

# Årsredovisning 2023

Brf Bonden 13

769613-3300



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bonden 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-03.

### 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Timmermannen 29.	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 46 bostadsrätter om totalt 1 967 kvm och 4 lokaler om 187 kvm. Byggnadernas totalyta är 2154 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Marie Ulrika Mattfolk	Ordförande
Lars Birger Segersten	Styrelseledamot
Nettis Aho	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Oskar Norman      Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av hissen  
Energideklaration utförd
- 2022** ● Installerade fiber  
Fuktsanering av kryppgrund  
Vattenpump för att förbättra vattentryck
- 2016** ● Nytt torkrum, ny tvättmaskin och torkskåp  
Slipning av golv i trapphus  
Målning av trapphus och hisschakt  
Återställt entrén  
Filmning av rör på bottenvåning
- 2015** ● Undersökt fuktskada i entrén
- 2014** ● Tak, fasad, balkonger och fönster
- 2010** ● Stambyte  
Lokalrenovering  
Undercentral

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

2 av föreningens 3 lån har omförhandlats under 2023.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 791	1 808	1 737	1 794
Resultat efter fin. poster	-704	44	-29	206
Soliditet (%)	77	77	76	77
Yttre fond	1 889	1 770	1 563	1 356
Taxeringsvärde	94 108	94 108	68 964	68 964
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	716	716	715	716
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,8	77,0	77,6	76,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 147	7 225	7 284	7284
Skuldsättning per kvm	6 377	6 447	6 499	6 499
Sparande per kvm	63	286	177	273
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	32	21	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	172	147	152	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	32	29	27
Energikostnad per kvm	236	210	202	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	0,73	0,69	0,65
Räntekänslighet	9,98	10,09	10,19	10,17

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

## Uppllysning vid förlust

Oförutsedda och budgeterade utgifter har varit högre än förväntade intäkter. Kortsiktigt har detta finansierats genom en god likviditet. Långsiktigt bevakar styrelsen kostnadsutvecklingen i föreningen och fortsätter kostnadsökningarna kan en justering av medlemsavgiften vara nödvändig.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV		2023-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	49 645	-	-	49 645
Upplåtelseavgifter	5 607	-	-	5 607
Fond, yttre underhåll	1 770	-	119	1 889
Balanserat resultat	-9 759	44	-119	-9 835
Årets resultat	44	-44	-704	-704
<b>Eget kapital</b>	<b>47 307</b>	<b>0</b>	<b>-704</b>	<b>46 603</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 835
Årets resultat	-704
<b>Totalt</b>	<b>-10 538</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	282
Att från yttre fond i anspråk ta	-399
Balanseras i ny räkning	-10 422
	<b>-10 538</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 791	1 808
Övriga rörelseintäkter	3	0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 791</b>	<b>1 808</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 461	-1 085
Övriga externa kostnader	9	-109	-107
Personalkostnader	10	-153	-60
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-410	-410
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 133</b>	<b>-1 662</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-342</b>	<b>146</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-362	-102
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-362</b>	<b>-102</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-704</b>	<b>44</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-704</b>	<b>44</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	58 775	59 175
Maskiner och inventarier	13	-2	7
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 772</b>	<b>59 182</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>58 772</b>	<b>59 182</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12	33
Övriga fordringar	14	3	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	116	82
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>132</b>	<b>118</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 014	2 359
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 014</b>	<b>2 359</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 146</b>	<b>2 478</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 918</b>	<b>61 660</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 252	55 252
Fond för yttre underhåll		1 889	1 770
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 141</b>	<b>57 022</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 835	-9 759
Årets resultat		-704	44
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 538</b>	<b>-9 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>46 603</b>	<b>47 307</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	10 039	3 848
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 039</b>	<b>3 848</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 698	10 039
Leverantörsskulder		82	59
Skatteskulder		12	11
Övriga kortfristiga skulder		23	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	461	368
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 276</b>	<b>10 506</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 918</b>	<b>61 660</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-342</b>	<b>146</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	410	410
	<b>68</b>	<b>556</b>
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-302	-91
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-234</b>	<b>464</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13	17
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	52	-78
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-195</b>	<b>403</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-150	-113
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-150</b>	<b>-113</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-345</b>	<b>290</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 359</b>	<b>2 069</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 014</b>	<b>2 359</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bonden 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1 %
Fastighetsförbättringar	1 - 2 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 376	1 376
Övriga årsavgifter	0	6
Hysesintäkter, bostäder	51	52
Hysesintäkter, lokaler	364	356
Övriga intäkter	0	18
<b>Summa</b>	<b>1 791</b>	<b>1 808</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	0	-0
Övriga intäkter	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	71	54
Besiktning och service	13	26
Städning	41	34
Snöskottning	1	0
Övrigt	0	7
<b>Summa</b>	<b>126</b>	<b>121</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	14	56
Bostäder	47	1
Tvättstuga	7	0
Dörrar och lås/porttele	23	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	13
Hissar	10	15
<b>Summa</b>	<b>101</b>	<b>86</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	163
Tvättstuga	46	0
Hissar	353	0
<b>Summa</b>	<b>399</b>	<b>163</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	52	68
Uppvärmning	371	316
Vatten	85	68
Sophämtning	88	73
<b>Summa</b>	<b>597</b>	<b>526</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	54	53
Kabel-TV	0	4
Övrigt	49	0
Fastighetsskatt	136	132
<b>Summa</b>	<b>239</b>	<b>190</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	14
Övriga förvaltningskostnader	45	21
Juridiska kostnader	2	4
Revisionsarvoden	0	3
Ekonomisk förvaltning	62	65
<b>Summa</b>	<b>109</b>	<b>107</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	120	45
Sociala avgifter	33	15
<b>Summa</b>	<b>153</b>	<b>60</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	361	102
Övriga räntekostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>362</b>	<b>102</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	64 510	64 510
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>64 510</b>	<b>64 510</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 335	-4 935
Årets avskrivning	-400	-400
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 736</b>	<b>-5 335</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>58 775</b>	<b>59 175</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 945</i>	<i>24 945</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 992	28 992
Taxeringsvärde mark	65 116	65 116
<b>Summa</b>	<b>94 108</b>	<b>94 108</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	67	67
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>67</b>	<b>67</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-60	-50
Avskrivningar	-9	-9
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-69</b>	<b>-60</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>-2</b>	<b>7</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3	1
Skattefordringar	0	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	16
Fastighetsskötsel	15	0
Försäkringspremier	56	49
Räntor	0	2
Förvaltning	14	14
<b>Summa</b>	<b>116</b>	<b>82</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2025-08-20	4,78 %	2 500	2 500
Nordea Hypotek	2024-02-21	0,97 %	3 698	3 848
Nordea Hypotek	2025-01-22	3,85 %	7 539	7 539
<b>Summa</b>			<b>13 737</b>	<b>13 887</b>
Varav kortfristig del			3 698	10 039

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 987 tkr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	13
El	5	12
Uppvärmning	56	51
Utgiftsräntor	74	14
Vatten	14	13
Löner	111	88
Sociala avgifter	35	28
Förutbetalda avgifter/hyror	151	149
<b>Summa</b>	<b>461</b>	<b>368</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga



## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Marie Ulrika Mattfolk  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Lars Birger Segersten  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Nettis Aho  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oskar Norman  
Revisor