



# 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](mailto:Bonden13@gmail.com)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://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 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 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 **X 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 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
<b>Belopp vid årets ingång</b>	49 644 861	5 606 904	878 237	-9 339 398	-43 208	46 747 396
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			156 234	-156 234		
Balanseras i ny räkning				-43 208	43 208	
Årets resultat					210 990	210 990
<b>Belopp vid årets utgång</b>	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
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>1 861 055</u>	<u>1 861 586</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 861 055</b>	<b>1 861 586</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
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		<u>-404 601</u>	<u>-402 228</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 480 283</b>	<b>-1 685 164</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>380 772</b>	<b>176 422</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-169 782</u>	<u>-219 630</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-169 782</b>	<b>-219 630</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>210 990</b>	<b>-43 208</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>210 990</b>	<b>-43 208</b>

## BALANSRÄKNING

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

# BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	55 251 765	55 251 765
Yttre fond	1 034 471	878 237
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>56 286 236</b>	<b>56 130 002</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-9 538 840	-9 339 398
Årets resultat	210 990	-43 208
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-9 327 850</b>	<b>-9 382 606</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>46 958 386</b>	<b>46 747 396</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	13 999 250	14 859 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>13 999 250</b>	<b>14 859 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>401 576</b>	<b>400 226</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>61 359 212</b>	<b>62 006 872</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	380 772	176 422
Avskrivningar	404 601	402 228
Erlagd ränta	<u>-169 782</u>	<u>-219 630</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>615 591</b>	<b>359 020</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
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>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>671 249</b>	<b>375 683</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	<u>-46 940</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-46 940</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	<u>-900 000</u>	<u>-4 010 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-900 000</b>	<b>-4 010 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-275 691</b>	<b>-3 634 317</b>
Likvida medel vid årets början	<u>732 046</u>	<u>4 366 364</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>456 355</b>	<b>732 046</b>

## 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

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	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
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 861 055</b>	<b>1 861 586</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	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 driftkostnader	23 346	31 895
	Försäkringspremier	41 166	39 309
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	101 619	100 585
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>856 550</b>	<b>1 132 938</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	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
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>87 711</b>	<b>91 779</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Styrelsearvode	100 000	44 300
	Sociala avgifter	31 421	13 919
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>131 421</b>	<b>58 219</b>

## 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
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 775 846</b>	<b>61 176 086</b>
	Redovisat värde byggnader	35 831 311	36 231 551
	Redovisat värde mark	24 944 535	24 944 535
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>60 775 846</b>	<b>61 176 086</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	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
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 815</b>	<b>19 875</b>
	Ingående avskrivningar	-17 400	-15 412
	Årets avskrivningar	-4 361	-1 988
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 761</b>	<b>-17 400</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 054</b>	<b>2 475</b>
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
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>64 933</b>	<b>64 312</b>

## NOTER

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

<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering 2018</b>	<b>Skuld per 2018-12-31</b>
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
<b>Summa</b>				<b>13 999 250</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>13 999 250</b>

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	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
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>325 355</b>	<b>260 747</b>

### Övriga noter

<b>Not 11</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	21 750 000	21 750 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 750 000</b>	<b>21 750 000</b>

Stockholm 2019-

Tobias Bergström

Arvid Tuvlind

Nathalie Sjölander

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019.

Oskar Norman  
Förtroendevald revisor