

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bonden 13

Org.nr. 769613-3300

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- kassaflödesanalys	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

Brf Bonden 13

Org.nr. 769613-3300

F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens verksamhet

Föreningen bildades 2005-11-02 och den nuvarande ekonomiska planen upprättades 2007-09-21. Föreningen köpte sin fastighet, Timmermannen 29, med tillträde 2008-10-01.

Taxeringsvärdet är 40 212 000 kronor, varav byggnadsvärdet är 17 104 000 kronor. Värdet av fastighetens byggnader skrivs ned med 1% av anskaffningsvärdet per år.

Fastigheten består av 47 lägenheter, samt 4 lokaler. Under året har fyra av lokalerna slagits samman för att bilda två nya större lokaler, nämligen en cafélokal i gatuplan samt en kontorslokal i gatuplan. Av lägenheterna är 44 upplåtna med bostadsrätt, medan 3 kvarstår som hyresrätter. Lokalhyresgäster är: Café Louie Louie, BeWe Fastighetsservice, firma Tord Pååg samt LiSi Förvaltning.

Styrelse

Under året har styrelsen haft följande sammansättning:

Oskar Norman, Ordförande
Fredrik Broström, Sekreterare
Patrik von Rosen, Kassör
Soraya Esmailzadeh, Ledamot
Christoffer Björnfot, Ledamot
Lennart Stenberg, Suppleant
Joel Junsjö, Suppleant
Caroline Lindgren, Suppleant

Till revisor valdes vid ordinarie föreningsstämma:

Nebi Bal, Revisor
Lars Boström, Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Hans Isaksson, Sammanställande
Karin Lundell
Joakim Daun

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Vid ordinarie föreningsstämma beslutades att styrelsen fritt fördelar 1½ basbelopp per år till arvoden för ledamöterna i styrelsen. Till styrelsen har utbetalats 11 548 kronor. För styrelsearbete utfört under året har ytterligare reserverats 52 052 kronor för utbetalning 2011.

Brf Bonden 13

Org.nr. 769613-3300

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Deloitte.

Den tekniska förvaltningen har skötts av BeWe Fastighetsservice.

Fastigheten

Av bostadsrätterna har under året 7 överlåtelse ägt rum (föregående år 16 överlåtelse).

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Som bostadsrättshavare är det viktigt att ha en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg

Fastighetsunderhåll och vidtagna åtgärder

Styrelsen har under året sammanträtt femton gånger. Den huvudsakliga uppgiften för styrelsen har varit stambytet som pågått i huvudsak från April t.o.m. December, där bostadslägenheterna färdigställts under året, men visst arbete kvarstår i hyreslokalerna inför 2011. Samtliga stammar för avlopp och tappvatten (varmt och kallt) har bytts ut i både badrum och kök. Alla badrum har helrenoverats och köken har återställts.

Elstigare har bytts, samt nya elledningar fram till lägenheternas undercentral. Eventuell byte av elledningar inne i lägenheterna ligger på bostadsrättshavarens ansvar, och i de fall elledningarna varit gamla har bostadsrättshavaren uppmanats att byta dessa snarast. I och med stambytet har föreningen genomfört den största investeringen under överskådlig framtid.

En underhållsplan är under upprättande och det finns områden såsom fasad, tak, trapphus o.s.v. som måste tas i beaktande, men dessa investeringar är mycket mindre än stambytet.

Under 2010 har alltså föreningen uppgraderat huset väsentligt

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-396 358
årets vinst	1 814
	<hr/>
	-394 544

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll avsätts	120 636
i ny räkning överföres	-515 180
	<hr/>
	-394 544

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Avgifter och hyror	1	1 555 664	1 382 913
Övriga rörelseintäkter		26 388	450
		<hr/> 1 582 052	<hr/> 1 383 363
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-918 824	-729 124
Försäkringspremier		-22 890	-21 958
FastighetsFastighetskatt / avgift		-88 139	-84 414
Fastighetsadministration	3	-194 909	-176 168
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-257 307	-256 815
		<hr/> -1 482 069	<hr/> -1 268 479
Rörelseresultat		99 983	114 884
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	4	42 011	0
Ränteintäkter		49	23
Räntekostnader		-132 510	-156 218
		<hr/> -90 450	<hr/> -156 195
Resultat efter finansiella poster		9 533	-41 311
Skatt på årets resultat		<hr/> -7 719	<hr/> 0
Årets resultat		1 814	-41 311

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader och mark	5	49 901 647	50 156 966
Inventarier, verktyg och installationer	6	16 391	18 379
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		12 575 140	491 685
		<hr/> 62 493 178	<hr/> 50 667 030
Summa anläggningstillgångar		62 493 178	50 667 030

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 767	1 668
Övriga fordringar		123 199	3 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	19 709	40 301
		<hr/> 144 675	<hr/> 45 878

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	8	0	4 000 000
		<hr/> 0	<hr/> 4 000 000

Kassa och bank

		451	324 099
--	--	-----	---------

SUMMA TILLGÅNGAR

		62 638 304	55 037 007
--	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Eget kapital, ekonomisk förening		48 891 765	48 891 765
Yttre reparationsfond		129 236	25 847
		<u>49 021 001</u>	<u>48 917 612</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-396 358	-251 658
Årets resultat		1 814	-41 311
		<u>-394 544</u>	<u>-292 969</u>
Summa eget kapital		48 626 457	48 624 643
Långfristiga skulder	10		
Checkräkningskredit	11	7 143 273	0
Skulder till kreditinstitut		6 100 000	6 100 000
Summa långfristiga skulder		<u>13 243 273</u>	<u>6 100 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		532 843	59 869
Aktuell skatteskuld		10 765	16 882
Övriga skulder		-9 246	20 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	234 212	214 809
Summa kortfristiga skulder		<u>768 574</u>	<u>312 364</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 638 304	55 037 007
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	13		
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

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	1	99 983	114 884
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		257 307	256 815
Erhållen ränta mm		42 060	23
Erlagd ränta		-132 510	-156 218
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		266 840	215 504
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-99	6 668
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-98 698	-84
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		472 974	22 790
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-24 483	-400 442
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		616 534	-155 564
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	-52 377
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	-12 083 455	-19 875
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mat		0	-491 685
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	2 470 615
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 083 455	1 906 678
Finansieringsverksamheten			
Inbetlada insatsmedel	9	0	4 167 036
Upptagna långfristiga lån		7 143 273	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	-2 000 000
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 143 273	2 167 036
Förändring av likvida medel		-4 323 648	3 918 150
Likvida medel vid årets början		4 324 099	405 949
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		451	4 324 099

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2010	2009
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter	1 095 784	918 633
	Hysesintäkter, bostäder	124 987	135 546
	Hysesintäkter, lokaler	315 347	309 308
	Hysesintäkter, övrigt	19 546	19 426
		<hr/>	<hr/>
		1 555 664	1 382 913
Not 2	Driftskostnader	2010	2009
	Fastighetsskötsel / Snöröjning	117 185	73 490
	Städ	36 406	42 291
	Reparation/underhåll	267 334	119 477
	El	25 614	38 750
	Fjärrvärme	341 796	322 125
	Vatten/avlopp	50 306	66 954
	Sophantering	43 128	38 681
	Övriga driftskostnader	37 055	27 356
		<hr/>	<hr/>
		918 824	729 124

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Fastighetsadministration	2010	2009
	Ekonomisk förvaltning	60 485	60 911
	Konsultarvoden	14 872	28 035
	Övriga administrationskostnader	33 340	27 599
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	86 212	59 623
		<hr/> 194 909	<hr/> 176 168
Not 4	Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgång	2010	2009
	Realisationsresultat	42 011	0
		<hr/> 42 011	<hr/> 0
Not 5	Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	50 476 397	50 424 020
	Inköp	0	52 377
		<hr/> 50 476 397	<hr/> 50 476 397
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 476 397	50 476 397
	Ingående avskrivningar	-319 431	-64 112
	Årets avskrivningar	-255 319	-255 319
		<hr/> -574 750	<hr/> -319 431
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-574 750	-319 431
	Utgående redovisat värde	49 901 647	50 156 966
		<hr/> 49 901 647	<hr/> 50 156 966
	Redovisat värde byggnader	24 957 112	25 212 431
	Redovisat värde mark	24 944 535	24 944 535
		<hr/> 49 901 647	<hr/> 50 156 966

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	40 212 000	34 463 000
varav byggnader:	17 104 000	17 432 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 875	0
Inköp	0	19 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 875	19 875
Ingående avskrivningar	-1 496	0
Årets avskrivningar	-1 988	-1 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 484	-1 496
Utgående redovisat värde	16 391	18 379

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Försäkringspremier	17 369	17 037
Kameral förvaltning	0	15 121
Övriga förutbetalda kostnader	2 340	8 143
	19 709	40 301

Not 8 Övriga kortfristiga placeringar	2010-12-31	2009-12-31
Kategori		
Nordea Likviditetsinvest	0	4 000 000
	0	4 000 000
Marknadsvärde	0	4 034 136

Not 9 Eget kapital	Upplåtelse-		Yttre	Fritt eget
	Insatskapital	avgift	fond	kapital
Belopp vid årets ingång	47 737 808	1 153 957	25 847	-292 969
Ökning av insatskapital	-27 830	27 830		-103 389
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:			103 389	
Årets vinst				1 814
Belopp vid årets utgång	47 709 978	1 181 787	129 236	-394 544

Not 10 Långfristiga skulder	2010-12-31	2009-12-31
Amortering efter 5 år	6 100 000	6 100 000
	6 100 000	6 100 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11 Checkräkningskredit	2010-12-31	2009-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	10 000 000	0
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	68 407	48 204
Förutbetalda avgifter/hyror	66 559	83 281
Uppvärmning	51 394	41 564
Övriga upplupna kostnader	26 634	28 065
Upplupna räntekostnader	21 218	13 695
	<hr/> 234 212	<hr/> 214 809
Not 13 Skulder för vilka säkerheter ställts	2010-12-31	2009-12-31
Checkräkningskredit, utnyttjat belopp	7 143 273	0
Övriga skulder till kreditinstitut	6 100 000	6 100 000
Fastighetsinteckningar	21 750 000	21 750 000

Stockholm

Oskar Norman
Ordförande

Fredrik Broström

Patrik von Rosen

Christoffer Björnfot

Soraya Esmailzadeh

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Nebi Bal
Förtroendevald revisor