

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Bonden Större 36**

716460-1267

Räkenskapsåret

2019



Styrelsen för BRF Bonden Större 36 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

# Förvaltningsberättelse

*Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.*

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 54 medlemmar. Under året har två lägenheter bytt ägare och två medlemmar har därmed utträtt och 2 personer har beviljats medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 54 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 409	2 374	2 291	2 226
Resultat efter finansiella poster	307	186	-255	-285
Soliditet (%)	85	85	85	85

## Förändring av eget kapital (Tkr)

	<b>Inbetalda</b>	<b>Upplåtelse-</b>	<b>Underhålls-</b>	<b>Balanserat</b>	<b>Årets</b>	<b>Totalt</b>
	<b>insatser</b>	<b>avgifter</b>	<b>fond</b>	<b>resultat</b>	<b>resultat</b>	
Belopp vid årets ingång	35 028	6 289	2 980	-6 527	186	<b>37 956</b>
Avsättning balkongfond			38			<b>38</b>
Disposition av föregående års resultat:			252	-66	-186	<b>0</b>
Årets resultat					307	<b>307</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 028</b>	<b>6 289</b>	<b>3 270</b>	<b>-6 593</b>	<b>307</b>	<b>38 302</b>

Underhållsfonden består av:  
Fond för yttre underhåll: 2 917 tkr  
Fond för balkongunderhåll: 353 tkr



### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 593 651
årets vinst	307 427
	<b>-6 286 224</b>
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	331 200
i ny räkning överföres	-6 617 424
	<b>-6 286 224</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 408 928	2 373 659
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 408 928</b>	<b>2 373 659</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 439 481	-1 512 485
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-100 642	-110 437
Styrelsearvoden	7	-109 251	-109 907
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-379 236	-379 236
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 028 610</b>	<b>-2 112 065</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>380 318</b>	<b>261 594</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		-8	0
Räntekostnader		-72 883	-75 276
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-72 891</b>	<b>-75 276</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>307 427</b>	<b>186 318</b>
<b>Årets resultat</b>	8	<b>307 427</b>	<b>186 318</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	41 581 574	41 954 376
Byggnadsinventarier	10	19 305	25 739
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 600 879</b>	<b>41 980 115</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 600 879</b>	<b>41 980 115</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar	11	2 982 440	2 139 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 809	38 526
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 018 249</b>	<b>2 178 024</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		389 030	376 922
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 407 279</b>	<b>2 554 946</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 008 158</b>	<b>44 535 061</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		35 028 215	35 028 215
Upplåtelseavgifter		6 289 250	6 289 250
Fond för yttre underhåll		2 917 672	2 665 174
Fond för balkongunderhåll		352 972	314 812
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 588 109</b>	<b>44 297 451</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-6 593 651	-6 527 471
Årets resultat		307 427	186 318
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 286 224</b>	<b>-6 341 153</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 301 885</b>	<b>37 956 298</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12		
Övriga skulder	13	6 000 000	6 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 035 625</b>	<b>6 035 625</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		203 298	181 515
Skatteskulder		33 350	4 920
Övriga skulder		159 483	165 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	274 517	191 646
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>670 648</b>	<b>543 138</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 008 158</b>	<b>44 535 061</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	1 % / 100 år
Fastighetsförbättringar	2-10%/10-50 år
Bredbandsanläggning	10% / 10 år
Byggnadsinventarier	10 % / 10 år

#### Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	726 099	726 101
Hyror lokal	1 548 220	1 499 479
Hyror bostäder	114 585	111 954
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	2 083	1 820
Övriga intäkter	3 015	19 400
Återbäring	14 985	14 985
Öresavrundning	-59	-80
	<b>2 408 928</b>	<b>2 373 659</b>

#### Not 2 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Fastighetsskötsel	132 082	118 626
Snöröjning	14 743	10 421
Hiss	21 682	18 022
Gård	16 158	30 263
Kontroll -Tillsynsavgift	38 345	5 459
Förbrukningsmaterial	11 889	28 636
	<b>234 899</b>	<b>211 427</b>



### Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation tak och fasad	3 459	0
Reparation lägenheter	13 575	2 216
Reparation gemensamhetsutrymmen	1 765	14 647
Reparation tvättstuga	12 534	9 142
Reparation VVS	23 270	34 157
Reparation lås	15 652	8 086
Reparation ventilation	3 591	33 725
Reparation lokaler	5 174	0
Reparation portar	1 824	4 604
Vattenskada	45 874	8 184
Reparation soprum	2 840	2 918
Reparationer el	13 252	31 368
Reparationer hiss	48 834	42 445
Konsultarvode / Teknisk förvaltning	8 272	2 165
Skadegörelse	6 832	8 687
Reparation utemiljö	0	7 576
Reparation fönster	0	2 740
	<b>206 748</b>	<b>212 660</b>

### Not 4 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll byggnad	6 482	0
Periodiskt underhåll fasad	0	40 306
Periodiskt underhåll installationer	0	46 719
Periodiskt underhåll stamspolning	44 886	44 226
Periodiskt underhåll tak	85 086	135 504
	<b>136 454</b>	<b>266 755</b>





### Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	49 042	50 968
Uppvärmning	387 719	383 575
Vattenkostnader	49 418	57 443
Sophämtning, sopsug, grovsopor	24 774	26 713
Försäkring	45 404	45 311
Kommunikation (TV, Tele, IT)	108 695	95 169
Fastighetsskatt	196 326	162 466
	<b>861 378</b>	<b>821 645</b>

### Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	61 799	60 555
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	569	174
Revisionsarvode	17 858	27 308
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	2 083	1 820
Kontorskostnader	4 599	4 337
Möteskostnader styrelse och stämma	5 416	1 005
Föreningsavgifter	4 868	4 800
Övriga förvaltningskostnader	3 451	3 512
Juridiska åtgärder	0	6 926
	<b>100 643</b>	<b>110 437</b>

### Not 7 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2019	2018
Styrelsearvoden	93 001	91 001
Sociala avgifter	16 250	18 906
	<b>109 251</b>	<b>109 907</b>



### Not 8 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2019	2018
Årets resultat	307 427	186 318
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	379 236	379 236
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	136 454	266 754
<b>Underhållsöverskott</b>	<b>823 117</b>	<b>832 308</b>

Byggnadsytan är 3 990 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 206 kr/kvm (208 kr/kvm).

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

### Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 099 852	49 099 852
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 099 852</b>	<b>49 099 852</b>
Ingående avskrivningar	-7 145 476	-6 772 674
Årets avskrivningar	-372 802	-372 802
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 518 278</b>	<b>-7 145 476</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 581 574</b>	<b>41 954 376</b>
Taxeringsvärden byggnader	44 600 000	37 800 000
Taxeringsvärden mark	65 800 000	46 366 000
	<b>110 400 000</b>	<b>84 166 000</b>
Bokfört värde byggnader	25 309 899	25 682 701
Bokfört värde mark	16 271 675	16 271 675
	<b>41 581 574</b>	<b>41 954 376</b>



## Not 10 Byggnadsinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	255 468	255 468
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>255 468</b>	<b>255 468</b>
Ingående avskrivningar	-229 729	-223 295
Årets avskrivningar	-6 434	-6 434
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-236 163</b>	<b>-229 729</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 305</b>	<b>25 739</b>

## Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel på skattekonto	91	27 753
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	2 982 349	2 111 745
	<b>2 982 440</b>	<b>2 139 498</b>

## Not 12 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 000 000	6 000 000
	<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,35	2021-12-30	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	1,15	2020-12-30	4 500 000	4 500 000
			<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Revision	15 000	15 000
Förbetalda avgifter kvartal 1	250 498	176 252
Räntor	9 019	394
	<b>274 517</b>	<b>191 646</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	35 700 000	35 700 000
	<b>35 700 000</b>	<b>35 700 000</b>

Stockholm 2020-03-30

Ann Christin Nilsson Sand  
Ordförande

Thomas Johansson

Per Thorslund

Hans Nyman

Anne-Marie Lundqvist

Oskar Lindh

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Peter Johansson  
Auktoriserad revisor