

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Bonden 13

Org.nr 769613-3300



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Brf Bonden 13
Bondegatan 13, 116 23 STOCKHOLM
bonden13@gmail.com

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08-522 18 242 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

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.

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 18 % 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
Tak, fasad, balkong & fönster	2014

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med BeWe Service i Stockholm AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte 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 55 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 17. Antalet medlemmar som avgått under året är 16. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 56. Under året har 11 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 2 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Marie Mattfolk	ledamot/Ordf.
Marie Mattfolk	ledamot/Sekr.
Isabell Ingre	ledamot/Kassör
Pernilla Gesén	styrelseledamot
Cecilia Knutsson	Styrelseledamot
Lars Segersten	styrelsesuppleant

Till **revisor** har Oskar Norman valts.

Valberedningen består av Linda Helsing och Alfred Hummler, 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

En fuktskada i entrén resulterade i att entrén grävdes upp. Utredning har skett under större delen av 2015 där man kommit fram till att markfukt är orsaken till de fuktskador som varit. Alla rör kring entrén är undersökta med kamera och det finns inga läckage.

Lån har lagts om till lägre ränta. Detta skedde i december så det kommer först att påverka resultatet för 2016.

Föreningens resultat för år 2015 är - 398 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -6 444 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen har lägre reparations och underhållskostnader än tidigare år, då man gjorde omfattande underhåll av huskropp.

I resultatet för 2015 ingår avskrivningar med 402 Kkr, exkluderar med dem blir resultatet 4 kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och posten påverkar inte föreningens likviditet.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Undersökning av fuktskada i entrén	50

Händelser efter räkenskapsåret

Omdragning av el på vinden med sensorstyrning samt byte av elskåp, kostnad 50 Kkr.

Utrustning i tvättstugan byts ut samt att torkrum installeras, kostnad 120 Kkr.
Trapphuset renoveras, kostnad 250 Kkr

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 725 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.
Entréplan	2016	150
Innergård	2017	50
Stamspolning	2017	50
Tvättmaskin	2018	60
Förvaringsutrymmen	2018	400
OVK	2019	15

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, kr	1 895 675	1 781 499	1 763 822	1 759 711	1 717 509
Resultat efter finansiella poster, kr	-398	-6 443 988	-123 825	-222 456	-373 475
Soliditet, %	70	72	77	76	76
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	722	753	685	685	685
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 628	8 853	7 729	7 844	7 958
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	24 822	25 874	25 887	25 887	25 887
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,1	3,4	3,9	4,1	4,2
Fastighetens belåningsgrad, % *	30,6	26,8	22,8	23,0	23,2

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	
Årets resultat	-8 073 840
	<hr/>
	-398 100
	<hr/>
	-8 471 940
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	
Ur yttre fond disponeras	137 145
I ny räkning överföres	-59 940
	<hr/>
	-8 549 145
	<hr/>
	-8 471 940

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 895 674	1 781 499
Summa rörelsens intäkter m.m		<u>1 895 674</u>	<u>1 781 499</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 097 040	-7 027 754
Övriga externa kostnader	3	-140 716	-231 530
Personalkostnader		-60 979	-37 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-402 228	-396 405
Summa rörelsen kostnader		<u>-1 700 963</u>	<u>-7 693 495</u>
Rörelseresultat		194 711	-5 911 996
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		59	0
Räntekostnader		-592 870	-531 992
Summa finansiella poster		<u>-592 811</u>	<u>-531 992</u>
Resultat efter finansiella poster		-398 100	-6 443 988
Årets resultat		-398 100	-6 443 988

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	61 976 566	62 376 806
Inventarier, verktyg och installationer	5	6 451	8 439
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>61 983 017</u>	<u>62 385 245</u>
Summa anläggningstillgångar		61 983 017	62 385 245
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 131	0
Övriga fordringar		5 148	67 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	52 197	40 866
Summa kortfristiga fordringar		<u>74 476</u>	<u>108 848</u>
Kassa och bank		1 628 623	-166 677
Summa omsättningstillgångar		1 703 099	-57 829
SUMMA TILLGÅNGAR		63 686 116	62 327 416

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 241 765	52 241 765
Yttre fond		644 798	507 653
Summa bundet eget kapital		<u>52 886 563</u>	<u>52 749 418</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-8 073 840	-1 492 707
Årets resultat		-398 100	-6 443 988
Summa fritt eget kapital		<u>-8 471 940</u>	<u>-7 936 695</u>
Summa eget kapital		<u>44 414 623</u>	<u>44 812 723</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		<u>18 879 250</u>	<u>16 539 250</u>
Summa långfristiga skulder		18 879 250	16 539 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	60 000	0
Leverantörsskulder		19 183	78 111
Aktuell skatteskuld		2 757	6 566
Övriga skulder		6 549	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>303 753</u>	<u>890 766</u>
Summa kortfristiga skulder		392 242	975 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 686 115	62 327 416
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>21 750 000</u>	<u>21 750 000</u>
		21 750 000	21 750 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

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 1 243 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter	1 428 662	1 293 147
	Hyresintäkter, bostäder	99 084	119 578
	Hyresintäkter, lokaler	345 785	346 166
	Hyresintäkter, övrigt	22 143	22 608
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 895 674	1 781 499

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel / Snöröjning	46 449	44 707
	Städ	34 813	28 778
	Reparation/underhåll	454 871	6 347 471
	EI	25 353	24 646
	Fjärrvärme	299 137	324 300
	Vatten/avlopp	44 483	44 735
	Sophantering	52 460	36 183
	Övriga driftskostnader	14 131	60 680
	Försäkringspremier	33 772	25 905
	Fastighetsskatt/avgift	91 571	90 349
	Summa driftskostnader	1 097 040	7 027 754
Not 3	Fastighetsadministration	2015	2014
	Ekonomisk förvaltning	69 037	68 029
	Konsultarvoden	23 344	19 663
	Försäljningskostnader	0	119 294
	Övriga administrationskostnader	48 335	24 544
	Summa fastighetsadministration	140 716	231 530
Not 4	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	64 510 158	64 159 407
	Inköp	0	350 751
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 510 158	64 510 158
	Ingående avskrivningar	-2 133 352	-1 738 935
	Årets avskrivningar	-400 240	-394 417
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 533 592	-2 133 352
	Utgående redovisat värde	61 976 566	62 376 806
	Redovisat värde byggnader	37 032 031	37 432 271
	Redovisat värde mark	24 944 535	24 944 535
		61 976 566	62 376 806
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	45 715 000	45 715 000
	varav byggnader:	24 662 000	24 662 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 875	19 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 875	19 875
Ingående avskrivningar	-11 436	-9 448
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 988
Årets avskrivningar	-1 988	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 424	-11 436
Utgående redovisat värde	6 451	8 439

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringspremier	33 137	30 706
Övriga förutbetalda kostnader	19 060	10 160
Summa förutbet. kostnader och uppl. intäkter	52 197	40 866

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 824 674	3 417 091	507 653	-1 492 707	-7 936 695
årets föreningsstämma:			137 145	-6 581 133	7 936 695
Årets förlust					-398 100
Belopp vid årets utgång	48 824 674	3 417 091	644 798	-8 073 840	-398 100

Not 8 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 1 år	60 000	0
Amortering inom 2 till 5 år	320 000	0
Amortering efter 5 år	18 499 250	16 539 250
	18 879 250	16 539 250

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
Nordea hypotek	2018-12-28	0,46		8 439 250
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
Summa			60 000	18 939 250
Avgår kortfristig del				60 000
Summa långfristiga skulder				18 879 250

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	43 368	43 368
	Förutbetalda avgifter/hyror	160 119	101 029
	Upplupna uppvärmningskostnader	41 313	49 067
	Övriga upplupna kostnader	4 789	641 681
	Upplupna räntekostnader	54 164	55 621
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 753	890 766

Stockholm 2016-05-



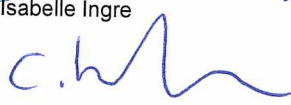
Marie Mattfolk



Isabelle Ingre



Pernilla Gesén



Cecilia Knutsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 Maj 2016



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 2015.

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 2015 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, 2016-05-25



Oskar Norman
Revisor