



Årsredovisning 2020

Brf Bonden 13

Org. 769613-3300

Handwritten signature

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 Simpleko.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. H.' with a large flourish below it.

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
Lokalreovering	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 Simpleko 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 56. Nyttillkomna medlemmar under året är 13. Antalet medlemmar som utträtt under året är 12. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 57. Under året har tio överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marie Mattfolk	ledamot/ordf.
Caroline Landerfors	ledamot
Sabina Hamidi	ledamot
Nils Högmo	ledamot
Viktor Lindroos	suppleant

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

Valberedningen består av Arvid Tuvlind, Joacim Daun samt Johan Holmberg, där Arvid Tuvlind är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 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 2020 är 206 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var 128 Kkr. Förändringen beror främst på lägre räntekostnader.

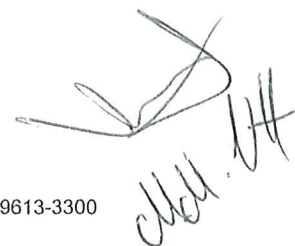
I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 410 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet

616 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 616 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.

Planerat underhållsbehov

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



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 644 861	5 606 904	1 190 705	-9 484 083	127 790	47 086 177
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			165 706	-165 706		
Balanseras i ny räkning				127 790	-127 790	
Årets resultat					205 616	205 616
Belopp vid årets utgång	49 644 861	5 606 904	1 356 411	-9 521 999	205 616	47 291 793

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 805	1 808	1 861	1 861	1 857
Resultat efter finansiella poster, Kkr	206	128	210	-43	-634
Soliditet, %	76,7	76,4	76,5	75,4	70,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	715	715	753	754	754
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 276	7 276	7 276	7 752	9838
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	25 803	25 803	25 803	25 830	25 830
Genomsnittlig skuldränta,%*	0,67	1,03	1,17	1,28	1,53
Fastighetens belåningsgrad, % **	23,3	23,2	23,0	24,4	30,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

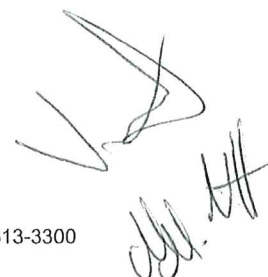
Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-9 521 999
Årets resultat	205 616
	<hr/>
	-9 316 383
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	206 892
Ur yttre fond ianspråk tas	0
I ny räkning överföres	-9 523 275
	<hr/>
	-9 316 383

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

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 793 890	1 807 968
Övriga rörelseintäkter		11 493	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 805 383	1 807 968
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-851 959	-860 760
Övriga externa kostnader	3	-112 761	-123 380
Personalkostnader	5	-131 420	-139 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-409 628	-410 115
Summa rörelsens kostnader		-1 505 768	-1 533 297
Rörelseresultat		299 615	274 671
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	3
Räntekostnader		-93 999	-146 884
Summa finansiella poster		-93 999	-146 881
Resultat efter finansiella poster		205 616	127 790
Årets resultat		205 616	127 790



BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	59 975 366	60 375 606
Inventarier, verktyg och installationer	7	25 791	35 179
Summa materiella anläggningstillgångar		60 001 157	60 410 785
Summa anläggningstillgångar		60 001 157	60 410 785
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 167	0
Övriga fordringar		26 928	26 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	78 364	73 411
Summa kortfristiga fordringar		116 459	100 339
Kassa och bank		1 561 326	1 096 630
Summa omsättningstillgångar		1 677 785	1 196 969
SUMMA TILLGÅNGAR		61 678 942	61 607 754



BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	55 251 765	55 251 765
Yttre fond	1 356 411	1 190 705
Summa bundet eget kapital	56 608 176	56 442 470
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-9 521 999	-9 484 083
Årets resultat	205 616	127 790
Summa fritt eget kapital	-9 316 383	-9 356 293
Summa eget kapital	47 291 793	47 086 177
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	3 960 000	13 999 250
Summa långfristiga skulder	3 960 000	13 999 250
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	10 039 250	0
Leverantörsskulder	5 579	79 676
Aktuell skatteskuld	31 102	18 939
Övriga skulder	18 934	10 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 332 284	413 652
Summa kortfristiga skulder	10 427 149	522 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 678 942	61 607 754



KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	299 615	274 671
Avskrivningar	409 628	410 115
Erhållen ränta mm	0	3
Erlagd ränta	-93 999	-146 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	615 244	537 905
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-11 167	16 600
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-4 953	-34 982
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-74 097	19 883
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-60 331	100 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten	464 696	640 275
Förändring av likvida medel	464 696	640 275
Likvida medel vid årets början	1 096 630	456 355
Likvida medel vid årets slut	1 561 326	1 096 630



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, förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Denna redovisas fr. o. m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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 1 429 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	2020	2019
	Årsavgifter	1 375 956	1 381 994
	Hyresintäkter bostäder	58 181	57 127
	Hyresintäkter lokaler	348 719	357 406
	Övriga intäkter	11 034	11 441
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 793 890	1 807 968

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	51 371	49 905
	Städ	56 216	46 899
	Reparation/underhåll	79 345	121 251
	El	37 338	40 561
	Fjärrvärme	296 382	312 913
	Vatten/avlopp	58 378	54 395
	Sophantering	59 735	49 555
	Övriga driftskostnader	44 949	23 438
	Försäkringspremier	45 442	41 484
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	122 803	120 359
	Summa övriga externa kostnader	851 959	860 760
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	80 002	78 511
	Årsstämma	16 865	7 432
	Förluster hyresfordringar	0	16 600
	Övriga administrationskostnader	1 570	1 899
	Service till brf-organisation	5 810	11 270
	Bankkostnader	6 502	7 668
	Övriga kostnader	2 012	0
		112 761	123 380
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Arvode till styrelse	100 000	100 000
	Löner och andra ersättningar	0	5 800
	Sociala kostnader	31 420	33 242
	Summa personalkostnader	131 420	139 042



NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	64 510 158	64 510 158
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 510 158	64 510 158
	Ingående avskrivningar	-4 134 552	-3 734 312
	Årets avskrivningar	-400 240	-400 240
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 534 792	-4 134 552
	Utgående redovisat värde	59 975 366	60 375 606
	Redovisat värde byggnader	35 030 831	35 431 071
	Redovisat värde mark	24 944 535	24 944 535
	Summa redovisat värde	59 975 366	60 375 606
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	68 964 000	68 964 000
	varav byggnader:	23 113 000	23 113 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	66 815	66 815
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 815	66 815
	Ingående avskrivningar	-31 636	-21 761
	Årets avskrivningar	-9 388	-9 875
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 024	-31 636
	Utgående redovisat värde	25 791	35 179

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringspremier	45 155	41 251
	Ekonomisk förvaltning	20 444	19 638
	Övriga förutbetalda kostnader	12 765	12 522
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 364	73 411



NOTER

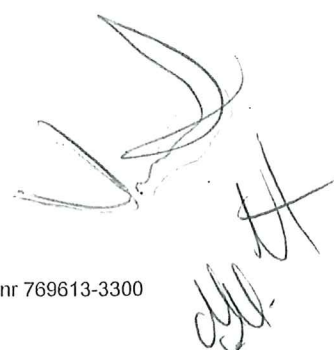
Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	3 960 000	0
	Amortering efter 5 år	0	13 999 250
	Summa långfristiga skulder	<u>3 960 000</u>	<u>13 999 250</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Nordea	2022-02-16	1,05	0	3 960 000
Nordea	2021-08-18	0,60	0	2 500 000
Nordea	2020-12-30	0,69	0	7 539 250
Summa			0	<u>13 999 250</u>
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
	Amortering 2021			0
	Lån för villkorsändring under 2021			<u>-10 039 250</u>
	Summa långfristiga skulder			<u>3 960 000</u>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Att fördela	-23 656	0
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	139 306	115 650
	Förutbetalda avgifter och hyror	151 954	157 040
	Upplupna uppvärmningskostnader	37 025	38 708
	Övriga upplupna kostnader	23 428	80 190
	Upplupna räntekostnader	4 227	22 064
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>355 940</u>	<u>413 652</u>

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>21 750 000</u>	<u>21 750 000</u>
	Summa ställda säkerheter	<u>21 750 000</u>	<u>21 750 000</u>



NOTER

Stockholm 2021-

Marie Mattfolk

Nils Högmo

Viktor Lindroos

Sabina Hamidi

Suppleant som ersätter ledamot som flyttat

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021.

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 2020.

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 revisionssed 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 2020 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, 2021-05-25



Oskar Norman

Revisor

