%)	68,0	68,5	69,2	69,2	71,4
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	1 110	997	0	0	0
Lån/kvm bostadsyta (kr)	5 950	5 950	0	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	180	142	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5	6	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	329	320	0	0	0

Nyckeltalen som är 0 för åren 2019-2021 är nya för i år och har därför inte beräknats bakåt i tiden.

Bostadsyta 1.605 kvm, lokalyta 83 kvm och totalyta 1.688 kvm enligt taxeringsbeslut.

Förändring av eget kapital	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 398 297	1 709 686	15 200	-3 224 098	-284 546	21 614 539
Avsättning till fond för yttre underhåll		21 552		-21 552		
Disposition av föregående års resultat				-284 546	284 546	
Årets resultat					-431 774	-431 774
Belopp vid årets utgång	23 398 297	1 731 238	15 200	-3 530 196	-431 774	21 182 765

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-3 530 197
Årets resultat	-431 774
	-3 961 971

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	0
lanspråktagande fond för yttre underhåll	-379 010
I ny räkning överföres	-3 582 961
	-3 961 971

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 054 106	1 812 236
Summa rörelseintäkter		2 054 106	1 812 236
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 595 614	-1 482 926
Övriga externa kostnader		-42 037	-16 876
Personalkostnader	4	-100 662	-112 761
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-356 839	-356 837
Summa rörelsekostnader		-2 095 152	-1 969 400
Rörelseresultat		-41 046	-157 164
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 053	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 781	-127 526
Summa finansiella poster		-390 728	-127 383
Resultat efter finansiella poster		-431 774	-284 547
Årets resultat		-431 774	-284 547

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	30 026 033	30 382 872
Summa materiella anläggningstillgångar		30 026 033	30 382 872
Summa anläggningstillgångar		30 026 033	30 382 872
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1
Övriga fordringar		32 836	11 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 069	68 506
Summa kortfristiga fordringar		99 905	79 767
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 033 596	1 090 569
Summa kassa och bank		1 033 596	1 090 569
Summa omsättningstillgångar		1 133 501	1 170 336
SUMMA TILLGÅNGAR		31 159 534	31 553 208

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 398 297	23 398 297
Yttre reparationsfond		1 731 238	1 709 686
Reservfond		15 200	15 200
Summa bundet eget kapital		25 144 735	25 123 183
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 530 197	-3 224 098
Årets resultat		-431 774	-284 547
Summa fritt eget kapital		-3 961 971	-3 508 645
Summa eget kapital		21 182 764	21 614 538
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	2 650 000	0
Summa långfristiga skulder		2 650 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		150 539	151 996
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	6 900 000	9 550 000
Skatteskulder		7 122	4 462
Övriga skulder		0	-25 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		269 109	257 650
Summa kortfristiga skulder		7 326 770	9 938 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 159 534	31 553 208

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-431 774	-284 547
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		356 839	356 837
Betald skatt		-18 916	-1 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-93 851	70 849
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1	-1
Förändring av kortfristiga fordringar		1 437	-977
Förändring av leverantörsskulder		-1 457	94 184
Förändring av kortfristiga skulder		36 897	83 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-56 973	247 574
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	15 000
Årets kassaflöde		-56 973	262 574
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 090 569	827 995
Likvida medel vid årets slut		1 033 596	1 090 569

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar* (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider (%):

Byggnader	0,83%
Byggnadsinventarier	10%
Inventarier och verktyg	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (Tkr)

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyror, bostäder	58 452	55 194
Hyror, lokaler	149 352	125 952
Årsavgifter	1 781 073	1 600 920
Övriga intäkter	65 229	30 170
	2 054 106	1 812 236

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, snöröjning, trädgårdsskötsel	41 278	46 985
Städning	49 365	49 365
Besiktningar	6 823	52 728
Serviceavtal	7 066	6 621
Reparationer	64 970	168 919
Underhåll	379 010	166 668
El	104 665	147 689
Fjärrvärme	377 156	332 853
Vatten	73 530	59 685
Sophämtning	32 454	25 876
Försäkringar	78 215	72 844
Tomträttsavgäld	188 500	188 500
Bredband/Kabeltv	15 220	10 853
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	6 910	9 591
Arvode ekonomisk förvaltning	70 324	52 860
Arvode uppdrag/utredningar	28 216	21 637
Fastighetskatt/Fastighetsavgift	71 912	69 252
	1 595 614	1 482 926

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	77 000	86 500
Sociala kostnader avseende styrelsearvode	23 662	26 261
	100 662	112 761

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 853 991	33 853 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 853 991	33 853 991
Ingående avskrivningar	-3 471 119	-3 114 282
Årets avskrivningar	-356 839	-356 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 827 958	-3 471 119
Utgående redovisat värde	30 026 033	30 382 872
Bokfört värde byggnader	30 806 000	30 806 000
Bokfört värde mark	50 347 000	50 347 000
	81 153 000	81 153 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek	4,750	2024-02-13	1 750 000	1 750 000
Nordea Hypotek	4,631	2024-06-14	2 500 000	2 500 000
Nordea Hypotek			0	5 300 000
Nordea Hypotek	4,330	2024-03-25	2 650 000	0
Nordea Hypotek	4,260	2025-03-19	2 650 000	0
			9 550 000	9 550 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 kr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9,55 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	11 600 000	11 600 000
	11 600 000	11 600 000

Stockholm - det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Nikki Christianson

Pouria Momayyezi

Petter Eriksson

Thea Edling Fidjeland

Lovisa Roupe

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

Erik Bahri
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ester Thea M Edling Fidjeland (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7679f7bff67958294ea4df2e5c50f2d61e4bxxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-04-08 16:17:59 UTC



LOVISA ROUPE (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 8b18d87302624215fbffdf2fc1a00425e78cxxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2024-04-10 10:13:02 UTC



Pouria Momayyezi (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 01c7eb688cf62aca0dbd99970a2a9ba049c4xxxx

IP: 130.237.xxx.xxx

2024-04-12 10:22:10 UTC



Nils Petter Eriksson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 9a95175b4bdbedf0a17f36f298ee259a1034xxxx

IP: 212.107.xxx.xxx

2024-04-16 10:26:07 UTC



Nikki Anna Maria Christianson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 09fbfc232ce1966e80a7fa0e9ea2ce8aa789xxxx

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-04-18 11:22:06 UTC



Erik Bahri (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 943d22cdac049d3cd1fdad7d739c44a51685xxxx

IP: 73.162.xxx.xxx

2024-04-18 17:58:41 UTC



Penneo dokumentnyckel: EG87Q-L4HHE-DFZUK-AYEWC-B7EA6-EGEZZ

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Revisionsberättelse till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen för Bondetorpet 32, orgnr 716421-8336

Till medlemmarna i Brf Bondetorpet 32,

Jag har reviderat räkenskaperna för 2023 för Brf Bondetorpet 32, vilka består av balansräkning per 2023-12-31, resultaträkning, och tillhörande noter samt förvaltningsberättelse för 2023. Styrelsen ansvarar för dessa räkenskaper. Mitt ansvar är att uttrycka en åsikt om räkenskaperna baserat på min revision.

Jag har utfört min revision enligt god revisionssed i Sverige. Detta innebär att jag planerar och genomför min revision för att erhålla tillräcklig säkerhet om att räkenskaperna inte innehåller väsentliga fel eller brister. En revision innefattar även att utvärdera styrelsens redovisning och tillämpningen av föreningens stadgar, samt att bedöma föreningens förmåga att fortsätta som en gående verksamhet.

Jag anser att min revision tillhandahåller en rimlig grund för min åsikt.

Åsikt

Baserat på min revision har jag inte funnit något att anmärka på i räkenskaperna för 2023 för Bondetorpet 32. Räkenskaperna ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 samt av resultatet av föreningens verksamhet för 2023. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Övrigt

Jag vill tacka styrelsen och förvaltningen genom Storholmen för det bistånd och den information de tillhandahöll under revisionen.

San Francisco 2024-04-05



Erik Bahri
Revisor