



Årsredovisning 2019

Brf Bonden 13

Org. 769613-3300

SLC
CL t11

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Bonden 13
Bondegatan 13, 116 23 STOCKHOLM
Bonden13@gmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Kundtjänst: 010 - 175 71 00, kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

SK
LL H1

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 sex våningar på adress Bondegatan 13. Fastigheten byggdes 1932 och har värdeår 1957.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 244 kvm, varav 1967 kvm utgör lägenhetsyta och 277 kvm lokalyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

Lägenhetsfördelning
47 st 1 rum och kök

Av dessa lägenheter är 46 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt.

Föreningen har fyra uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2010. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
OVK, påbörjad	2019
Filmning av rör på bottenvåningen	2016
Återställt entrén	2016
Målning av trapphus och hisschakt	2016
Slipning av golv i trapphus	2016
Nytt torkrum, ny tvättmaskin och torkskåp	2016
Undersökt fuktskada i entrén	2015
Tak, fasad, balkong och fönster	2014
Undercentral	2010
Lokalrenovering	2010
Stambyte	2010

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med BeWe Service i Stockholm AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-09-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2005-11-02. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 58. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som utträtt under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 56. Under året har sex överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.

800
CL 41

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Arvid Tuvlind	ledamot/ordf.
Caroline Landerfors	ledamot
Soraya Esmailzadeh	ledamot
Hans Isaksson	ledamot
Nils Högmo	suppleant
Lennart Stenberg	suppleant
Joacim Daun	suppleant

Till **förtroendevald revisor** har Oskar Norman valts.

Valberedningen består av Johan Holmberg.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till st. Dessa ingår i 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

Föreningens resultat för år 2019 är 128 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var 211 Kkr. Förändringen beror främst på minskade intäkter i form av sänkta avgifter.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme och den har under år 2019 legat i nivå med tidigare år.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 410 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 538 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett

likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 538 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 640 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året sänkts med 5 % fr o m februari 2019. Inför budgetarbetet för 2020 planeras inga förändringar i avgifterna.

Planerat underhållsbehov för 2020 är slutförandet av den obligatoriska ventilationskontrollen som påbörjats under 2019.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

82
CL HI

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 644 861	5 606 904	1 034 471	-9 538 839	210 990	46 958 387
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			156 234	-156 234		
Balanseras i ny räkning				210 990	-210 990	
Årets resultat					127 790	127 790
Belopp vid årets utgång	49 644 861	5 606 904	1 190 705	-9 484 083	127 790	47 086 177

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 808	1 861	1 861	1 857	1 895
Resultat efter finansiella poster, Kkr	128	210	-43	-634	-398
Soliditet, %	76,4	76,5	75,4	70,9	69,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	715	753	754	754	753
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 276	7 276	7 752	9 838	10 037
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	25 803	25 803	25 830	25 830	25 874
Genomsnittlig skuldränta,%*	1,03	1,17	1,28	1,53	3,12
Fastighetens belåningsgrad,%**	23,2	23,0	24,4	30,7	30,6

* 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	-9 484 083
Årets resultat	127 790
	<hr/>
	-9 356 293
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	206 892
Ur yttre fond ianspråk tas	-41 186
I ny räkning överföres	-9 521 999
	<hr/>
	-9 356 293

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

82
CL H1

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 807 968	1 861 055
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 807 968	1 861 055
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-860 760	-856 550
Övriga externa kostnader	4	-123 380	-87 711
Personalkostnader	5	-139 042	-131 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-410 115	-404 601
Summa rörelsens kostnader		-1 533 297	-1 480 283
Rörelseresultat		274 671	380 772
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3	0
Räntekostnader		-146 884	-169 782
Summa finansiella poster		-146 881	-169 782
Resultat efter finansiella poster		127 790	210 990
Årets resultat		127 790	210 990

84
CL HI

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	60 375 606	60 775 846
Inventarier, verktyg och installationer	7	35 179	45 054
Summa materiella anläggningstillgångar		60 410 785	60 820 900
Summa anläggningstillgångar		60 410 785	60 820 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	16 600
Övriga fordringar		26 928	424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	73 411	64 933
Summa kortfristiga fordringar		100 339	81 957
Kassa och bank		1 096 630	456 355
Summa omsättningstillgångar		1 196 969	538 312
SUMMA TILLGÅNGAR		61 607 754	61 359 212

82
CH HI

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Yttre fond

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2019-12-31

2018-12-31

55 251 765

1 190 705

56 442 470

-9 484 083

127 790

-9 356 293

47 086 177

13 999 250

13 999 250

79 676

18 939

10 060

413 652

522 327

61 607 754

55 251 765

1 034 471

56 286 236

-9 538 840

210 990

-9 327 850

46 958 386

13 999 250

13 999 250

59 793

6 129

10 299

325 355

401 576

61 359 212

sa
CL HI

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	274 671	380 772
Avskrivningar	410 115	404 601
Erhållen ränta mm	3	0
Erlagd ränta	<u>-146 884</u>	<u>-169 782</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	537 905	615 591
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	16 600	14 931
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-34 982	-623
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	19 883	-16 380
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>100 868</u>	<u>57 730</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	640 274	671 249
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>-46 940</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-46 940
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	<u>0</u>	<u>-900 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-900 000
Förändring av likvida medel	640 275	-275 691
Likvida medel vid årets början	<u>456 355</u>	<u>732 046</u>
Likvida medel vid årets slut	1 096 630	456 355

82
CL
H1

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. 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 5 - 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 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

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.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter	1 381 994	1 446 106
	Hyresintäkter bostäder	57 127	56 097
	Hyresintäkter lokaler	357 406	351 267
	Övriga intäkter	11 441	7 585
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 807 968	1 861 055

CL 171
ga

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel / Snöröjning	49 905	54 721
	Städ	46 899	42 756
	Reparation/underhåll	121 251	131 261
	El	40 561	37 823
	Fjärrvärme	312 913	319 228
	Vatten/avlopp	54 395	54 356
	Sophantering	49 555	50 274
	Övriga driftskostnader	23 438	23 346
	Försäkringspremier	41 484	41 166
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	120 359	101 619
	Summa driftskostnader	860 760	856 550
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	78 511	75 209
	Årsstämma	7 432	3 986
	Serviceavgift till brf-organisation	11 270	0
	Bankkostnader	7 668	6 352
	Förluster hyresfordringar mm	16 600	0
	Övriga administrationskostnader	1 899	2 164
	Summa övriga externa kostnader	123 380	87 711
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	100 000	100 000
	Lön	5 800	0
	Sociala avgifter	33 242	31 421
	Summa personalkostnader	139 042	131 421

SE
CL HI

NOTER

Noter till balansräkningen

	2019-12-31	2018-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	64 510 158	64 510 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 510 158	64 510 158
Ingående avskrivningar	-3 734 312	-3 334 072
Årets avskrivningar	-400 240	-400 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 134 552	-3 734 312
Utgående redovisat värde	60 375 606	60 775 846
Redovisat värde byggnader	35 431 071	35 831 311
Redovisat värde mark	24 944 535	24 944 535
Summa redovisat värde	60 375 606	60 775 846
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	68 964 000	52 078 000
varav byggnader:	23 113 000	20 066 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	66 815	19 875
Inköp	0	46 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 815	66 815
Ingående avskrivningar	-21 761	-17 400
Årets avskrivningar	-9 875	-4 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 636	-21 761
Utgående redovisat värde	35 179	45 054

84
CL HI

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremier	41 251	37 667
	Ekonomisk förvaltning	19 638	19 159
	Övriga förutbetalda kostnader	12 522	8 107
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 411	64 933

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	13 999 250	13 999 250
	Summa långfristiga skulder	13 999 250	13 999 250

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea Hypotek	2022-02-16	1,05		3 960 000
Nordea Hypotek	2021-08-18	0,60		2 500 000
Nordea Hypotek	2020-12-30	0,69		7 539 250
Summa			0	13 999 250
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				13 999 250

SE
CL HI

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	115 650	115 650
	Förutbetalda avgifter och hyror	157 040	146 426
	Upplupna uppvärmningskostnader	38 708	42 046
	Övriga upplupna kostnader	80 190	15 979
	Upplupna räntekostnader	22 064	5 254
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	413 652	325 355

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 750 000	21 750 000
	Summa ställda säkerheter	21 750 000	21 750 000

Stockholm 2020-06-24


Soraya Esmailzadeh


Arvid Tuvlind


Caroline Landerfors


Hans Isaksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/6 2020.



Oskar Norman
Förtroendevald revisor