



Årsredovisning 2017

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 Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.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 2 214 kvm, varav 1967 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 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 styrelseförsäkring.

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 fastighetsskötsel har föreningen tecknat med BeWe Service i Stockholm AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning 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 62 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 60. Under året har fem överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|---------------|
| Arvid Tuvlind | ledamot/ordf. |
| Erika Thylén | ledamot |
| Erik Rydström | ledamot |
| Helena Hedman | ledamot |
| Nathalie Sjölander | suppleant |
| Alfred Hummler | suppleant |

Under året har Erika Thylén och Erik Rydström avgått.

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

Valberedningen består av Tomas Gustavsson.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 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 2017 är -43 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -634 Kkr. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparation och underhåll samt inga kostnader för lägenhetsförsäljning.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme och den har under år 2017 legat i nivå med tidigare år.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 402 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 359 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 359 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 3,6 Mkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har betalat av ett av föreningens lån på 4 Mkr samt amorterat 10 Kkr på ett lån. 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 2018 beslutade föreningen att lämna avgifterna oförändrade även under 2018.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 50 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 | 50 |

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|----------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 49 644 861 | 5 606 904 | 722 003 | -8 549 144 | -634 020 | 46 790 604 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 156 234 | -156 234 | | |
| Ianspråktagande yttre fond | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -634 020 | 634 020 | |
| Årets resultat | | | | | -43 208 | -43 208 |
| Belopp vid årets utgång | 49 644 861 | 5 606 904 | 878 237 | -9 339 398 | -43 208 | 46 747 396 |

Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 1 861 | 1 857 | 1 895 | 1 781 | 1 763 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -43 | -634 | -398 | -6 444 | -124 |
| Soliditet, % | 75,4 | 70,9 | 69,7 | 71,8 | 76,7 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 754 | 754 | 753 | 753 | 685 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 7 752 | 9 838 | 10 037 | 8 853 | 7 729 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 25 830 | 25 830 | 25 874 | 25 874 | 25 887 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,28 | 1,53 | 3,12 | 3,44 | 3,94 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 24,4 | 30,7 | 30,6 | 26,8 | 22,8 |

* 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 | -9 339 398 |
| Årets resultat | -43 208 |
| | <hr/> |
| | -9 382 606 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 156 234 |
| Ur yttre fond ianspråktagas | |
| I ny räkning överföres | -9 538 840 |
| | <hr/> |
| | -9 382 606 |

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

| | | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | <u>1 861 586</u> | <u>1 857 536</u> |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 1 861 586 | 1 857 536 |
| | | | |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -1 132 938 | -1 550 266 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -91 779 | -188 531 |
| Personalkostnader | 5 | -58 219 | -58 220 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-402 228</u> | <u>-402 228</u> |
| Summa rörelsens kostnader | | -1 685 164 | -2 199 245 |
| | | | |
| Rörelseresultat | | 176 422 | -341 709 |
| | | | |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 0 | 521 |
| Räntekostnader | | <u>-219 630</u> | <u>-292 832</u> |
| Summa finansiella poster | | -219 630 | -292 311 |
| | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -43 208 | -634 020 |
| | | | |
| Årets resultat | | -43 208 | -634 020 |

BALANSRÄKNING

| | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 61 176 086 | 61 576 326 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 2 475 | 4 463 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 61 178 561 | 61 580 789 |
| Summa anläggningstillgångar | | 61 178 561 | 61 580 789 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 31 531 | 23 492 |
| Övriga fordringar | | 422 | 410 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 64 312 | 48 737 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 96 265 | 72 639 |
| Kassa och bank | | 732 046 | 4 366 363 |
| Summa omsättningstillgångar | | 828 311 | 4 439 002 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 62 006 872 | 66 019 791 |

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 55 251 765 | 55 251 765 |
| Yttre fond | 878 237 | 722 003 |
| Summa bundet eget kapital | 56 130 002 | 55 973 768 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserad vinst eller förlust | -9 339 398 | -8 549 144 |
| Årets resultat | -43 208 | -634 020 |
| Summa fritt eget kapital | -9 382 606 | -9 183 164 |

Summa eget kapital

46 747 396 **46 790 604**

Långfristiga skulder

9

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 14 859 250 | 18 869 250 |
| Summa långfristiga skulder | 14 859 250 | 18 869 250 |

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 40 000 | 40 000 |
| Leverantörsskulder | 76 173 | 42 648 |
| Aktuell skatteskuld | 13 259 | 9 562 |
| Övriga skulder | 10 047 | 1 848 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 260 747 | 265 879 |
| Summa kortfristiga skulder | 400 226 | 359 937 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 006 872 **66 019 791**

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 176 422 | -341 709 |
| Avskrivningar | 402 228 | 402 228 |
| Erhållen ränta mm | 0 | 521 |
| Erlagd ränta | -219 630 | -292 832 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 359 020 | -231 792 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -8 039 | -6 361 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -15 587 | 8 198 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | 33 525 | 23 465 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | 6 764 | -35 771 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 375 683 | -242 261 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Medlemsinsatser | 0 | 820 187 |
| Upplåtelser | 0 | 2 189 813 |
| Amortering långfristiga lån | -4 010 000 | -30 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -4 010 000 | 2 980 000 |
| Förändring av likvida medel | -3 634 317 | 2 737 739 |
| Likvida medel vid årets början | 4 366 363 | 1 628 623 |
| Likvida medel vid årets slut | 732 046 | 4 366 363 |

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 | 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 1 315 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 | 2017 | 2016 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Årsavgifter | 1 450 669 | 1 437 288 |
| | Hyresintäkter bostäder | 52 305 | 64 021 |
| | Hyresintäkter lokaler | 347 141 | 342 475 |
| | Övriga intäkter | 11 471 | 13 752 |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 1 861 586 | 1 857 536 |
| Not 3 | Driftkostnader | 2017 | 2016 |
| | Fastighetsskötsel / Snöröjning | 52 025 | 47 200 |
| | Städ | 42 077 | 38 638 |
| | Reparation/underhåll | 418 702 | 828 392 |
| | El | 36 437 | 32 230 |
| | Fjärrvärme | 312 776 | 316 920 |
| | Vatten/avlopp | 52 087 | 49 274 |
| | Sophantering | 47 045 | 46 915 |
| | Övriga driftkostnader | 31 895 | 55 859 |
| | Försäkringspremier | 39 309 | 36 461 |
| | Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 100 585 | 98 376 |
| | Summa driftkostnader | 1 132 938 | 1 550 265 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2017 | 2016 |
| | Ekonomisk Förvaltning | 73 949 | 71 658 |
| | Åsstämma | 3 789 | 3 544 |
| | Försäljningskostnader | 0 | 97 173 |
| | Serviceavgift till Brf-organisation | 3 294 | 450 |
| | Bankkostnader | 5 470 | 10 523 |
| | Övriga externa kostnader | 5 277 | 5 184 |
| | Summa övriga externa kostnader | 91 779 | 188 532 |
| Not 5 | Personalkostnader | 2017 | 2016 |
| | Styrelsearvode | 44 300 | 44 301 |
| | Sociala avgifter | 13 919 | 13 919 |
| | Summa personalkostnader | 58 219 | 58 220 |

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 6 | Byggnader och mark | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------|---|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 64 510 158 | 64 510 158 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 64 510 158 | 64 510 158 |
| | Ingående avskrivningar | -2 933 832 | -2 533 592 |
| | Årets avskrivningar | -400 240 | -400 240 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 334 072 | -2 933 832 |
| | Utgående redovisat värde | 61 176 086 | 61 576 326 |
| | Redovisat värde byggnader | 36 231 551 | 36 631 791 |
| | Redovisat värde mark | 24 944 535 | 24 944 535 |
| | Summa redovisat värde | 61 176 086 | 61 576 326 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 52 078 000 | 52 078 000 |
| | varav byggnader: | 20 066 000 | 20 066 000 |
| Not 7 | Inventarier, verktyg och installationer | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 19 875 | 19 875 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 875 | 19 875 |
| | Ingående avskrivningar | -15 412 | -13 424 |
| | Årets avskrivningar | -1 988 | -1 988 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -17 400 | -15 412 |
| | Utgående redovisat värde | 2 475 | 4 463 |
| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Försäkringspremier | 37 670 | 35 813 |
| | Ekonomisk förvaltning | 18 802 | 0 |
| | Övriga förutbetalda kostnader | 7 840 | 12 924 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 64 312 | 48 737 |

NOTER

| | | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 9 | Långfristiga skulder | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Amortering inom 2 till 5 år | 160 000 | 160 000 |
| | Amortering efter 5 år | 14 699 250 | 18 709 250 |
| | Summa långfristiga skulder | 14 859 250 | 18 869 250 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2018 | Skuld per 2017-12-31 |
|-----------------------------------|------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------------|
| Nordea | 2019-03-11 | 0,85 | 40 000 | 3 960 000 |
| Nordea | 2018-08-15 | 1,80 | 0 | 2 500 000 |
| Nordea | 2018-12-28 | 1,20 | 0 | 8 439 250 |
| Summa | | | 40 000 | 14 899 250 |
| Avgår kortfristig del | | | | 40 000 |
| Summa långfristiga skulder | | | | 14 859 250 |

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Styrelsearvoden inkl sociala avgifter | 43 368 | 41 110 |
| | Förutbetalda avgifter och hyror | 146 735 | 147 414 |
| | Upplupna uppvärmningskostnader | 46 162 | 44 409 |
| | Övriga upplupna kostnader | 19 321 | 15 119 |
| | Upplupna räntekostnader | 5 161 | 17 827 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 260 747 | 265 879 |

Övriga noter

| | | | |
|---------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 11 | Ställda säkerheter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Fastighetsinteckningar | 21 750 000 | 21 750 000 |
| | Summa ställda säkerheter | 21 750 000 | 21 750 000 |

Stockholm 2018-

Helena Hedman

Arvid Tuvlind

Nathalie Sjölander

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018.

Oskar Norman
Förtroendevald revisor