

# Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Bonden 13

Org.nr 769613-3300



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

### Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
0752-46 46 20 (kundsupport)  
[backoffice.deloitte@h1.se](mailto:backoffice.deloitte@h1.se)  
[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

  
MT  
4

  
4

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Timmermannen 29 i Stockholms kommun förvärvades 2008-10-01.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 6 våningar på adress Bondegatan 13. Fastigheten byggdes 1932 och har värdeår 1932.

**Tomträttsavtal** finns ej då föreningen äger marken.

**Lägenheter och lokalers yta.** Den totala byggnadsytan uppgår till 2 214 kvm, varav 1 967 kvm utgör lägenhetsyta och 247 kvm lokalyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

Lägenhetsfördelning  
47 st 1 rum och kök

Av dessa lägenheter är 45 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är  
Café, avtal till 2016-12-31  
Kontor/lager, avtal till 2017-04-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 19 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 5 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare genomförda åtgärder	År
Stambyte	2010
Lokalrenovering	2010
Undercentral	2010

**Fastighetsförvaltning** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med BeWe Service i Stockholm AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2005-11-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-09-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2005-11-02.

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 53 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 55. Under året har 2 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 2 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.



**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-05-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning. En extra föreningsstämma hölls 2014-06-09 gällande renovering.

Daniel Myrberg	ledamot/ordf.
Marie Mattfolk	ledamot
Desiree Bognäs	ledamot
Martin Tallvid	ledamot
Linda Helsing	ledamot
Pernilla Gesén	suppleant
Cecilia Nilsson	suppleant
Lars Segersten	suppleant

Till **revisor** har Oskar Norman valts.

**Valberedningen** består av Johan Mellström och Erik Barr, varav den förstnämnde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

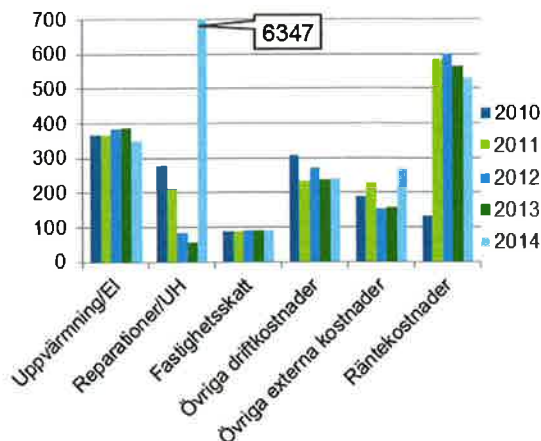
#### Händelser under räkenskapsåret

**Ekonomisk förvaltning** har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:  
 ICG Sverige AB städavtal  
 Be We Service omförhandlat fastighetsskötsel

**Föreningens resultat** för år 2014 är - 6444 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -124 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen genomfört ett omfattande underhåll av fastighetens tak, fasad, balkonger och fönster. Underhållet har finansierats dels från upplåtelse av en lägenhet och dels från nyupplåning. De taxebundna kostnaderna har förändrats marginellt jämfört med tidigare år.

#### Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har höjts med 10 % från 2014-10-01.

Räntekostnaden har under året minskat till följd av att ett lån bundits om till lägre ränta. Nyupplåning har skett under hösten och bundits över 4 år.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Tak, fasad, balkonger, fönster	6 272

#### Händelser efter räkenskapsåret

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 875 Kkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Trapphusrenovering	2015	250
Fuktskada i entrén	2015	80
Källargång	2016	30
Dränering	2016	50
Stamspolning	2017	50
Förvaringsutrymmen	2018	400
OVK	2019	15

*Handwritten signatures and initials:*  
 Oskar Norman  
 [Signature]  
 [Initials]

## Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, kr	1 781 499	1 763 822	1 759 711	1 717 509	1 582 051
Resultat efter finansiella poster, kr	-6 443 988	-123 825	-222 456	-373 475	1 814
Soliditet, %	72	77	76	76	78
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	753	685	685	685	595
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 853	7 729	7 844	7 958	7 186
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	25 874	25 887	25 887	25 887	25 902
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,4	3,9	4,1	4,2	1,4
Fastighetens belåningsgrad, % *	26,8	22,8	23,0	23,2	26,5

\*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 492 707
Årets resultat	-6 443 988
	<hr/>
	-7 936 695
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	137 145
I ny räkning överföres	-8 073 840
	<hr/>
	-7 936 695

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

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

*Handwritten signature*

## RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 781 499	1 753 822
Övriga rörelseintäkter		0	10 000
		<u>1 781 499</u>	<u>1 763 822</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-7 027 754	-770 890
Övriga externa kostnader	3	-231 530	-112 698
Personalkostnader		-37 806	-43 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-396 405	-395 213
		<u>-7 693 495</u>	<u>-1 322 169</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-5 911 996	441 653
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	27
Räntekostnader		-531 992	-565 505
		<u>-531 992</u>	<u>-565 478</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-6 443 988	-123 825
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 443 988</b>	<b>-123 825</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
Handwritten signature: *[Signature]*  
Handwritten initials: *not*  
Handwritten number: *24*

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	62 376 806	62 420 472
Inventarier, verktyg och installationer	5	8 439	10 427
Pågående nyanläggningar	6	0	910
		<u>62 385 245</u>	<u>62 431 809</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		62 385 245	62 431 809
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		67 982	9 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	40 866	43 073
		<u>108 848</u>	<u>52 171</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		-57 829	-92 825
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 327 416</b>	<b>62 338 984</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
MS  
Ja  
[Signature]

## BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 241 765	48 891 765
Yttre fond		507 653	370 508
		<u>52 749 418</u>	<u>49 262 273</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 492 707	-1 231 737
Årets resultat		-6 443 988	-123 825
		<u>-7 936 695</u>	<u>-1 355 562</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>44 812 723</u>	<u>47 906 711</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		0	0
Skulder till kreditinstitut	9	16 539 250	14 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>16 539 250</u>	<u>14 100 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	0	0
Leverantörsskulder		78 111	53 488
Aktuell skatteskuld		6 566	12 013
Övriga skulder		0	10 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	890 766	242 321
Reserv		0	14 165
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>975 443</u>	<u>332 273</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>62 327 416</u>	<u>62 338 984</u>

## POSTER INOM LINJEN

### Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	21 750 000	21 750 000
	<u>21 750 000</u>	<u>21 750 000</u>

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

*Handwritten signatures and initials:*  
A large blue signature is written over a horizontal line.  
Below it, the letters "JA" are written in blue ink.



## KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-5 911 996	441 653
Avskrivningar	396 405	395 213
Erhållen ränta mm	0	27
Erlagd ränta	-531 992	-565 505
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-6 047 583	271 388
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-56 678	-27 947
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	24 623	22 203
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	618 547	-52 712
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-5 461 091	212 932
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-350 751	0
Förändring av pågående arbeten	910	-910
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-349 841	-910
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Medlemsinsatser	3 350 000	0
Upptagna långfristiga lån	2 478 319	0
Ändring checkkredit	21 682	-212 062
Amortering långfristiga lån	-60 750	-144 996
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	5 789 251	-357 058
<b>Förändring av likvida medel</b>	-21 681	-145 036
Likvida medel vid årets början	-144 996	40
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>-166 677</b>	<b>-144 996</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	50 - 100 år
Maskiner och inventarier	10 år

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsskatt/fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### **Kassaflödesanalysen**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### **Personal**

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har betalats ut med 29 668 kronor enligt beslut av föreningsstämman

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Årsavgifter	1 293 147	1 261 596
	Hyresintäkter, bostäder	119 578	144 208
	Hyresintäkter, lokaler	346 166	346 856
	Hyresintäkter, övrigt	22 608	1 162
		<u>1 781 499</u>	<u>1 753 822</u>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Fastighetsskötsel / Snöröjning	44 707	54 792
	Städ	28 778	31 692
	Reparation/underhåll	6 347 471	52 378
	EI	24 646	30 254
	Fjärrvärme	324 300	359 181
	Vatten/avlopp	44 735	42 127
	Sophantering	36 183	44 989
	Övriga driftskostnader	60 680	37 152
	Försäkringspremier	25 905	28 305
	Fastighetsskatt/avgift	90 349	90 020
		<u>7 027 754</u>	<u>770 890</u>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Ekonomisk förvaltning	68 029	65 451
	Konsultarvoden	19 663	26 062
	Försäljningskostnader	119 294	0
	Övriga administrationskostnader	24 544	21 185
		<u>231 530</u>	<u>112 698</u>
<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	64 159 407	64 159 407
	Inköp	350 751	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>64 510 158</u>	<u>64 159 407</u>
	Ingående avskrivningar	-1 738 935	-1 345 710
	Årets avskrivningar	-394 417	-393 225
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 133 352</u>	<u>-1 738 935</u>
	Utgående redovisat värde	62 376 806	62 420 472
	Redovisat värde byggnader	37 432 271	37 475 937
	Redovisat värde mark	<u>24 944 535</u>	<u>24 944 535</u>
		62 376 806	62 420 472

NA  
JH  
OR

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	45 715 000	45 715 000
varav byggnader:	24 662 000	24 662 000

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	19 875	19 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 875	19 875
Ingående avskrivningar	-9 448	-7 460
Årets avskrivningar	-1 988	-1 988
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 436	-9 448
Utgående redovisat värde	8 439	10 427

<b>Not 6 Pågående nyanläggningar</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	910	0
Inköp	0	910
Omklassificeringar	-910	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	910
Utgående redovisat värde	0	910

Avser arbete med balkonger, tak och fasad som kostnadsförts 2014.

<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Försäkringspremier	30 706	23 055
Övriga förutbetalda kostnader	10 160	20 018
	40 866	43 073

### Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 709 978	1 181 787	370 508	-1 231 737	-123 825
Insatskapital	1 114 696	2 235 304			
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:			137 145	-260 970	123 825
Årets förlust					-6 443 988
Belopp vid årets utgång	48 824 674	3 417 091	507 653	-1 492 707	-6 443 988

*Handwritten signature and initials*

*Handwritten signature and initials*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Amortering efter 5 år	16 539 250	14 100 000
		<u>16 539 250</u>	<u>14 100 000</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2014-12-31
Nordea hypotek	2015-12-16	4,50	60 750	6 039 250
Nordea hypotek	2017-03-15	2,25		4 000 000
Nordea hypotek	2016-03-16	2,95		4 000 000
Nordea hypotek	2018-08-15	1,80		2 500 000
			<u>60 750</u>	<u>16 539 250</u>

<b>Not 10</b>	<b>Checkräkningskredit</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	2 400 000	2 400 000

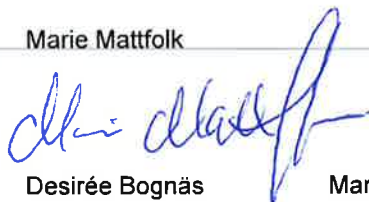
<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	43 368	43 368
	Förutbetalda avgifter/hyror	101 029	80 760
	Upplupna uppvärmningskostnader	49 067	47 748
	Övriga upplupna kostnader	641 681	11 332
	Upplupna räntekostnader	<u>55 621</u>	<u>59 113</u>
		890 766	242 321

Stockholm 2015-05-07

Daniel Myrberg



Marie Mattfolk



Linda Helsing



Desirée Bognäs



Martin Tallvid



Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2015.



Oskar Norman  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Bonden 13, org.nr. 769613-3300

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Bonden 13 för räkenskapsåret 2014.

Det styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet:

- fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen
- disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, 2015-05-07



Oskar Norman  
Revisor