



Årsredovisning 2018

Brf Bonden 13
Org. 769613-3300

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10 |
| Underskrifter | 13 |

Kontaktinformation

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

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

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, vilken sträcker sig fem år. Planen uppdateras fortlöpande.

| Tidigare års genomförda åtgärder | År |
|---|------|
| 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 fastighetskötsel 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 60st. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 58. Under året har sex överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-08 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|---------------|
| Arvid Tuvlind | ledamot/ordf. |
| Nathalie Sjölander | ledamot |
| Tobias Bergström | ledamot |
| Helena Hedman | suppleant |

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

Styrelsen har fått i uppdrag att finna nya till **valberedningen**.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till ~~15~~⁸. 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 2018 är 210 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -43 Kkr. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparation och underhåll samt inga kostnader för lägenhetsförsäljning. Kostnaden för ränta har också minskat jämfört med 2017.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme och den har under år 2018 legat i nivå med tidigare år.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 404 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 615 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 615 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 negativt kassaflöde med - 275 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har gjort en extraamortering på ett av föreningens lån på 900 Kkr samt köpt in en tvättmaskin för 46 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen att sänka avgifterna med 5% från och med februari 2019.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 100 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

| Planerad åtgärd | År | Kostnad/Kkr. |
|-----------------|------|--------------|
| OVK | 2019 | 100 |

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|------------|---------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 49 644 861 | 5 606 904 | 878 237 | -9 339 398 | -43 208 | 46 747 396 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 156 234 | -156 234 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -43 208 | 43 208 | |
| Årets resultat | | | | | 210 990 | 210 990 |
| Belopp vid årets utgång | 49 644 861 | 5 606 904 | 1 034 471 | -9 538 840 | 210 990 | 46 958 386 |

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 1 861 | 1 861 | 1 857 | 1 895 | 1 781 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | 210 | -43 | -634 | -398 | -6 444 |
| Soliditet, % | 76,5 | 75,4 | 70,9 | 69,7 | 71,8 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 753 | 754 | 754 | 753 | 753 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 7 276 | 7 752 | 9 838 | 10 037 | 8 853 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 25 803 | 25 830 | 25 830 | 25 874 | 25 874 |
| Genomsnittlig skuldränta,%* | 1,17 | 1,28 | 1,53 | 3,12 | 3,44 |
| Fastighetens belåningsgrad, %** | 23,0 | 24,4 | 30,7 | 30,6 | 26,8 |

* 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 | -9 538 840 |
| Årets resultat | 210 990 |
| | <hr/> |
| | -9 327 850 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 156 234 |
| Ur yttre fond ianspråk tas | |
| I ny räkning överföres | -9 484 084 |
| | <hr/> |
| | -9 327 850 |

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.

RESULTATRÄKNING

| | | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 1 861 055 | 1 861 586 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 1 861 055 | 1 861 586 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -856 550 | -1 132 938 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -87 711 | -91 779 |
| Personalkostnader | 5 | -131 421 | -58 219 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -404 601 | -402 228 |
| Summa rörelsens kostnader | | -1 480 283 | -1 685 164 |
| Rörelseresultat | | 380 772 | 176 422 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | -169 782 | -219 630 |
| Summa finansiella poster | | -169 782 | -219 630 |
| Resultat efter finansiella poster | | 210 990 | -43 208 |
| Årets resultat | | 210 990 | -43 208 |

BALANSRÄKNING

| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 60 775 846 | 61 176 086 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 45 054 | 2 475 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 60 820 900 | 61 178 561 |
| Summa anläggningstillgångar | | 60 820 900 | 61 178 561 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 16 600 | 31 531 |
| Övriga fordringar | | 424 | 422 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 64 933 | 64 312 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 81 957 | 96 265 |
| Kassa och bank | | 456 355 | 732 046 |
| Summa omsättningstillgångar | | 538 312 | 828 311 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 61 359 212 | 62 006 872 |

BALANSRÄKNING

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| | Not | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 55 251 765 | 55 251 765 |
| Yttre fond | 1 034 471 | 878 237 |
| Summa bundet eget kapital | 56 286 236 | 56 130 002 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserad vinst eller förlust | -9 538 840 | -9 339 398 |
| Årets resultat | 210 990 | -43 208 |
| Summa fritt eget kapital | -9 327 850 | -9 382 606 |
| Summa eget kapital | 46 958 386 | 46 747 396 |
| Långfristiga skulder | 9 | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 999 250 | 14 859 250 |
| Summa långfristiga skulder | 13 999 250 | 14 859 250 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 0 | 40 000 |
| Leverantörsskulder | 59 793 | 76 173 |
| Aktuell skatteskuld | 6 129 | 13 259 |
| Övriga skulder | 10 299 | 10 047 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 325 355 | 260 747 |
| Summa kortfristiga skulder | 401 576 | 400 226 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 61 359 212 | 62 006 872 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 380 772 | 176 422 |
| Avskrivningar | 404 601 | 402 228 |
| Erlagd ränta | <u>-169 782</u> | <u>-219 630</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 615 591 | 359 020 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | 14 931 | -8 039 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -623 | -15 587 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | -16 380 | 33 525 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | <u>57 730</u> | <u>6 764</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 671 249 | 375 683 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer | <u>-46 940</u> | <u>0</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -46 940 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering långfristiga lån | <u>-900 000</u> | <u>-4 010 000</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -900 000 | -4 010 000 |
| Förändring av likvida medel | -275 691 | -3 634 317 |
| Likvida medel vid årets början | <u>732 046</u> | <u>4 366 364</u> |
| Likvida medel vid årets slut | 456 355 | 732 046 |

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 1 337 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

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2018 | 2017 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Årsavgifter | 1 446 106 | 1 450 669 |
| | Hyresintäkter bostäder | 56 097 | 52 305 |
| | Hyresintäkter lokaler | 351 267 | 347 141 |
| | Övriga intäkter | 7 585 | 11 471 |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 1 861 055 | 1 861 586 |
| Not 3 | Driftkostnader | 2018 | 2017 |
| | Fastighetsskötsel / Snöröjning | 54 721 | 52 025 |
| | Städ | 42 756 | 42 077 |
| | Reparation/underhåll | 131 261 | 418 702 |
| | El | 37 823 | 36 437 |
| | Fjärrvärme | 319 228 | 312 776 |
| | Vatten/avlopp | 54 356 | 52 087 |
| | Sophantering | 50 274 | 47 045 |
| | Övriga driftskostnader | 23 346 | 31 895 |
| | Försäkringspremier | 41 166 | 39 309 |
| | Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 101 619 | 100 585 |
| | Summa driftkostnader | 856 550 | 1 132 938 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2018 | 2017 |
| | Ekonomisk förvaltning | 75 209 | 73 949 |
| | Årsstämma | 3 986 | 3 789 |
| | Försäljningskostnader | 0 | 0 |
| | Övriga administrationskostnader | 2 164 | 3 294 |
| | Serviceavgift till brf-organisation | 0 | 5 470 |
| | Bankkostnader | 6 352 | 5 277 |
| | Summa övriga externa kostnader | 87 711 | 91 779 |
| Not 5 | Personalkostnader | 2018 | 2017 |
| | Styrelsearvode | 100 000 | 44 300 |
| | Sociala avgifter | 31 421 | 13 919 |
| | Summa personalkostnader | 131 421 | 58 219 |

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 6 | Byggnader och mark | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------|--|--------------------------|--------------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 64 510 158 | 64 510 158 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 64 510 158 | 64 510 158 |
| | Ingående avskrivningar | -3 334 072 | -2 933 832 |
| | Årets avskrivningar | -400 240 | -400 240 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 734 312 | -3 334 072 |
| | Utgående redovisat värde | 60 775 846 | 61 176 086 |
| | Redovisat värde byggnader | 35 831 311 | 36 231 551 |
| | Redovisat värde mark | 24 944 535 | 24 944 535 |
| | Summa redovisat värde | 60 775 846 | 61 176 086 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader: | 52 078 000 20 066 000 | 52 078 000 20 066 000 |
| Not 7 | Inventarier, verktyg och installationer | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 19 875 | 19 875 |
| | Inköp | 46 940 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 66 815 | 19 875 |
| | Ingående avskrivningar | -17 400 | -15 412 |
| | Årets avskrivningar | -4 361 | -1 988 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -21 761 | -17 400 |
| | Utgående redovisat värde | 45 054 | 2 475 |
| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Försäkringspremier | 37 667 | 37 670 |
| | Ekonomisk förvaltning | 19 159 | 18 802 |
| | Övriga förutbetalda kostnader | 8 107 | 7 840 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 64 933 | 64 312 |

NOTER

| Not 9 | Långfristiga skulder | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Amortering inom 2 till 5 år | 0 | 160 000 |
| | Amortering efter 5 år | 13 999 250 | 14 699 250 |
| | Summa långfristiga skulder | 13 999 250 | 14 859 250 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2018 | Skuld per 2018-12-31 |
|-----------------------------------|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| Nordea | 2019-03-11 | 0,85 | 0 | 3 960 000 |
| Nordea | 2019-08-15 | 0,71 | 0 | 2 500 000 |
| Nordea | 2019-12-30 | 0,27 | 0 | 7 539 250 |
| Summa | | | | 13 999 250 |
| Avgår kortfristig del | | | | |
| Summa långfristiga skulder | | | | 13 999 250 |

| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | Styrelsearvoden inkl sociala avgifter | 115 650 | 43 368 |
| | Förutbetalda avgifter och hyror | 146 426 | 146 735 |
| | Upplupna uppvärmningskostnader | 42 046 | 46 162 |
| | Övriga upplupna kostnader | 15 979 | 19 321 |
| | Upplupna räntekostnader | 5 254 | 5 161 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 325 355 | 260 747 |

Övriga noter

| Not 11 | Ställda säkerheter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 21 750 000 | 21 750 000 |
| | Summa ställda säkerheter | 21 750 000 | 21 750 000 |

Stockholm 2019- 05.06

Tobias Bergström



Nathalie Sjölander



Arvid Tuvlind

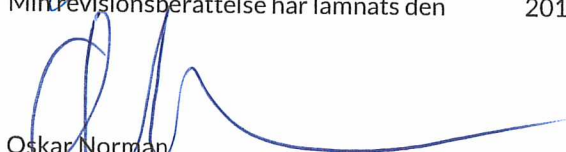


Min revisionsberättelse har lämnats den

2019. 05.06

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 2018.

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.

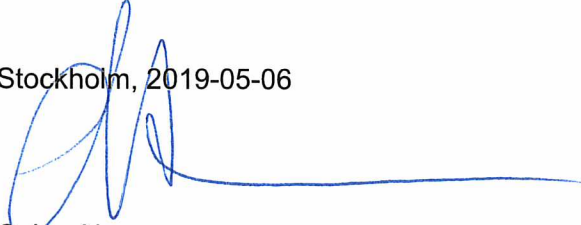
Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. 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 2018 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, 2019-05-06



Oskar Norman
Revisor