

# Årsredovisning 2021

BRF BONDEN 13

769613-3300



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BONDEN 13

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# 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 kommer 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 registrerats hos Bolagsverket*

Föreningen registrerades 2005-11-02.

#### *Säte*

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *Äkta förening*

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

#### *Fastigheten*

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Timmermannen 29. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 46 bostadsrätter om totalt 1 967 kvm och 4 lokaler om 280 kvm.

#### *Försäkring*

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

#### *Styrelsens sammansättning*

Marie Mattfolk	Ordförande
Johanna Allqvie	Suppleant
Maria Lindal	Suppleant
Nettis Aho	Ledamot
Nils Högmo	Ledamot
Viktor Lindroos	Ledamot

#### *Firmateckning*

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

Revisorer

Oskar Norman    Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen arbetat vidare med de kvarstående punkterna från tidigare års OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll).

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 736 833	1 793 890	1 807 968	1 861 055
Resultat efter fin. poster	-29 177	205 616	127 790	210 990
Soliditet, %	76	77	76	77
Yttre fond	1 563 303	1 356 411	1 190 705	1 034 471
Taxeringsvärde	68 964 000	68 964 000	68 964 000	52 078 000
Bostadsyta, kvm	1 967	1 967	1 967	1 967
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	715	716	719	752
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 117	7 117	7 117	7 117
Genomsnittlig skuldränta, %	0,69	0,65	1,03	1,17
Belåningsgrad, %	23,50	23,34	23,20	23,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	49 644 861	-	-	49 644 861
Upplåtelseavgifter	5 606 904	-	-	5 606 904
Fond, yttre underhåll	1 356 411	-	206 892	1 563 303
Balanserat resultat	-9 521 999	205 616	-206 892	-9 523 275
Årets resultat	205 616	-205 616	-29 177	-29 177
<b>Eget kapital</b>	<b>47 291 793</b>	<b>0</b>	<b>-29 177</b>	<b>47 262 616</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 523 275
Årets resultat	-29 177
Totalt	<u>-9 552 452</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	206 892
Balanseras i ny räkning	-9 759 344
	<u><u>-9 552 452</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 736 833	1 784 583
Rörelseintäkter		34 575	20 800
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 771 408</b>	<b>1 805 383</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-964 752	-850 614
Övriga externa kostnader	7	-178 618	-114 107
Personalkostnader	8	-134 075	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-409 620	-409 628
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 687 064</b>	<b>-1 505 768</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>84 344</b>	<b>299 615</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-113 521	-93 999
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-113 521</b>	<b>-93 999</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-29 177</b>	<b>205 616</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-29 177</b>	<b>205 616</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	59 575 130	59 975 366
Maskiner och inventarier	11	16 407	25 791
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 591 537</b>	<b>60 001 157</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>59 591 537</b>	<b>60 001 157</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 013	11 167
Övriga fordringar	12	17 210	26 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	102 927	78 364
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>135 150</b>	<b>116 459</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 069 210	1 561 326
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 069 210</b>	<b>1 561 326</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 204 360</b>	<b>1 677 785</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 795 897</b>	<b>61 678 942</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 251 765	55 251 765
Fond för yttre underhåll		1 563 303	1 356 411
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 815 068</b>	<b>56 608 176</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 523 275	-9 521 999
Årets resultat		-29 177	205 616
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 552 452</b>	<b>-9 316 383</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>47 262 616</b>	<b>47 291 793</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	13 849 250	3 960 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 849 250</b>	<b>3 960 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	150 000	10 039 250
Leverantörsskulder		106 512	5 579
Skatteskulder		15 024	31 102
Övriga kortfristiga skulder		43 426	18 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	369 069	332 284
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>684 031</b>	<b>10 427 150</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 795 897</b>	<b>61 678 942</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 561 326</b>	<b>1 096 630</b>
Resultat efter finansiella poster	-29 177	205 616
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	409 620	409 628
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>380 443</b>	<b>615 244</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 691	-16 120
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	146 132	-134 428
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>507 884</b>	<b>464 696</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>507 884</b>	<b>464 696</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 069 210</b>	<b>1 561 326</b>

# 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.

### Redovisning av intäkter

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

### 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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter, bostäder	50 413	52 357
Hysesintäkter, lokaler	295 734	334 181
Servitutsavtal	5 851	5 824
Statligt stöd hyresrabatt	34 575	11 493
Årsavgifter, bostäder	1 374 141	1 375 956
Övriga intäkter	10 694	25 572
<b>Summa</b>	<b>1 771 408</b>	<b>1 805 383</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	37 250	27 025
Fastighetsskötsel	51 864	51 371
OVK	56 707	0
Städning	51 825	56 216
Yttre skötsel och snöröjning	21 486	4 366
<b>Summa</b>	<b>219 132</b>	<b>138 978</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Planerat underhåll	0	26 648
Reparationer	66 121	52 697
<b>Summa</b>	<b>66 121</b>	<b>79 345</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	45 319	37 338
Fjärrvärme	328 458	296 383
Sophämtning	63 317	59 735
Vatten	62 177	58 378
<b>Summa</b>	<b>499 271</b>	<b>451 833</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	49 534	45 442
Fastighetsskatt/avgift	124 213	122 803
Kabel-TV	6 481	8 667
Övrigt	0	3 547
<b>Summa</b>	<b>180 228</b>	<b>180 458</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avgift till Brf-organisation	0	5 810
Bankkostnad	6 990	6 502
Ekonomisk förvaltning	84 695	80 003
Förbrukningsmaterial	21 166	1 346
Konsultkostnader	31 911	0
Revisionsarvoden	21 000	0
Årsstämma	11 250	16 865
Övriga förvaltningskostnader	1 606	3 581
<b>Summa</b>	<b>178 618</b>	<b>114 107</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	37 075	31 420
Styrelsearvoden	97 000	100 000
<b>Summa</b>	<b>134 075</b>	<b>131 420</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	95 904	91 631
Övriga räntekostnader	17 617	2 368
<b>Summa</b>	<b>113 521</b>	<b>93 999</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	64 510 158	64 510 158
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>64 510 158</u>	<u>64 510 158</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 534 792	-4 134 552
Årets avskrivning	-400 236	-400 240
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-4 935 028</u>	<u>-4 534 792</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>59 575 130</u></u>	<u><u>59 975 366</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	24 944 535	24 944 535
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 113 000	23 113 000
Taxeringsvärde mark	45 851 000	45 851 000
<b>Summa</b>	<b>68 964 000</b>	<b>68 964 000</b>
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	66 815	66 815
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>66 815</u>	<u>66 815</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-41 024	-31 636
Avskrivningar	-9 384	-9 388
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-50 408</u>	<u>-41 024</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>16 407</u></u>	<u><u>25 791</u></u>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	17 210	26 928
<b>Summa</b>	<b>17 210</b>	<b>26 928</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ekonomisk förvaltning	21 349	20 444
Fastighetsskötsel	8 644	8 644
Försäkringspremier	48 169	45 155
Kabel-TV	2 194	0
Räntor	2 294	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 277	4 121
<b>Summa</b>	<b>102 927</b>	<b>78 364</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	2023-08-16	0,53 %	2 500 000	2 500 000
Nordea	2024-02-21	0,97 %	3 960 000	3 960 000
Nordea	2023-01-18	0,56 %	7 539 250	7 539 250
<b>Summa</b>			<b>13 999 250</b>	<b>13 999 250</b>

*Kortfristig del:*

*Amortering inom 12 månader* 150 000 0

*Villkorsändring inom 12 månader* 0 10 039 250

**Summa kortfristig del** 150 000 10 039 250

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsel	5 408	3 608
Fjärrvärme	47 665	37 025
Förutbetalda avgifter/hyror	151 142	151 954
Räntor	3 937	0
Sociala avgifter	0	4 227
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	115 650	115 650
Vatten	10 389	9 691
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 878	10 129
<b>Summa</b>	<b>369 069</b>	<b>332 284</b>



<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	21 750 000	21 750 000
<b>Summa</b>	<b>21 750 000</b>	<b>21 750 000</b>

### Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

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

Ort och datum

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

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

\_\_\_\_\_  
Nils Högmo

\_\_\_\_\_  
Viktor Lindroos

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

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

# Verification appendix



*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 627a1210282319a1dcad422a

**Finalized at:** 2022-05-10 20:29

**Title:** Brf Bonden 13, 769613-3300 - Årsredovisning 2021.pdf

**Digest:** b8d23ec4035a4dedd884a14e5960e28a153e52b7ee256f4ba55cd7bf5c0864c1

**Initiated by:** mmattfolk@hotmail.com ([mmattfolk@hotmail.com](mailto:mmattfolk@hotmail.com)) via Brf Bonden 13 769613-3300

**Signees:**

- Oskar Norman signed at 2022-05-10 20:29 with Swedish BankID (19700901-xxxx)
- MARIE MATTFOLK signed at 2022-05-10 09:59 with Swedish BankID (19770603-xxxx)
- Viktor Lindroos signed at 2022-05-10 20:25 with Swedish BankID (19921213-xxxx)
- Nettis Fanny Matilda Aho signed at 2022-05-10 15:50 with Swedish BankID (19960704-xxxx)
- Nils Högmo signed at 2022-05-10 12:39 with Swedish BankID (19870209-xxxx)