

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Bonden Större 31**

Org.nr 716419-5054

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31

| Innehåll                       | Sida |
|--------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse         | 2    |
| Resultaträkning                | 6    |
| Balansräkning                  | 7    |
| Kassaflöde                     | 9    |
| Tilläggsupplysningar och noter | 10   |
| Underskrifter                  | 13   |

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen och stadgarna för föreningen registrerades av Bolagsverket 1985. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1988. Bostadsrättsföreningen Brf Bonden Större 31 innehar en fastighet på Bondegatan 16 i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen Brf Bonden Större 31 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Brf Bonden Större 31 är en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar fastigheten Bonden Större 31 inom Stockholms kommun.

Byggnaden inrymmer 37 bostadsrättslägenheter för permanentboende om totalt 1 850 kvm samt 2 lokaler om totalt 327 kvm som i nuläget hyrs ut till företagen Deevi AB och Mauro from the Hills AB.

### Lägenhetsfördelning:

19 st. 1 rum och kök

14 st. 2 rum och kök

4 st. 3 rum och kök

### Styrelse

På årsmötet 2025 valdes följande styrelse:

Karl Larsson (ordförande)

Martin Westerberg (ledamot)

Clara Rohlin Tsaros (ledamot)

Miguel Garcia-Bermejo (ledamot)

Daniel Rytz (suppleant)

Ebba Green Salmonson (suppleant).

Styrelsen har under 2025 haft 10 protokollförda möten.

### Valberedning

Johannes Hellqvist och Filip Kylvåg valdes till valberedning.

### Revisor

Föreningens revisor har under verksamhetsåret varit extern revisor Rävissor AB.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 55 (f.å 59) stycken.

Under verksamhetsåret har 7 (f.å 7) stycken lägenhetsöverlåtelse skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 19 maj 2025.

## Firmateckning

Styrelsens firma tecknas av två ledamöter i förening.

## Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Under det senaste året har Bostadsrättsföreningen Bonden större 31 fortsatt att arbeta för att skapa en trevlig och trygg bostadsmiljö för våra medlemmar. Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste händelserna.

- **Vattenskador:** Uppföljning och hantering av vattenskador i flera lägenheter i dialog med entreprenörer, försäkringsbolag och berörda medlemmar.
- **Värmesystem:** Utredning av återkommande problem med oljud och temperatur. Åtgärder har genomförts i undercentralen, inklusive byte av komponenter och installation av avgasare.
- **OVK och ventilation:** Identifiering av brister i ventilationskontroller samt upprättande av åtgärdsplaner i dialog med entreprenörer och Stadsbyggnadskontoret.
- **Underhållsplan:** Påbörjat och vidareutvecklat arbetet med föreningens underhållsplan som ett verktyg för långsiktig planering.
- **Låssystem:** Installation av batteribackup till portarnas låssystem.
- **Lokaler:** Kontinuerligt arbete med hyresgästen Mauro from the Hills AB som har haft betalningssvårigheter. Parallellt har styrelsen arbetat aktivt med att hitta ny hyresgäst via mäklare
- **Ekonomi:** Då hyresbortfallet riskerade att påverka ekonomin kraftigt beslutade styrelsen om en tillfällig avgiftshöjning med 20 % från 1 april 2026
- **Städdagar:** Vi har haft två städdagar, en på våren och en på hösten, inklusive grovsophämtning. Dessa dagar har varit uppskattade och bidragit till att hålla våra gemensamma utrymmen i gott skick.

## Förestående arbeten

Styrelse bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de kommande åren:

- Trapphusreovering
- Översyn av föreningens värmesystem

## Viktiga avtal och försäkring

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av Nytorgets fastigheter AB. Fastigheten var under 2025 försäkrad hos Bostadsrätterna. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till år 2070.

## Kabel-TV och bredband

Föreningen har TV via Tele2 och bredband via Ownit.

## Föreningens resultat

Föreningen redovisar ett underskott på ca 42 tkr, medan avskrivningar på fastigheten motsvarar ca 285 kr. Om man bortser från avskrivningarna så har föreningen ett positivt resultat.

Samtliga av föreningens lån har bundits. Styrelsen ser löpande över och utvärderar ekonomin för att förebyggande vara beredd på eventuella avgiftsförändringar vid behov.

| Flerårsjämförelse                            | 2025      | 2024      | 2023      | 2022      |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                              | 2 379 127 | 1 979 484 | 1 801 218 | 1 720 451 |
| Resultat efter finansiella poster            | -41 759   | -221 498  | -235 864  | -102 941  |
| Soliditet *                                  | 41,23%    | 41,00%    | 41,40%    | 42,00%    |
| Årsavgifter i snitt/kvm upplåten bostadsrätt | 553       | 553       | 489       | 489       |
| Årsavgifter i snitt/total intäkt             | 43,7%     | 52,5%     | 50,2%     | 52,5%     |
| Lån i snitt/kvm upplåten bostadsrätt         | 5 284     | 5 319     | 5 454     | 5 503     |
| Lån i snitt/all uthyrd och upplåten yta      | 4 501     | 4 531     | 4 635     | 4 677     |
| Sparande till underhåll och investeringar    | 125       | 84        | 19        | 118       |
| Räntekänslighet                              | 9,6%      | 9,6%      | 11,2%     | 11,3%     |
| Energikostnad/kvm total yta                  | 245       | 244       | 229       | 179       |

### Förklaring till vissa nyckeltal

#### *Sparande till underhåll och investeringar*

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till planerat underhåll och investeringar som föreningen behöver göra, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera och på så sätt skapa ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

|                    | 2025       |
|--------------------|------------|
| Rörelseintäkter    | 2 379 127  |
| Rörelsekostnader   | -2 124 047 |
| Finansiella poster | -296 839   |
| Årets resultat     | -41 759    |
| Planerat underhåll | 32 311     |
| Avskrivningar      | 284 854    |
| Årets sparande     | 275 406    |

Årets sparande per kvm total yta 125

#### *Soliditet*

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### *Räntekänslighet*

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån multipliceras med 1% och delas med årsavgiften.

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter total yta.

### Eget kapital

|                                                     | Insatser         | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivning<br>fond | Yttre<br>fond    | Fritt eget<br>kapital |
|-----------------------------------------------------|------------------|-------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 6 017 018        | 5 088 429               | 12 355 174           | 2 295 487        | -18 494 173           |
| Resultat enligt beslut av årets<br>föreningsstämma: |                  |                         |                      |                  |                       |
| Avsättning till yttre fond                          |                  |                         |                      | 545 000          | -545 000              |
| I anspråkstagande av yttre fond                     |                  |                         |                      | -127 908         | 127 908               |
| Upplösning uppskrivningsfond                        |                  |                         | -110 314             |                  | 110 314               |
| Årets resultat                                      |                  |                         |                      |                  | -41 759               |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>6 017 018</b> | <b>5 088 429</b>        | <b>12 244 860</b>    | <b>2 712 579</b> | <b>-18 842 710</b>    |

Till föreningsstämmans förfogande står

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| balanserad förlust | -18 800 951        |
| årets resultat     | -41 759            |
|                    | <b>-18 842 710</b> |

behandlas enligt följande (kronor):

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| till yttre fonden avsätts      | -545 000           |
| ianspråkstagande av yttre fond | 32 311             |
| i ny räkning överföres         | -19 355 399        |
|                                | <b>-18 842 710</b> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

|                                                |            | 2025-01-01<br><u>-2025-12-31</u> | 2024-01-01<br><u>-2024-12-31</u> |
|------------------------------------------------|------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                | <u>Not</u> |                                  |                                  |
| <b>Föreningens intäkter</b>                    |            |                                  |                                  |
| Hyror och avgifter                             | 1          | 1 950 721                        | 1 958 502                        |
| Övriga intäkter                                | 2          | 428 406                          | 20 982                           |
|                                                |            | <u>2 379 127</u>                 | <u>1 979 484</u>                 |
| <b>Föreningens kostnader</b>                   |            |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                | 3          | -913 802                         | -905 751                         |
| Reparation och underhåll                       | 4          | -386 249                         | -288 386                         |
| Övriga förvaltnings- och föreningskostnader    | 5          | -384 593                         | -298 635                         |
| Styrelsekostnader                              | 6          | -154 549                         | -150 607                         |
| Avskrivningar                                  | 7,8        | -284 854                         | -279 357                         |
|                                                |            | <u>-2 124 047</u>                | <u>-1 922 736</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |            | 255 080                          | 56 748                           |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b> |            |                                  |                                  |
| Ränteintäkter                                  |            | 21 490                           | 26                               |
| Räntekostnader                                 |            | <u>-318 329</u>                  | <u>-278 272</u>                  |
| Summa resultat från finansiella poster         |            | -296 839                         | -278 246                         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>       |            | -41 759                          | -221 498                         |
| <b>Årets resultat</b>                          |            | <b>-41 759</b>                   | <b>-221 498</b>                  |

BALANSRÄKNINGAR

|                                              | <u>Not</u> | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR                                   |            |                   |                   |
| Anläggningstillgångar                        |            |                   |                   |
| Materiella anläggningstillgångar             |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 7          | 16 793 482        | 16 953 143        |
| Inventarier                                  | 8          | 64 625            | 79 886            |
|                                              |            | <hr/> 16 858 107  | <hr/> 17 033 029  |
| Summa anläggningstillgångar                  |            | 16 858 107        | 17 033 029        |
| Omsättningstillgångar                        |            |                   |                   |
| Kortfristiga fordringar                      |            |                   |                   |
| Avgiftsfordringar                            |            | 97 226            | 0                 |
| Osäkra hyresfordringar                       |            | -113 846          | 0                 |
| Skattefordran                                |            | 25 349            | 1 322             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9          | 29 555            | 37 577            |
|                                              |            | <hr/> 38 284      | <hr/> 38 899      |
| Kassa och bank                               |            | 616 560           | 627 025           |
| Summa omsättningstillgångar                  |            | 654 844           | 665 924           |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |            | 17 512 951        | 17 698 953        |

BALANSRÄKNINGAR

|                                              | <u>Not</u> | <u>2025-12-31</u>  | <u>2024-12-31</u>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                    |                    |
| Insatser                                     |            | 6 017 018          | 6 017 018          |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 5 088 429          | 5 088 429          |
| Uppskrivningsfond                            |            | 12 244 860         | 12 355 174         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 712 579          | 2 295 487          |
|                                              |            | <u>26 062 886</u>  | <u>25 756 108</u>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -18 800 951        | -18 272 675        |
| Årets resultat                               |            | -41 759            | -221 498           |
|                                              |            | <u>-18 842 710</u> | <u>-18 494 173</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | 7 220 176          | 7 261 935          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10         | <u>0</u>           | <u>0</u>           |
|                                              |            | 0                  | 0                  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | 10         | 9 933 038          | 9 999 126          |
| Leverantörsskulder                           |            | 121 657            | 145 800            |
| Aktuell skatteskuld                          |            | 7 889              | 24 827             |
| Övriga skulder                               |            | 128 288            | 133 436            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | <u>101 903</u>     | <u>133 829</u>     |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | 10 292 775         | 10 437 018         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>17 512 951</b>  | <b>17 698 953</b>  |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                            | <b><u>2025</u></b> | <b><u>2024</u></b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                    |                    |
| Rörelseresultat                                                                     | 255 080            | 56 747             |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                    |                    |
| Avskrivningar                                                                       | 284 854            | 279 357            |
|                                                                                     | <b>539 934</b>     | <b>336 104</b>     |
| Erhållen ränta                                                                      | 21 490             | 26                 |
| Erlagd ränta                                                                        | -318 329           | -278 271           |
| Betald inkomstskatt                                                                 | 0                  | 0                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>243 095</b>     | <b>57 859</b>      |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                    |                    |
| Ökning av rörelsefordringar                                                         | 0                  | -458               |
| Minskning av rörelsefordringar                                                      | 615                | 0                  |
| Minskning av rörelseskulder                                                         | -78 155            | -45 845            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>165 555</b>     | <b>11 556</b>      |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                    |                    |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -109 932           | 0                  |
| Försäljning av inventarier                                                          | 0                  | 0                  |
|                                                                                     | <b>-109 932</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                    |                    |
| Upplåtelse bostadsrätter                                                            | 0                  | 0                  |
| Upptagna lån                                                                        | 0                  | 0                  |
| Amortering av skuld                                                                 | -66 088            | -91 088            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-66 088</b>     | <b>-91 088</b>     |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-10 465</b>     | <b>-79 532</b>     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>627 025</b>     | <b>706 557</b>     |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>616 560</b>     | <b>627 025</b>     |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

### **Värderingsprinciper m.m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Styrelse**

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.  
Lägre sociala avgifter 2020 beror på statlig nedsättning pga Covid-19.

### **Avskrivningar**

Föreningen tillämpar följande avskrivningstider:

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Byggnad och uppskrivning av byggnad | 120 år |
| Ombyggnader                         | 50 år  |
| Inventarier                         | 10 år  |

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 1 | Hyror och avgifter                 | 2025            | 2024            |
|-------|------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       | Årsavgifter                        | 1 039 656       | 1 039 656       |
|       | Tillfälliga avgiftsnedsättningar   | 0               | 0               |
|       | Hysesintäkter lokaler              | 908 665         | 914 688         |
|       | Förråd/festlokal                   | 2 400           | 4 158           |
|       |                                    | <hr/> 1 950 721 | <hr/> 1 958 502 |
| Not 2 | Övriga intäkter                    | 2025            | 2024            |
|       | Pant- och överlåtelseavgifter      | 8 135           | 13 874          |
|       | Andrahandsuthyrning administration | 0               | 5 730           |
|       | Återvunnen moms 2018-2023          | 418 601         | 0               |
|       | Övriga intäkter                    | 1 670           | 1 378           |
|       |                                    | <hr/> 428 406   | <hr/> 20 982    |

| Not 3 | Driftskostnader                             | 2025          | 2024          |
|-------|---------------------------------------------|---------------|---------------|
|       | Vatten                                      | 105 449       | 101 284       |
|       | Värme                                       | 388 402       | 390 159       |
|       | El                                          | 46 883        | 47 596        |
|       | Sopor                                       | 105 596       | 102 957       |
|       | Snöröjning                                  | 5 122         | 19 057        |
|       | Kabel-TV                                    | 8 345         | 8 274         |
|       | Fastighetsförsäkring                        | 54 859        | 51 629        |
|       | Fastighetsförvaltning                       | 125 268       | 124 138       |
|       | Städning                                    | 42 165        | 39 736        |
|       | Övriga avtal                                | 31 713        | 20 921        |
|       |                                             | <hr/> 913 802 | <hr/> 905 751 |
| Not 4 | Reparationer och underhåll                  | 2025          | 2024          |
|       | Lokal                                       | 0             | 9 393         |
|       | Fastighet                                   | 374 500       | 261 676       |
|       | Tvättstuga                                  | 3 204         | 6 927         |
|       | Gård/utemiljö                               | 8 545         | 10 390        |
|       |                                             | <hr/> 386 249 | <hr/> 288 386 |
| Not 5 | Övriga förvaltnings- och föreningskostnader | 2025          | 2024          |
|       | Fastighetsskatt                             | 142 848       | 135 370       |
|       | Datakommunikation                           | 66 226        | 64 757        |
|       | Revisionsarvode                             | 14 850        | 18 700        |
|       | Befarad kundförlus                          | 113 846       | 0             |
|       | Administrativa kostnader                    | 21 074        | 19 086        |
|       | Konsultarvode                               | 0             | 11 875        |
|       | Pant- och överlåtelseavgifter               | 7 053         | 17 758        |
|       | Bankkostnader                               | 4 915         | 4 045         |
|       | Tillsynsavgift                              | 0             | 18 330        |
|       | Övriga kostnader                            | 3 311         | 3 204         |
|       | Föreningsavgifter                           | 10 470        | 5 510         |
|       |                                             | <hr/> 384 593 | <hr/> 298 635 |
| Not 6 | Styrelsekostnader                           | 2025          | 2024          |
|       | Arvoden till styrelsen                      | 117 600       | 114 600       |
|       | Arbetsgivaravgifter                         | 36 949        | 36 007        |
|       |                                             | <hr/> 154 549 | <hr/> 150 607 |

| Not 7 Byggnad och mark                             |           |                 | 2025       | 2024       |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde                         |           |                 | 24 667 000 | 24 667 000 |
| Ombyggnad                                          |           |                 | 109 932    | 0          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden           |           |                 | 24 776 932 | 24 667 000 |
| Ingående avskrivningar                             |           |                 | -7 713 857 | -7 449 761 |
| Årets avskrivningar                                |           |                 | -269 593   | -264 096   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                |           |                 | -7 983 450 | -7 713 857 |
| Utgående planerat restvärde                        |           |                 | 16 793 482 | 16 953 143 |
| Redovisat värde byggnader                          |           |                 | 15 193 482 | 15 353 143 |
| Redovisat värde mark                               |           |                 | 1 600 000  | 1 600 000  |
|                                                    |           |                 | 16 793 482 | 16 953 143 |
| <b>Taxeringsvärde</b>                              |           |                 |            |            |
| Taxeringsvärde för föreningen fastighet            |           |                 | 92 906 000 | 96 506 000 |
| varav byggnad                                      |           |                 | 40 600 000 | 39 200 000 |
| Not 8 Inventarier                                  |           |                 | 2025       | 2024       |
| Ingående anskaffningsvärde                         |           |                 | 460 995    | 460 995    |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden           |           |                 | 460 995    | 460 995    |
| Ingående avskrivningar                             |           |                 | -381 109   | -365 848   |
| Årets avskrivning                                  |           |                 | -15 261    | -15 261    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                |           |                 | -396 370   | -381 109   |
| Utgående planerat restvärde                        |           |                 | 64 625     | 79 886     |
| Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |           |                 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Fastighetsförsäkring                               |           |                 | 18 582     | 17 696     |
| Bredband/ Kabel-Tv                                 |           |                 | 10 973     | 10 804     |
| Medlemsavgifter                                    |           |                 | 0          | 5 510      |
| Övriga kostnader                                   |           |                 | 0          | 3 567      |
|                                                    |           |                 | 29 555     | 37 577     |
| Not 10 Långfristiga skulder                        |           |                 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|                                                    | Räntesats | Villkorsändring |            |            |
| Stadshypotek                                       | 3,090     | 2026-01-30      | 1 870 000  | 1 870 000  |
| Stadshypotek                                       | 3,040     | 2026-01-30      | 2 300 000  | 2 300 000  |
| Stadshypotek                                       | 2,840     | 2026-03-03      | 2 759 244  | 2 825 332  |
| Stadshypotek                                       | 2,840     | 2026-03-03      | 3 003 794  | 3 003 794  |
|                                                    |           |                 | 9 933 038  | 9 999 126  |
| Avgår kortfristig del                              |           |                 | -9 933 038 | -9 999 126 |
|                                                    |           |                 | 0          | 0          |

**Not 11 Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

**2025-12-31**

**2024-12-31**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda avgifter och hyror | 0              | 29 554         |
| Räntekostnader                  | 1 633          | 2 727          |
| Vatten                          | 16 901         | 16 444         |
| Fjärrvärme                      | 50 566         | 51 631         |
| El                              | 0              | 5 898          |
| Sopor                           | 12 498         | 11 040         |
| Fastighetsförvaltning           | 5 305          | 1 535          |
| Revisionsarvode                 | 15 000         | 15 000         |
|                                 | <u>101 903</u> | <u>133 829</u> |

**Not 12 Ställda säkerheter**

**2025-12-31**

**2024-12-31**

**Panter och därmed jämförliga säkerheter  
som har ställts för egna skulder och för  
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 10 746 000        | 10 746 000        |
|                        | <u>10 746 000</u> | <u>10 746 000</u> |

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Kortfristiga skulder till kreditinstitut avser fastighetslån som förfaller under 2026. Styrelsen har under våren 2026 bundit tre av föreningens lån enligt följande:

|              | Räntesats | Löptid | Villkorsändring | Belopp 2025-12-31 |
|--------------|-----------|--------|-----------------|-------------------|
| Stadshypotek | 2,66      | 1 år   | 2027-01-30      | 2 300 000         |
| Stadshypotek | 2,78      | 2 år   | 2028-01-30      | 1 870 000         |
| Stadshypotek | 3,48      | 3 år   | 2029-03-30      | 3 003 794         |

Stockholm 2026- -

Karl Larsson  
ordförande

Martin Westerberg

Clara Rohlin Tsaros

Miguel Garcia-Bermejo

Min revisionsberättelse har avgivits 2026 - -

Anders Von Scheele  
Revisor

# Verifikat

Titel: Bonden Storre - AR 2025 undert

ID: a77f5420-4207-11f1-95f1-29c4ff7fe991

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-27

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Bonden Större 31 7164195054  
Karl Uno Arne Larsson  
karl.ua.larsson@gmail.com  
Signerat: 2026-04-27 09:24 BankID KARL UNO ARNE LARSSON

Bostadsrättsföreningen Bonden Större 31 7164195054  
Clara Marie Rohlin Tsaros  
clara.tsaros@gmail.com  
Signerat: 2026-04-27 09:42 BankID CLARA ROHLIN TSAROS

Bostadsrättsföreningen Bonden Större 31 7164195054  
Martin Andreas Westerberg  
martinwesterberg1988@gmail.com  
Signerat: 2026-04-27 14:54 BankID Martin Andreas Westerberg

Bostadsrättsföreningen Bonden Större 31 7164195054  
Miguel A Garcia-Bermejo San Martin  
miguel.garciabermejo@gmail.com  
Signerat: 2026-04-27 15:23 BankID MIGUEL GARCIA-BERMEJO SAN MARTIN

## Filer

| Filnamn                                           | Storlek  | Kontrollsumma                                                                   |
|---------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Bonden Storre - AR 2025 undert_20260427070602.pdf | 412.5 kB | cd22 44cb 738f e5e8 fc73 8485 72ff e0d1 aed3 4e13 82c8 1704 bd24 d85c 6996 bd5b |

## Händelser

| Datum      | Tid   | Händelse                                                                                                                                                               |
|------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2026-04-27 | 09:06 | Skapat   via API.                                                                                                                                                      |
| 2026-04-27 | 09:24 | Signerat   Karl Uno Arne Larsson, Bostadsrättsföreningen Bonden Större 31<br>Genomfört med: BankID av KARL UNO ARNE LARSSON. IP: 94.254.36.26                          |
| 2026-04-27 | 09:42 | Signerat   Clara Marie Rohlin Tsaros, Bostadsrättsföreningen Bonden Större 31<br>Genomfört med: BankID av CLARA ROHLIN TSAROS. IP: 172.226.49.42                       |
| 2026-04-27 | 14:54 | Signerat   Martin Andreas Westerberg, Bostadsrättsföreningen Bonden Större 31<br>Genomfört med: BankID av Martin Andreas Westerberg. IP: 82.183.31.47                  |
| 2026-04-27 | 15:23 | Signerat   Miguel A Garcia-Bermejo San Martin, Bostadsrättsföreningen Bonden Större 31<br>Genomfört med: BankID av MIGUEL GARCIA-BERMEJO SAN MARTIN. IP: 163.227.30.49 |



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bonden Större 31, 716419-5054.

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Bonden Större 31** för år 2025.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för **Brf Bonden Större 31** för år 2025.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Den dag som framgår av min digitala underskrift

Rävisor AB

Anders von Scheele  
Revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: fb06abc0-423e-11f1-882f-e3d2627dbfd1

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-27

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Bonden Större 31 7164195054

von Scheele Anders

anders@ramshammar.se

Signerat: 2026-04-27 15:44 BankID CARL ERIK ANDERS VON

SCHÉELE

## Filer

| Filnamn                                           | Storlek | Kontrollsumma                                                                   |
|---------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------|
| a77f5420-4207-11f1-95f1-29c4ff7fe991-signerat.pdf | 1.4 MB  | 2c4f 368c d181 556a a2db ace0 d995 dbe2 436d c876 1b8e d1f8 0f06 0504 573f 287e |
| Bonden Storre - RB 2025_20260427134241.pdf        | 66.4 kB | 14fe 8eb1 586c 1822 8ad0 5690 4bbf 9336 731f 830d f695 b621 7353 043c 262a 3877 |

## Händelser

| Datum      | Tid   | Händelse                                                                                                                                           |
|------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2026-04-27 | 15:42 | Skapat   via API.                                                                                                                                  |
| 2026-04-27 | 15:44 | Signerat   von Scheele Anders, Bostadsrättsföreningen Bonden Större 31<br>Genomfört med: BankID av CARL ERIK ANDERS VON SCHÉELE. IP: 83.140.88.162 |



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22