



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bondbönan

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Göteborg Kvillebäcken 4:10	1952	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2 268 kvm och 3 lokaler om 187 kvm samt garage om 65 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 520 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Johansson	Ordförande
Eleonore Majkvist	Styrelseledamot
Johanna Almqvist	Styrelseledamot
Mia Ilkko	Styrelseledamot
David Jansson	Suppleant
Emanuel Pelli	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Mikael Thorell Revisor Revisions AB Trirev

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-13.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-18. Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-02. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075.

Utförda historiska underhåll

- 1985** ● Rörstambyte
Renovering av balkonger
Omläggning av tak
Omputsning av fasad
Elstambyte
- 2007** ● Förbättring av vent-systemet
- 2007-2008** ● Ny värmepump och ombyggnad i fjärrvärmen
- 2009** ● Dränering grund Fjärdingsgatan - Drän. tätat.
- 2012** ● Genomgång av fönster - Clips bytta
- 2013-2014** ● Fönster och balkongdörr utbytta. - 8 fönster, 1 balkongdörr
- 2014** ● Sanering omfattande vattenskada hyreslokal Fjärdingsgatan 16C
Ballofixer bytta alla lägenheter
- 2014-2015** ● Renovering av källarlokal på Godemansg. - Kakel golv, väggar, kokvrå.
- 2015-2017** ● Tvättstuga - Ny tvättmaskin och torktumlare.
- 2016** ● Utbyte fönster och balkongdörr - Samtliga gamla fönster och balkongdörrar
Soppantering - Återvinning i källaren
- 2017** ● Renovering av källarlokal Fjärdingsgatan - Golv, väggar, kök
Torkrum - Helrenovering torkrum
Nyckelsystem - Gemensamma lås utbytta
- 2018** ● Innegård - Pergola, grill, odlingslådor
Ommålning trapphus - Väggar, tak, karmar
- 2020** ● Planterat ny häck på framsidan
- 2021** ● Armaturer gemensamma utrymmen - Installation av nya armaturer till LED i trappuppgång (närvarostyrda) samt källare

- 2021** ● Säkerhetsdörrar - Nya säkerhetsdörrar vind 16b + cykelingång källare
Sophus restavfall - tillbyggnad sophus på innergård
Ommålning och tvätt av fasad - Underhåll, tvätt, målning och lagning av fasaden
- 2022** ● Planterat ny häck på baksidan, bakom pergolan
- 2023** ● Dörrstängare bytta på entrédörrar
- 2024** ● Radonmätning
OVK
Asfalterat om vid brunn utanför Godemansgatan 11 B
Renovering av källarlokal - ommålning och rockad/flytt
- 2025** ● Balkongbesiktning
Belysningsstolpar - omdragning el
Ventilationssystem - kanalrensning
Anlagt sandlåda

Avtal med leverantörer

Avfallshantering (Återvinning)	Renova
Bredband	Bredbandsbolaget/Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Elleverans	Skellefteåkraft AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsservice	Nabo
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Kabel TV	Bredbandsbolaget/Telenor

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil, och likviditeten bedöms som god.

Styrelsen arbetar långsiktigt och proaktivt för att minska både skuldsättning och löpande kostnader. Syftet är att stärka föreningens motståndskraft mot samhällsekonomiska svängningar och att minska risken om oväntade större utgifter skulle uppstå.

För att säkerställa en hållbar ekonomisk utveckling har styrelsen beslutat att höja månadsavgiften med 5,5 % från och med 2026-01-01. Även garageavgiften höjs med 10 %. Dessa justeringar är nödvändiga bl.a. för att möta de kraftigt ökande taxebundna driftskostnaderna för el, fjärrvärme, vatten och avfall, samt för att säkerställa att fastigheten kan underhållas i rätt tid när behov uppstår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Föreningens bidrag för badrumsrenovering fortsätter under 2026. Fullt bidrag ligger på 25 000 kr.

Badrumsbidraget gäller endast för de lägenheter med badrum som senast renoverades 1985 i samband med rörstambytet. Villkor för att kunna erhålla fullt bidrag är att golvbrunn och fuktspärr byts ut, och att arbetet är utfört av behörig fackman, samt att detta kan styrkas med intyg och kvalitetsdokument utfärdat av våtrumsbehörig entreprenör.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 807 943	1 761 725	1 729 457	1 660 848
Resultat efter fin. poster	-99 322	254 575	287 276	-157 688
Soliditet (%)	33	33	27	25
Yttre fond	552 044	468 044	319 130	174 014
Taxeringsvärde	42 464 000	49 638 000	49 638 000	49 638 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	700	683	670	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	87,6	67,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 654	2 686	3 339	3 374
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 389	2 418	3 005	3 036
Sparande / kvm totalyta, kr	89	177	161	-12
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	53	54	79
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	98	88	89	106
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	44	38	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	185	181	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,95	1,36	1,18	-
Räntekänslighet (%)	3,79	3,93	4,98	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror till största delen på högre kostnader för reparationer än vad som var budgeterat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	129 200	-	-	129 200
Upplåtelseavgifter	2 846 893	-	-850 518*	1 996 375
Fond, yttre underhåll	468 044	-	84 000	552 044
Balanserat resultat	-446 075	254 575	766 518*	575 018
Årets resultat	254 575	-254 575	-99 322	-99 322
Eget kapital	3 252 637	0	-99 322	3 153 315

*Efter genomgång tillsammans med föreningens revisor och ekonomiska förvaltare har föreningen omklassificerat 850 518 kr avseende tidigare år från posten Upplåtelseavgifter till Balanserat resultat för att lägenhetsregistret och bokföringen ska överensstämma. Omklassificeringen påverkar inte årets resultat eller föreningens totala egna kapital.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	659 018
Årets resultat	-99 322
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-84 000
Totalt	475 696

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	206 406
Balanseras i ny räkning	682 102

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	1 807 943	1 761 725
Övriga rörelseintäkter	3	5 941	7 009
Summa rörelseintäkter		1 813 884	1 768 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 442 698	-1 132 492
Övriga externa kostnader	9	-156 870	-128 999
Personalkostnader	10	-78 852	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-117 960	-117 960
Summa rörelsekostnader		-1 796 381	-1 458 303
RÖRELSERESULTAT		17 503	310 431
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 006	36 804
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-117 831	-92 660
Summa finansiella poster		-116 825	-55 856
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-99 322	254 575
ÅRETS RESULTAT		-99 322	254 575

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	8 815 861	8 933 821
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 815 861	8 933 821
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 818 661	8 936 621
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 771	7 114
Övriga fordringar	15	299 122	455 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	107 532	101 299
Summa kortfristiga fordringar		410 425	563 909
Kassa och bank			
Kassa och bank		376 901	269 116
Summa kassa och bank		376 901	269 116
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		787 326	833 025
SUMMA TILLGÅNGAR		9 605 987	9 769 646

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 125 575	2 976 093
Fond för yttre underhåll		552 044	468 044
Summa bundet eget kapital		2 677 619	3 444 137
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		575 018	-446 075
Årets resultat		-99 322	254 575
Summa fritt eget kapital		475 696	-191 500
SUMMA EGET KAPITAL		3 153 315	3 252 637
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 922 164	3 000 000
Summa långfristiga skulder		2 922 164	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	3 097 480	3 092 754
Leverantörsskulder		127 421	138 111
Skatteskulder		9 129	6 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	296 478	279 270
Summa kortfristiga skulder		3 530 508	3 517 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 605 987	9 769 646

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	17 503	310 431
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	117 960	117 960
	135 463	428 391
Erhållen ränta	1 006	39 470
Erlagd ränta	-109 845	-92 779
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	26 624	375 082
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 852	-104 862
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	787	62 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 559	332 782
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-73 110	-1 480 480
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-73 110	-1 480 480
ÅRETS KASSAFLÖDE	-49 551	-1 147 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	724 559	1 872 256
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	675 008	724 559

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	90 år

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	1 538 255	1 507 968
Hysesintäkter lokaler	159 592	154 097
Hysesintäkter garage	30 000	30 000
Deb. fastighetsskatt	1 200	1 200
Bredband	49 862	41 652
Påminnelseavgift	360	540
Pantsättningsavgift	7 644	2 865
Överlåtelseavgift	7 350	2 746
Administrativ avgift	1 813	1 029
Andrahandsuthyrning	11 867	11 472
Vidarefakturerade kostnader	0	8 156
Summa	1 807 943	1 761 725

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	500	4 000
Återbäring försäkringsbolag	5 441	3 009
Summa	5 941	7 009

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	212 908	153 477
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 925	8 564
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	24 625
Snöröjning/sandning	27 880	41 763
Serviceavtal	8 890	9 406
Förbrukningsmaterial	7 477	2 862
Summa	263 080	240 697

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	8 156
Tvättstuga	2 676	27 358
Dörrar och lås/porttele	7 857	0
VVS	12 187	19 600
Värmeanläggning/undercentral	58 071	0
Ventilation	0	13 544
Elinstallationer	3 500	5 347
Mark/gård/utemiljö	8 750	17 438
Vattenskada	85 356	0
Summa	178 397	91 443

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	50 000	0
Entr/trapphus	4 856	0
Källare	0	74 419
Ventilation	69 000	0
Elinstallationer	21 800	0
Balkonger/altaner	60 750	0
Summa	206 406	74 419

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	109 652	132 640
Uppvärmning	246 074	221 931
Vatten	134 997	111 326
Sophämtning/renhållning	73 464	67 723
Summa	564 187	533 620

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförbättringar	0	11 500
Grovsopor	7 053	8 660
Fastighetsförsäkringar	55 783	35 712
Kabel-TV	41 964	27 612
Bredband	49 952	36 879
Fastighetsskatt	75 876	71 950
Summa	230 628	192 313

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	369
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	1 028	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 969	20 166
Fritids och trivselkostnader	0	294
Föreningskostnader	4 853	4 687
Förvaltningsarvode enl avtal	87 330	83 798
Överlåtelsekostnad	7 350	3 844
Pantsättningskostnad	7 644	5 160
Administration	6 811	3 807
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 660	0
Summa	156 870	128 999

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	18 852	18 852
Summa	78 852	78 852

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	117 828	92 660
Kostnadsränta skatter och avgifter	3	0
Summa	117 831	92 660

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 990 406	11 990 406
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 990 406	11 990 406
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 056 585	-2 938 625
Årets avskrivning	-117 960	-117 960
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 174 545	-3 056 585
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 815 861	8 933 821
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>233 900</i>	<i>233 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 755 000	29 721 000
Taxeringsvärde mark	14 709 000	19 917 000
Summa	42 464 000	49 638 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 625	43 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 625	43 625
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-43 625	-43 625
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 625	-43 625
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

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	1 015	53
Transaktionskonto	211 113	452 726
Borgo räntekonto	86 994	2 717
Summa	299 122	455 496

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 487	7 254
Förutbet fast skötsel	54 867	53 227
Förutbet försäkr premier	18 969	17 855
Förutbet kabel-TV	10 605	10 475
Förutbet bredband	12 604	12 488
Summa	107 532	101 299

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-02-25	2,95 %	735 375	795 000
Swedbank	2028-02-25	3,00 %	2 284 269	2 297 754
Swedbank			3 000 000	3 000 000
Summa			6 019 644	6 092 754
Varav kortfristig del			3 097 480	3 092 754

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 532 244 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	202	260
Uppl kostn el	17 746	15 782
Uppl kostnad Värme	21 110	26 284
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	20 000
Uppl kostn räntor	8 562	576
Uppl kostn vatten	11 289	9 126
Uppl kostnad Sophämtning	5 856	5 032
Uppl kostnad arvoden	40 000	40 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 568	12 568
Förutbet hyror/avgifter	156 145	149 642
Summa	296 478	279 270

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 374 995	12 374 995

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

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

Göteborg

Anders Johansson
Ordförande

Eleonore Majkvist
Styrelseledamot

Johanna Almqvist
Styrelseledamot

Mia Ilkko
Styrelseledamot

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

Revisions AB Trirev
Mikael Thorell
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bondbönan, org.nr 757200-2504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bondbönan för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avsluta 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Bondbönan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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.

Partille dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor