



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bondetorpet Söder

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BONDETORPET 27	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 825 kvm och 9 lokaler om 497 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 278 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Ahlström	Ordförande
Björn Alquist	Styrelseledamot
Elsa Hilda Caroline Themner	Styrelseledamot
Karin Hübinette	Styrelseledamot
Pernilla Therése Landin	Styrelseledamot
Johan Backman	Suppleant
Ted Henningsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Sören Widlund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2001** ● Rörstambyte - Alla badrum totalrenoverade
Elstambyte
- 2002** ● Ny hissmotor
2 nya vindslägenheter
Omläggning av tak
- 2004** ● Tvättstuga - En av tvättmaskinerna utbytt
Uppgradering värmeanläggning - ny undercentral installerad
- 2005** ● Trapphus och hisskorg - Ommålning, nya armaturer
- 2007** ● Omputsning av fasad
Renovering av balkonger - 4 balkonger samt terrass mot gatan
- 2008** ● Renovering innergård - Grönytor och nya cykelställ
- 2011** ● Säkerhetsdörrar till alla lgh - Bfr tagit hela investeringen
Butiksfronter renoverade
- 2012** ● Fönster mot gård ommålade
Ny torktumlare
- 2012-2013** ● OVK - OVK godkänd 2013
- 2013** ● Rökkanaler tätade - gäller 5 lägenheter
Värme i takfot och rännor
- 2014** ● Radonmätning - godkänt resultat
Relining avloppsrör tvättstuga
- 2015** ● Ny tvättmaskin

- 2015** ● Brandskydd tvättstuga
Nytt expansionskärl
Filter och vattenbehandling VVC
- 2016** ● Totalrenovering affärslokal 34 m²
- 2017** ● Kodlås och automatik till gårdsdörr
Indragning fiber till samtliga lägenheter och lokaler
Nybyggnad bostadslägenhet nb mot gård
Totalrenovering innergård
- 2018** ● 2 nya cykeltak på gård
Renovering trä runt dörrar och skyltfönster samt övriga ytor på fasad vid lokalerna mot gatan
Översyn målning av fönster mot gatan
Byte lampsocklar trapphus - nya LED-lampor
- 2019** ● Injustering värme och byte stamventiler
- 2021** ● Ommålning tak
Ny automatik på 2 dörrar i porten
- 2022** ● Renovering fönster mot gård
- 2023** ● Ny tvättmaskin
Renovering av staket runt terrass 1 trappa
Reglerbara spaltventiler i fönster installerade
- 2024** ● Nytt system för sopsortering
- 2025** ● Ny fläkt till soprummet
Påbörjat byte av avloppsrör i källaren
Renovering av fönster 6 tr
Nytt torkskåp

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av avloppsrörssystemet i källaren
Ny torktumlare
Renovering av ytskikt i Hiss
- 2028** ● Lagning av skador på fasaden mot gård

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighet- och teknisk förvaltning	Tekab
Städning	Tekab

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under 2025 färdigställt det arbete som påbörjades 2024 med att genomlysa och vid behov uppdatera samtliga hyreskontrakt för de kommersiella lokaler som finns i fastigheten. Samtliga lokalhyresavtal gäller nu för tre år i taget med automatisk förlängning. Samtliga hyresavtal innehåller indexklausuler med årliga hyreshöjningar kopplade till inflationen beräknad som KPI. I samband med att några av hyresavtalen förlängdes har styrelsen även genomfört hyreshöjningar utöver indexeringen.

Styrelsen har under året arbetat med och slutfört bytet av till ny redovisningsmodell från K2 till K3 vilket från och med den 1 januari 2026 gäller för alla BRF enligt lag. Skillnaden innebär en övergång från schabloniserade avskrivningar (K2) till komponentavskrivning (K3). Föreningens avskrivningar blir högre i det nya systemet.

I oktober upptäcktes att avloppsrören i en av källarlokalerna var i dåligt skick och behövde bytas ut. Vid Föreningens stambyte år 2001 byttes inte de synliga rören i källaren varför flera av rören härrör från husets byggnadsår och är i dåligt skick. Styrelsen lät därför i november genomföra ett byte av de avloppsrör i sämst skick samt genomförde därefter en undersökning av samtliga avloppsrör i källaren. Föreningen har därefter beslutat att under 2026 byta ut de kvarvarande avloppsrören i källaren så att hela systemet blir utbytt. Bytet av avloppsrör i källaren uppskattas kosta ca 500 000 kr.

I slutet av året har viss utrustning bytts ut i tvättstugan bl.a. har ett nytt torkskåp införskaffats och en ny torktumlare kommer installeras i januari 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avdragsregler för moms för bostadsrättsföreningar med kommersiella lokaler har under året förändrats genom en ny dom från Högsta förvaltningsdomstolen. Regelförändringen innebär kortfattat att avdragsrätt för moms ska beräknas utifrån lokalernas del av omsättning i stället för lokalernas del av totalytan. Förändringen gynnar föreningen och styrelsen har med hjälp av vår ekonomiska förvaltare SBC ansökt om återbetalning av moms för åren 2019–2024. Vi erhöll i slutet av 2025 en engångspost på 459 881 kr vilket påverkar årets resultat positivt. Ansökan till skatteverket förklarar årets ökade konsult- och ombudskostnader.

Utöver engångsbeloppet ovan innebär den ökade avdragsrätten sänkta "taxebundna kostnader" för föreningen med ca 75 000 kr per år från och med 2025 och framåt. Det syns i årsredovisningen och i princip samtliga nyckeltal har förbättrats för föreningen jmf mot 2024 trots att det allmänna kostnadsläget ökat. Därutöver har det nya systemet för sopsortering med hiss till soprummet från gatan som installerades 2024 ytterligare minskat föreningens kostnader för avfallshantering.

Mot bakgrund av föreningens stärkta ekonomi samt engångsbeloppet ovan fattade styrelsen beslut om att amortera 500 000 kr extra på ett av föreningens banklån i samband med att det lades om.

Förändringar i avtal

Styrelsen har förhandlat fram en sänkning av arvodet för ekonomisk förvaltning med ca 30 procent vilken börjar gälla fr o m den 1 april 2026.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 350 092	2 302 427	2 078 341	1 981 538
Resultat efter fin. poster	369 119	-395 990	-152 233	-449 465
Soliditet (%)	68	66	67	67
Yttre fond	296 894	517 896	367 443	471 244
Taxeringsvärde	90 614 000	90 503 000	90 503 000	90 503 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	635	634	551	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	41,2	50,2	48,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 335	5 634	5 658	5 683
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 274	4 513	4 533	4 553
Sparande / kvm totalyta, kr	429	225	129	150
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	36	50	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	168	132	118
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	56	33	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	216	260	216	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,07	1,93	1,64	-
Räntekänslighet (%)	8,41	8,89	10,27	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	17 697 415	-	-	17 697 415
Upplåtelseavgifter	11 234 479	-	-	11 234 479
Fond, yttre underhåll	517 896	-492 844	271 842	296 894
Balanserat resultat	-7 750 578	96 845	-271 842	-7 925 567
Årets resultat	-395 990	395 990	369 119	369 119
Eget kapital	21 303 221	0	369 119	21 672 340

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 653 724
Årets resultat	369 119
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-271 842
Totalt	-7 556 448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-7 556 448

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 350 092	2 302 427
Övriga rörelseintäkter	3	459 882	0
Summa rörelseintäkter		2 809 974	2 302 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 304 477	-1 803 178
Övriga externa kostnader	9	-152 957	-220 635
Personalkostnader	10	-70 347	-70 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-619 452	-416 353
Övriga rörelsekostnader		-110 583	0
Summa rörelsekostnader		-2 257 815	-2 511 056
RÖRELSERESULTAT		552 159	-208 629
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 853	11 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-206 893	-198 596
Summa finansiella poster		-183 040	-187 361
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		369 119	-395 990
ÅRETS RESULTAT		369 119	-395 990

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	30 427 764	31 041 312
Maskiner och inventarier	13	46 198	52 102
Summa materiella anläggningstillgångar		30 473 962	31 093 414
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 476 762	31 096 214
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 922	22 418
Övriga fordringar	15	1 304 727	972 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	29 448	32 381
Summa kortfristiga fordringar		1 377 097	1 027 252
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 377 097	1 027 252
SUMMA TILLGÅNGAR		31 853 858	32 123 466

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 931 894	28 931 894
Fond för yttre underhåll		296 894	517 896
Summa bundet eget kapital		29 228 788	29 449 790
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 925 567	-7 750 578
Årets resultat		369 119	-395 990
Summa ansamlad förlust		-7 556 448	-8 146 569
SUMMA EGET KAPITAL		21 672 340	21 303 221
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 428 750	5 393 750
Summa långfristiga skulder		1 428 750	5 393 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 307 500	4 887 500
Leverantörsskulder		77 007	124 058
Skatteskulder		20 724	8 734
Övriga kortfristiga skulder		0	57 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	347 537	348 973
Summa kortfristiga skulder		8 752 768	5 426 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 853 858	32 123 466

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	552 159	-208 629
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	619 452	416 353
	1 171 611	207 724
Erhållen ränta	23 853	11 235
Erlagd ränta	-216 216	-190 499
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	979 248	28 460
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 575	-35 555
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-84 404	163 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten	855 269	156 345
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-209 477
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-209 477
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 441	0
Amortering av lån	-551 441	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-545 000	-45 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	310 269	-98 132
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	966 410	1 064 542
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 276 679	966 410

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bondetorpet Söder är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,20 %
Yttertak	1,81 %
Fasader	2,08 %
Balkonger	2,08 %
Fönster	3,12 %
Stamledningar VA	2,64 %
Stamledningar Värme	1,20 %
Styr & övervakning	17,17 %
El	2,64 %
Hissar	2,15 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 156 524	1 156 524
Hysesintäkter lokaler	6 000	6 000
Hysesintäkter lokaler, moms	1 069 475	1 042 654
Deb. fastighetsskatt, moms	86 968	76 924
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-9 573
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	-2 771
Påminnelseavgift	1 260	1 560
Dröjsmålsränta	1 385	531
Pantsättningsavgift	5 880	5 157
Överlåtelseavgift	7 276	4 299
Administrativ avgift, moms	784	98
Administrativ avgift	588	294
Andrahandsuthyrning	13 950	20 534
Övriga fakturerade kostnader moms	0	196
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	2 350 092	2 302 427

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återvunnen moms	459 882	0
Summa	459 882	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	83 259	79 049
Fastighetsskötsel utöver avtal	42 430	58 347
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	7 815
Städning enligt avtal	83 540	84 825
Städning utöver avtal	619	2 506
Sotning	8 788	0
Hissbesiktning	4 444	2 177
Brandskydd	437	0
Gårdkostnader	4 539	0
Gemensamma utrymmen	622	1 665
Sophantering	0	14 428
Snöröjning/sandning	5 733	1 250
Serviceavtal	17 518	17 222
Mattvätt/Hyrmattor	4 369	3 169
Förbrukningsmaterial	12 364	30 393
Summa	268 663	302 845

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 168	7 831
Tvättstuga	43 137	18 408
Dörrar och lås/porttele	0	5 076
VVS	94 203	11 579
Värmeanläggning/undercentral	0	4 088
Ventilation	16 594	18 871
Elinstallationer	0	27 681
Hissar	35 456	31 425
Tak	9 481	13 025
Fasader	0	2 276
Fönster	47 854	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 422	8 834
Summa	265 315	149 094

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Sopphantering/återvinning	0	352 605
Gemensamma utrymmen	0	76 839
Ventilation	0	29 375
Fasader	0	34 025
Summa	0	492 844

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	65 615	81 615
Uppvärmning	320 984	382 490
Vatten	104 512	127 706
Sophämtning/renhållning	40 438	66 349
Grovsopor	3 770	6 986
Summa	535 318	665 145

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	71 192	45 928
Kabel-TV	10 957	8 501
Fastighetsskatt	153 032	138 820
Summa	235 181	193 249

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	544	833
Tele- och datakommunikation	0	274
Inkassokostnader	0	5 952
Revisionsarvoden internrevisor	0	8 000
Styrelseomkostnader	11 004	8 203
Fritids och trivselkostnader	8 690	2 468
Föreningskostnader	1 239	4 896
Förvaltningsarvode enl avtal	101 678	104 299
Överlåtelsekostnad	7 615	9 724
Pantsättningskostnad	6 350	7 477
Administration	4 458	3 416
Konsultkostnader	5 620	65 093
Bostadsrätterna Sverige	5 760	0
Summa	152 957	220 635

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	11 547	13 590
Summa	70 347	70 890

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	206 893	198 596
Summa	206 893	198 596

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 454 441	42 244 964
Årets inköp	0	209 477
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 454 441	42 454 441
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 413 129	-11 002 680
Årets avskrivning	-613 548	-410 449
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 026 677	-11 413 129
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 427 764	31 041 312
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 021 098</i>	<i>6 021 098</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 200 000	29 089 000
Taxeringsvärde mark	56 414 000	61 414 000
Summa	90 614 000	90 503 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 840	92 840
Årets inköp	67 700	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	160 540	92 840
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-40 738	-34 834
Årets avskrivning	-73 604	-5 904
Utgående ackumulerad avskrivning	-114 342	-40 738
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 198	52 102

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 976	2 918
Momsavräkning	7 072	3 126
Transaktionskonto	280 124	266 651
Borgo räntekonto	996 554	699 759
Summa	1 304 727	972 454

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 607	9 179
Förutbet försäkr premier	24 117	22 968
Förutbet kabel-TV	2 724	2 878
Upplupna intäkter	0	-2 644
Summa	29 448	32 381

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-12-01	1,34 %	2 250 000	2 250 000
Handelsbanken	2026-06-01	2,72 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,73 %	1 700 000	1 700 000
Handelsbanken	2027-03-01	1,78 %	1 443 750	1 458 750
Handelsbanken	Löst			2 872 500
Handelsbanken	2026-09-30	2,65 %	2 342 500	
Summa			9 736 250	10 281 250
Varav kortfristig del			8 307 500	4 887 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 511 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 249	7 246
Uppl kostn el	5 310	8 295
Uppl kostnad Värme	46 306	43 837
Uppl kostn räntor	23 813	33 136
Uppl kostn vatten	17 638	16 818
Uppl kostn löner	0	4 000
Uppl kostnad Sophämtning	6 809	6 404
Uppl kostnad arvoden	26 519	21 581
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 332	8 038
Förutbet hyror/avgifter	206 561	199 618
Summa	347 537	348 973

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 500 000	19 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har i januari 2026 accepterat en offert på 314 000 kr + moms för att utföra det kvarvarande arbetet med byte av källarrör i källaren.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-21.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Björn Alquist
Styrelseledamot

Elsa Hilda Caroline Themner
Styrelseledamot

Karin Hübinette
Styrelseledamot

Pernilla Therése Landin
Styrelseledamot

Peter Ahlström
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sören Widlund
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 07:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.03.2026 11:04

DOCUMENT ID:

HktNecR5-I

ENVELOPE ID:

ByFExcAqbl-HktNecR5-I

DOCUMENT NAME:

Brf Bondetorpet Söder, 769603-5992 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

e9dcb7796d87c0d852ba1895ee4874bf9ef94bfcadf63589da10f913534c03f5b4767b4d182278170844e2569635e232f44c2e1aa6ce95966bd9015163e50383

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pernilla Therése Landin pernilla.landin@svenskakyrkan.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 11:31 23.03.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.104.206
2. KARIN HÜBINETTE karin@hubinette.nu	 Signed Authenticated	23.03.2026 12:06 23.03.2026 12:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.161.103
3. BJÖRN ALQUIST b.alquist@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 12:48 23.03.2026 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.221.25
4. PETER AHLSTRÖM pcahlstrom@live.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 10:43 24.03.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.114.118
5. Elsa Hilda Caroline Themner elsathemner@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 21:38 24.03.2026 21:30	eID Low	Swedish BankID IP: 185.238.219.97
6. SÖREN WIDLUND sorenwidlund@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 07:16 25.03.2026 07:15	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.47

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bondetorpet Söder

Org nr 7696033-5992

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning i BRF Bondetorpet Söder för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025. Det är styrelsens som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerar och genomför revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats enl. Gällande lag och praxis

Vid revisionen har jag inte funnit något att anmärka på.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer, resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm se digital underskrifts datum

Sören Widlund



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 07:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.03.2026 11:04

DOCUMENT ID:

ByK4x5C5be

ENVELOPE ID:

BkuNgcR9Zx-ByK4x5C5be

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

1 page

SHA-512:

6036df258198f77040b8d106ca911fc5c1a26b4a52effa3
e01b4257b74c940727ceff72dd5349588777c478a7c3d1
c613d71cb7580854208041f38c8f874282b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SÖREN WIDLUND	Signed	25.03.2026 07:14	eID	Swedish BankID
sorenwidlund@hotmail.com	Authenticated	25.03.2026 07:14	Low	IP: 172.226.49.41

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed