



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bondetorget Söder

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bondetorpet Söder

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

| | | |
|------------------|------------|-----------------------------|
| Johan Lind | Ordförande | |
| Johan Backman | Ledamot | |
| Daniel Rothman | Ledamot | |
| Åsa Secher | Ledamot | avgått under året pga flytt |
| Gunilla Svensson | Ledamot | |
| Tommy Helander | Suppleant | |
| Gustav Kinnander | Suppleant | |
| Sara Olsson | Suppleant | |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | |
|---------------|------------------|
| Sören Widlund | Ordinarie Intern |
|---------------|------------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| BONDETORPET 27 | 1999 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

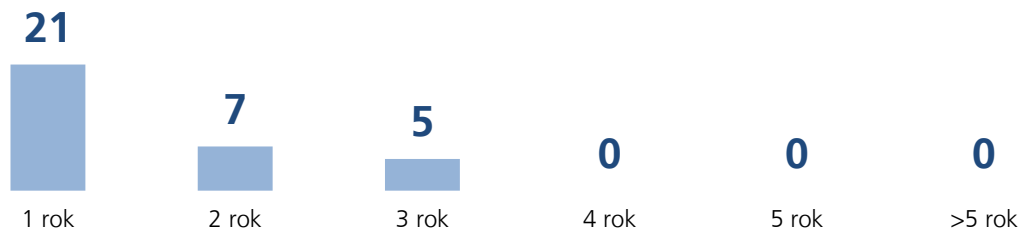
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1964.

Byggnadens totalyta är 2 281 m², varav 1 825 m² utgör lägenhetsyta och 455 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|--------------------|--------|
| Kafé & gitarrer | 277 m ² | 2020 |
| Frisersalong | 75 m ² | 2019 |
| Ramar | 68 m ² | 2020 |
| Lager | 24 m ² | 2019 |
| Video | 21 m ² | 2020 |
| Musikstudio | 10 m ² | 2019 |
| Konsultkontor | 34 m ² | 2021 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|------------------------------------|
| 2 nya cykeltak på gård | 2018 | |
| Nybyggnad bostadslägenhet nb mot gård | 2017 | |
| Totalrenovering innergård | 2017 | |
| Kodlås och automatik till gårdsdörr | 2017 | |
| Indragning fiber till samtliga Lägenheter och lokaler | 2017 | |
| Totalrenovering affärslokal 34 m2 | 2016 | |
| Ny tvättmaskin | 2015 | |
| Filtrer och vattenbehandling VVC | 2015 | |
| Brandskydd tvättstuga | 2015 | |
| Nytt expansionskärl | 2015 | |
| Relining avloppsrör tvättstuga | 2014 | |
| Radonmätning | 2014 | godkänt resultat |
| Värme i takfot och rännor | 2013 | |
| Rökkanaler tätade | 2013 | gäller 5 lägenheter |
| OVK | 2012 - 2013 | OVK godkänd 2013 |
| Fönster mot gård ommålade | 2012 | |
| Ny torktumlare | 2012 | |
| Säkerhetsdörrar till alla lgh | 2011 | Brf tagit hela investeringen |
| Butiksfronter renoverade | 2011 | |
| Renovering innergård | 2008 | Grönytor och nya cykelställ |
| Omputsning av fasad | 2007 | |
| Renovering av balkonger | 2007 | 4 balkonger samt terrass mot gatan |
| Trapphus och hisskorg | 2005 | Ommålning, nya armaturer |
| Tvättstuga | 2004 | En av tvättmaskinerna utbytt |
| Uppgradering värmeanläggning | 2004 | ny undercentral installerad |
| Nyinstallation hiss | 2002 | ny hissmotor |
| 2 nya vindslägenheter | 2002 | |
| Omläggning av tak | 2002 | |
| Rörstambyte | 2001 | Alla badrum totalrenoverade |
| Elstambyte | 2001 | |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| renovering trä runt dörrar och skyltfönster samt övriga ytor på fasad vid lokalerna mot gatan | 2018 | |
| översyn målning av fönster | 2018 | löpande |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Internet och kabel-TV | Via ComHem kabel-TV |
| Teknisk förvaltning | TEKAB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| fibertjänster | IP-Only |

Föreningens ekonomi

Bygg- och konsultkostnader för ny lägenhet var höga. Överskott från försäljningen har ändå, förutom själva lägenheten, räckt för dels den stora renoveringen av gården, dels nya amorteringar på sammanlagt 1,45 mkr.

Ett tillfälligt lån på 2 mkr togs för bygget av ny lägenhet. Det lånet och ytterligare 0,45 mkr amorterades så snart försäljning av lägenheten var klar. Summa lån vid årsskiftet var därmed 11 900 000 kr. Ytterligare 1 mkr amorterades i april 2018. Efter det är föreningens lån totalt 10,9 mkr.

Föreningen kan se tillbaka på ytterligare ett år utan höjning av avgifterna. Enda gången i föreningens historia som avgifterna höjts var 2001. Inga ändringar av avgifterna har skett sedan dess och inga är heller planerade.

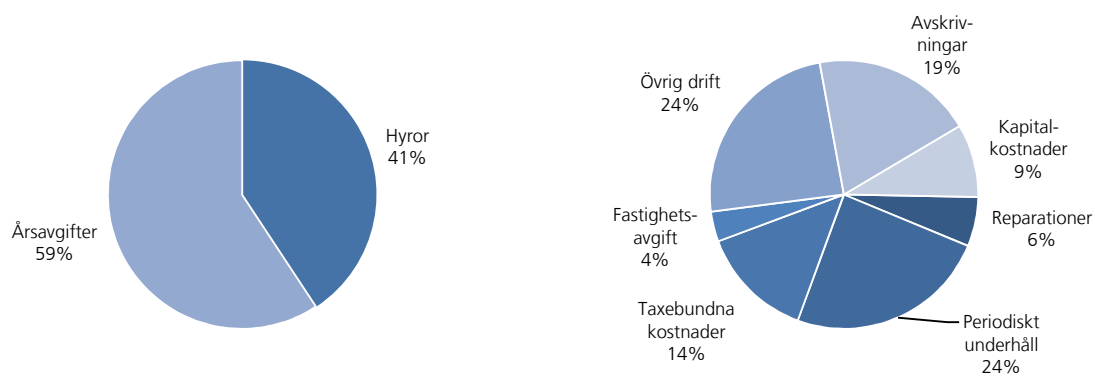
Föreningen har fortsatt kunnat sänka sina räntekostnader varje gång något av lånen har skrivits om. Totala räntekostnader 2017 var 240 tkr, vilket är 120 tkr lägre än året före. Snittränta under året var 2 %. Gradvisa måttliga höjningar av lokalhyrorna har bidragit till ökade intäkter.

Avskrivningarna i redovisningen fortsätter att vara betydande. Dessa belastar redovisat resultat. Kassaflödet påverkas inte av detta och har därför fortsatt att vara positivt.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 686 366 | 499 089 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 674 347 | 1 852 109 |
| Finansiella intäkter | 214 | 355 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 111 063 | 0 |
| Medlemsinsatser | 3 770 000 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 21 458 | 67 743 |
| | 5 577 082 | 1 920 208 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 219 806 | 1 261 768 |
| Finansiella kostnader | 270 474 | 357 988 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 1 753 609 | 15 240 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 97 934 |
| Minskning av långfristiga skulder | 450 000 | 0 |
| | 4 693 888 | 1 732 930 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 569 560 | 686 366 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 883 194 | 187 277 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Viktigast under året var projektet med planera, bygga och sedan sälja en helt ny bostadslägenhet. Den är på nedre botten i del av en tidigare affärslokal och tillgänglig via innergården. Lägenheten på ett rum, inkl. kök, blev som färdigbyggd totalt 41 kvm. Försäljning och tillträde blev klart i december 2017.

Samtidigt har innergården totalrenoverats. Detta omfattar ny stensättning, uteplats, rabatter och nya växter.

Fiber är indraget till samtliga lägenheter och lokaler.

En vattenskada drabbade en av affärslokalerna. Orsak var en äldre vattenledning för dagvatten till gården som brast inne i lokalen. Det var stora vattenmängder, men skadorna har visat sig vara ganska begränsade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 6 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|--------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 552 | 545 | 551 | 551 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 390 | 1 694 | 1 528 | 1 529 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 6 698 | 6 951 | 6 951 | 6 951 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 23 | 19 | 19 | 17 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 125 | 124 | 120 | 101 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 22 | 21 | 29 | 16 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 119 | 157 | 178 | 188 |
| Soliditet (%) | 66 | 62 | 63 | 63 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -1 416 | -363 | -597 | -344 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 677 | 1 802 | 1 727 | 1 728 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 784 m² bostäder och 497 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 17 697 415 | 403 044 | 0 | 17 294 371 |
| Upplåtelseavgifter | 11 234 479 | 3 366 956 | 0 | 7 867 523 |
| Fond för yttre underhåll | 948 663 | 151 824 | -189 236 | 986 075 |
| S:a bundet eget kapital | 29 880 557 | 3 921 824 | -189 236 | 26 147 969 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -4 925 337 | -151 824 | -173 633 | -4 599 880 |
| Årets resultat | -1 415 718 | -1 415 718 | 362 869 | -362 869 |
| S:a ansamlad förlust | -6 341 055 | -1 567 542 | 189 236 | -4 962 749 |
| S:a eget kapital | 23 539 502 | 2 354 282 | 0 | 21 185 220 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -1 415 718 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 773 513 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-151 824</u> |
| summa balanserat resultat | -6 341 055 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|-------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråktas | <u>752 645</u> |
| att i ny räkning överförs | -5 588 410 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 676 770 | 1 801 546 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | -2 423 | 50 563 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 674 347 | 1 852 109 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 735 864 | -1 032 377 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -426 635 | -173 600 |
| Personalkostnader | Not 6 | -57 307 | -55 791 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -599 999 | -595 577 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 819 805 | -1 857 345 |
| RÖRELSERESULTAT | | -1 145 458 | -5 236 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 214 | 355 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -270 474 | -357 988 |
| Summa finansiella poster | | -270 260 | -357 633 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 415 718 | -362 869 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 415 718 | -362 869 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 34 344 879 | 33 176 030 |
| Pågående byggnation | Not 9 | 0 | 15 240 |
| Maskiner och inventarier | Not 10 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 34 344 879 | 33 191 270 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 34 347 679 | 33 194 070 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 208 | 106 325 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 12 | 1 588 627 | 710 379 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 588 835 | 816 704 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 588 835 | 816 704 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 35 936 513 | 34 010 774 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 28 931 894 | 25 161 894 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 948 663 | 986 075 |
| Summa bundet eget kapital | | 29 880 557 | 26 147 969 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 925 337 | -4 599 880 |
| Årets resultat | | -1 415 718 | -362 869 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 341 055 | -4 962 749 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 23 539 502 | 21 185 220 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 11 950 000 | 12 400 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 11 950 000 | 12 400 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 54 280 | 213 897 |
| Övriga skulder | | 171 608 | 22 742 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 221 124 | 188 915 |
| Summa kortfristiga skulder | | 447 012 | 425 554 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 35 936 513 | 34 010 774 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2017 | 2016 |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 111 år | 111 år |
| Standardförbättringar | 15 år | 15 år |
| Tvättstuga | 10 år | 10 år |
| Värmeanläggning | 20 år | 20 år |
| Elanläggning | 30 år | 30 år |
| Hissanläggning | 20 år | 20 år |
| Fasad | 35 år | 35 år |
| Balkong/terrass | 35 år | 35 år |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 985 272 | 982 745 |
| Årsavgifter - bortfall | 0 | -10 399 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 670 925 | 818 982 |
| Hyror lokaler | 6 000 | 6 000 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 14 505 | 4 142 |
| Öresutjämning | 68 | 76 |
| | 1 676 770 | 1 801 546 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 0 | 48 013 |
| Övriga intäkter | -2 423 | 2 550 |
| | -2 423 | 50 563 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel entreprenad | 45 935 | 58 645 |
| | Fastighetskötsel beställning | 88 683 | 77 772 |
| | Fastighetskötsel gård beställning | 0 | 2 102 |
| | Snöröjning/sandning | 6 669 | 0 |
| | Städning entreprenad | 40 193 | 36 806 |
| | Städning enligt beställning | 1 434 | 7 440 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 3 332 | 3 327 |
| | Hissbesiktning | 1 513 | 1 488 |
| | Gemensamma utrymmen | 1 987 | 5 755 |
| | Gård | 925 | 0 |
| | Serviceavtal | 12 548 | 12 954 |
| | Förbrukningsmateriel | 9 185 | 13 236 |
| | Brandskydd | 4 015 | 0 |
| | | 216 421 | 219 524 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 63 737 | 27 008 |
| | Brf Lägenheter | 4 500 | 0 |
| | Lokaler | 24 571 | 0 |
| | Tvättstuga | 16 797 | 3 016 |
| | Lås | 15 478 | 2 519 |
| | VVS | 17 948 | 13 921 |
| | Elinstallationer | 10 955 | 0 |
| | Hiss | 6 032 | 2 512 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 11 466 | 3 513 |
| | Vattenskada | 14 383 | 6 899 |
| | | 185 867 | 59 389 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Lokaler | 256 875 | 189 236 |
| | Mark/gård/utemiljö | 495 770 | 0 |
| | | 752 645 | 189 236 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 53 401 | 43 465 |
| | Värme | 285 035 | 281 786 |
| | Vatten | 49 946 | 47 450 |
| | Sophämtning/renhållning | 35 178 | 34 217 |
| | | 423 560 | 406 918 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 36 753 | 38 408 |
| | Kabel-TV | 8 457 | 8 247 |
| | | 45 210 | 46 655 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 112 160 | 110 656 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 735 864 | 1 032 377 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|---|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 1 201 | 442 |
| | Inkassering avgift/hyra | 850 | 831 |
| | Föreningskostnader | 670 | 5 936 |
| | Styrelseomkostnader | 7 250 | 260 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 875 |
| | Förvaltningsarvode | 85 206 | 82 932 |
| | Administration | 5 690 | 7 413 |
| | Konsultarvode | 320 478 | 69 621 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 290 | 5 290 |
| | | 426 635 | 173 600 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2017 | 2016 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 47 800 | 47 300 |
| | Sociala kostnader | 9 507 | 8 491 |
| | | 57 307 | 55 791 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
| | Byggnad | 456 249 | 451 827 |
| | Förbättringar | 143 750 | 143 750 |
| | | 599 999 | 595 577 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 40 386 324 | 40 386 324 |
| | Nyanskaffningar | 1 768 849 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 42 155 173 | 40 386 324 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -7 210 294 | -6 614 717 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -599 999 | -595 577 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -7 810 294 | -7 210 294 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 34 344 879 | 33 176 030 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 6 021 098 | 6 021 098 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 20 634 000 | 20 634 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 29 974 000 | 29 974 000 |
| | | 50 608 000 | 50 608 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 43 600 000 | 43 600 000 |
| | Lokaler | 7 008 000 | 7 008 000 |
| | | 50 608 000 | 50 608 000 |
| Not 9 | PÅGÅENDE BYGGNATION | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Pågående nybyggnation | 0 | 15 240 |
| | | 0 | 15 240 |
| Not 10 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 33 850 | 33 850 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 33 850 | 33 850 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -33 850 | -33 850 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -33 850 | -33 850 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 11 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 800 | 2 800 |
| | | 2 800 | 2 800 |

| Not 12 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 1 526 | 1 525 |
| | Skattefordran | 17 541 | 19 045 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 569 560 | 686 366 |
| | Inkasso | 0 | 3 443 |
| | | 1 588 627 | 710 379 |

| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 986 075 | 1 038 643 |
| | Reservering enligt stadgar | 151 824 | 151 824 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -189 236 | -204 392 |
| | Vid årets slut | 948 663 | 986 075 |

| Not 14 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2017-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Belopp 2016-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Handelsbanken | 0,000 % | 0 | 500 000 | Avslutat |
| | Handelsbanken | 2,480 % | 1 700 000 | 1 700 000 | 2019-09-30 |
| | Handelsbanken | 0,000 % | 0 | 1 200 000 | Avslutat |
| | Handelsbanken | 3,750 % | 2 000 000 | 2 000 000 | 2018-06-01 |
| | Handelsbanken | 1,660 % | 3 000 000 | 3 000 000 | 2020-09-30 |
| | Handelsbanken | 1,570 % | 2 500 000 | 2 500 000 | 2021-12-01 |
| | Handelsbanken | 1,250 % | 1 250 000 | 0 | Rörligt |
| | Handelsbanken | 1,620 % | 1 500 000 | 1 500 000 | 2022-03-01 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 11 950 000 | 12 400 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | | 11 950 000 | 12 400 000 | |

| Not 15 | STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 19 500 000 | 19 500 000 |

| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 25 775 | 25 775 |
| | Sociala avgifter | 8 098 | 8 098 |
| | Ränta | 30 646 | 28 448 |
| | Avgifter och hyror | 156 605 | 126 594 |
| | | 221 124 | 188 915 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I november 2018 har exakt 20 år gått sedan föreningen grundades.


Två nya cykeltak installerade på gården under våren 2018.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 5 / 4 2018



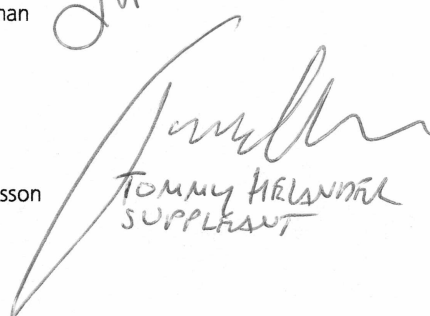
Johan Lind
Ordförande



Johan Backman
Ledamot



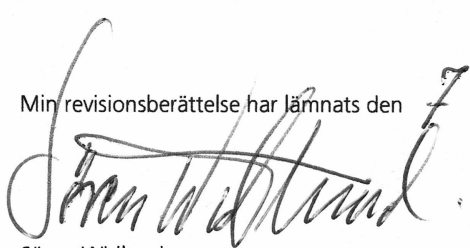
Daniel Rothman
Ledamot



Gunilla Svensson
Ledamot

TOMMY HELANDER
SUPPLEANT

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2018



Sören Widlund
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bondetorpet Söder

Org nr 7696033-5992

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning i BRF Bondetorpet Söder för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017. Det är styrelsens som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerar och genomför revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats enl Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Under verksamhetsåret har föreningen byggt och sålt en lägenhet i bottenplanet på vår fastighet. En del av kostnaderna tas direkt i årets resultat och påverkar därför resultatet negativt. Nästa år kommer vi att se verkan av försäljningen fullt ut med den reduktion av lån som blivit möjlig genom försäljningen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 20180407



Sören Widlund