

Styrelsen för BRF Bonden Större 36 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 inga lägenheter bytt ägare. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 54 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 374	2 291	2 226	2 309
Resultat efter finansiella poster	186	-255	-285	-174
Soliditet (%)	85	85	85	86

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 028	6 289	2 689	-6 020	-255	37 732
Avsättning balkongfond			38			38
Disposition av föregående års resultat:			252	-508	255	0
Årets resultat					186	186
Belopp vid årets utgång	35 028	6 289	2 979	-6 528	186	37 956

Underhållsfonden består av:
Fond för yttreunderhåll: 2 665 tkr
Fond för balkongunderhåll: 315 tkr

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 527 471
årets vinst	186 318
	-6 341 153

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	252 498
i ny räkning överföres	-6 593 651
	-6 341 153

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.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 373 659	2 291 280
Summa rörelseintäkter		2 373 659	2 291 280
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 512 485	-1 836 624
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-110 437	-130 179
Styrelsearvoden	7	-109 907	-111 497
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-379 236	-398 347
Summa rörelsekostnader		-2 112 065	-2 476 647
Rörelseresultat		261 594	-185 367
Finansiella poster			
Ränteutgifter		0	12
Räntekostnader		-75 276	-70 109
Summa finansiella poster		-75 276	-70 097
Resultat efter finansiella poster		186 318	-255 464
Årets resultat	8	186 318	-255 464

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	41 954 376	42 327 178
Byggnadsinventarier	10	25 739	32 173
Summa materiella anläggningstillgångar		41 980 115	42 359 351
Summa anläggningstillgångar		41 980 115	42 359 351
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar	11	2 139 498	1 627 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 526	36 512
Summa kortfristiga fordringar		2 178 024	1 663 654
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		376 922	378 922
Summa omsättningstillgångar		2 554 946	2 042 576
SUMMA TILLGÅNGAR		44 535 061	44 401 927

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 028 215	35 028 215
Uppfåtelseavgifter		6 289 250	6 289 250
Fond för yttre underhåll		2 665 174	2 412 676
Fond för balkongunderhåll		314 812	276 652
Summa bundet eget kapital		44 297 451	44 006 793
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 527 471	-6 019 509
Årets resultat		186 318	-255 464
Summa fritt eget kapital		-6 341 153	-6 274 973
Summa eget kapital		37 956 298	37 731 820
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12		
Övriga skulder	13	6 000 000	6 000 000
Övriga skulder		35 625	0
Summa långfristiga skulder		6 035 625	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		181 515	149 533
Skatteskulder		4 920	18 633
Övriga skulder		165 057	139 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	191 646	362 376
Summa kortfristiga skulder		543 138	670 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 535 061	44 401 927

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

	2018	2017
Årsavgifter	726 101	726 049
Hyror lokal	1 499 479	1 436 613
Hyror bostäder	111 954	108 804
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	1 820	5 579
Övriga intäkter	19 400	1 742
Återbäring	14 985	12 555
Öresavrundning	-80	-63
	2 373 659	2 291 279

Not 2 Fastighetsskötsel

	2018	2017
Fastighetsskötsel	118 626	117 406
Snöröjning	10 421	6 306
Hiss	18 022	19 449
Gård	30 263	11 983
Kontroll -Tillsynsavgift	5 459	0
Förbrukningsmaterial	28 636	5 627
OVK	0	41 399
	211 427	202 170

Not 3 Reparationer

	2018	2017
Reparation bostäder	2 216	66 421
Reparation gemensamhetsutrymmen	14 647	5 470
Reparation tvättstuga	9 142	5 648
Reparation VVS	34 157	20 364
Reparation lås	8 086	13 839
Reparation ventilation	33 725	10 912
Reparation portar	4 604	0
Vattenskada	8 184	10 697
Reparation soprum	2 918	5 046
Reparationer el	31 368	9 168
Reparationer hiss	42 445	33 854
Konsultarvode	2 165	8 950
Skadegörelse	8 687	12 924
Reparation utemiljö	7 576	6 627
Reparation fönster	2 740	0
	212 660	209 920

Not 4 Periodiskt underhåll

	2018	2017
Periodiskt underhåll byggnad	0	74 029
Periodiskt underhåll fasad	40 306	0
Periodiskt underhåll installationer	46 719	0
Periodiskt underhåll tvättstuga	0	46 705
Periodiskt underhåll stamspolning	44 226	94 251
Periodiskt underhåll tak	135 504	403 867
	266 755	618 852

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2018	2017
Fastighetsel	50 968	49 438
Uppvärmning	383 575	376 937
Vattenkostnader	57 443	55 681
Sophämtning, sopsug, grovsopor	26 713	18 687
Försäkring	45 311	48 167
Kommunikation (TV, Tele, IT)	95 169	95 142
Fastighetsskatt	162 466	161 630
	821 645	805 682

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	60 555	59 616
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	174	12 987
Revisionsarvode	27 308	0
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	1 820	5 579
Kontorskostnader	4 337	3 570
Möteskostnader styrelse och stämman	1 005	8 206
Föreningsavgifter	4 800	4 719
Övriga förvaltningskostnader	3 512	3 490
Juridiska åtgärder	6 926	32 011
	110 437	130 178

Not 7 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2018	2017
Styrelsearvoden	91 001	89 600
Sociala avgifter	18 906	21 897
	109 907	111 497

Not 8 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet 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.

	2018	2017
Årets resultat	186 318	-255 464
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	379 236	398 347
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	266 754	618 852
Underhållsöverskott	832 308	761 735

Byggnadsytan är 3 990 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 208 kr/kvm (191 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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 099 852	49 099 852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 099 852	49 099 852
Ingående avskrivningar	-6 772 674	-6 399 874
Årets avskrivningar	-372 802	-372 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 145 476	-6 772 674
Utgående redovisat värde	41 954 376	42 327 178
Taxeringsvärden byggnader	37 800 000	37 800 000
Taxeringsvärden mark	46 366 000	46 366 000
	84 166 000	84 166 000
Bokfört värde byggnader	25 682 701	26 055 503
Bokfört värde mark	16 271 675	16 271 675
	41 954 376	42 327 178

Not 10 Byggnadsinventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	255 468	255 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 468	255 468
Ingående avskrivningar	-223 295	-197 748
Årets avskrivningar	-6 434	-25 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-229 729	-223 295
Utgående redovisat värde	25 739	32 173

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel på skattekonto	27 753	29 093
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	2 111 745	1 598 049
	2 139 498	1 627 142

Not 12 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,35	2021-12-30	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	1,15	2020-12-30	4 500 000	4 500 000
			6 000 000	6 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Revision	15 000	15 000
Förbetalda avgifter kvartal 1	176 252	276 310
Värme	0	57 744
El	0	4 437
Sophämtning	0	260
Räntor	394	8 625
	191 646	362 376

Not 15 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	35 700 000	35 700 000
	35 700 000	35 700 000

Stockholm 2019-04-01

Thomas Johansson

Per Thorslund

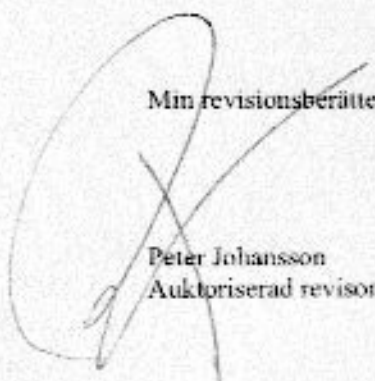
Hans Nyman

Anne-Marie Lundqvist

Ann Christin Nilsson Sand

Oskar Lindb

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-02


Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bonden Större 36

Org.nr 716460-1267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bonden Större 36 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om hurvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bonden Större 36 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 april 2019

Peter Johansson
Auktoriserad revisor