

Bostadsrättsföreningen Bonden Mindre 15

Org.nr: 769604-8821

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

| Innehållsförteckning | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Noter | 9 |
| Underskrifter | 13 |



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bonden Mindre 15, organisationsnummer 769604-8821, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Om bostadsrättsföreningen

Föreningens säte är i Stockholm. Bostadsrättsföreningen registrerades år 1999. Ekonomisk plan registrerades år 2000 och föreningens aktuella stadgar registrerades 2018.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag, är en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelse

| | |
|------------|-------------------|
| Ordförande | Carl Johan Smith |
| Ledamot | Lennart Ljungh |
| Ledamot | Michael Landberg |
| Ledamot | Josefina Liedberg |
| Ledamot | Evelina Keifer |

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden. Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

| | |
|--------|------------------------|
| Extern | Mats Lehtipalo |
| | Adeco Revisionsbyrå AB |

Valberedning

Valberedningen består av Liselotte Kihlström.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

Information om fastigheten

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Föreningens fastighet, med beteckningen Bonden mindre 15, förvärvades år 2000 och består av ett flerbostadshus på Södermannagatan 21 i Stockholm. Fastigheten byggdes under åren 1937-1939.

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1937-1939

Totalyta: 1 960 kvm, varav 1 592 kvm utgör bostadsyta och 368 kvm lokalyta.

Samtliga 37 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

| | Antal |
|--------------|-----------|
| 1 rok | 30 |
| 2 rok | 6 |
| 4 rok | 1 |
| Summa | 37 |

Lokaler

Föreningen har två lokaler som båda är uthyrda. Hyresgäster är Söderborgen HB (Il Café) och Grandpa AB.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2016 och som sträcker sig fram till och med 2029.

Exempel på genomfört underhåll:

| Åtgärd | År |
|---|------|
| Byte av avloppsstammar | 2004 |
| Byte av elstammar | 2004 |
| Byte av ventilation och fläktar | 2005 |
| Ombyggnation av vind till lägenheter | 2005 |
| Byte radiatorventiler/termostater | 2009 |
| Byte av handdukstorkar från vattenburen värme till eltorkar | 2012 |
| Fönsterrenovering och komplettering med energiglas | 2013 |
| Tralldäck balkong och bakgård | 2014 |
| Snörasskydd tak | 2014 |
| OVK samtliga bostäder godkända | 2015 |
| Radonmätning hela fastigheten godkänd | 2015 |
| Bredbandsinstallation | 2016 |
| Analogt TV-utbud via antennuttag | 2017 |
| Energideklaration Spetsudden | 2018 |
| OVK lokal Grandpa | 2018 |
| Den tidigare vattenanslutningen till handdukstorkarna har "byglats" | 2018 |
| Ventilationsupprustning samt tätning av takfönster lokal | 2018 |
| Lokalerna fick markiser | 2019 |
| OVK lokal Il Cafe | 2020 |
| Automatisk styrning av frånluftsfläktarna på taket | 2020 |
| Nya brandvarnare med 10-årsbatterier i samtliga lägenheter | 2020 |

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett förvaltningsavtal med Allabrf.

Årsavgifter och ekonomisk utveckling

Föreningen har en stabil ekonomi med låg belåning och stora intäkter från lokalhyresgäster. Årsavgifterna planeras inte att ändras.

allabrf.se har granskat föreningens bokslut för 2020 och tilldelat betyget A.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har, liksom under 2020, beviljat hyresnedsättning för våra lokalhyresgäster p.g.a. Corona-pandemin, i enlighet med det gällande regelverk.

Medlemsinformation

57 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtit.

6 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

55 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Föreningen har registrerat sig för moms från och med 2022-04-01 och träder då in i regelverket om frivillig skattskyldighet vid lokaluthyrning. Föreningen bedömer att åtgärden kommer att innebära minskade kostnader med cirka 50 000 kronor årligen tack vare att föreningen får viss avdragsrätt för ingående moms vid fastighetsgemensamma inköp.

I månadsskiftet mars/april har det analoga TV-utbudet kompletterats med en digital version samtidigt som bredbandshastigheten ökats till 250/250.

Under sommaren kommer vår undercentral att bytas ut, vilket medför nya möjligheter, bland annat när det gäller "intelligent styrning" av uppvärmningen.

Flerårsöversikt

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 762 | 1 689 | 1 738 | 1 724 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 149 | -478 | 92 | 147 |
| Soliditet ¹ , % | 76 | 77 | 77 | 70 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 582 | 582 | 582 | 582 |
| Skuld/kvm bostadsrättsyta | 4 711 | 4 711 | 4 711 | 6 076 |
| Snittränta, % | 1.35 | 1.35 | 1.91 | 1.72 |

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Kapital tillskott | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 17 245 000 | 3 792 490 | 1 642 012 | 5 016 000 | -1 243 690 | -478 192 | 25 973 620 |
| <i>Resultatdisposition enligt stämman:</i> | | | | | | | |
| Reservering fond för yttre underhåll | | | 200 945 | | -200 945 | | 0 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | | -478 192 | 478 192 | 0 |
| Årets resultat | | | | | | 149 133 | 149 133 |
| Belopp vid årets utgång | 17 245 000 | 3 792 490 | 1 842 957 | 5 016 000 | -1 922 827 | 149 133 | 26 122 753 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 922 827 |
| Årets resultat | 149 133 |
| Totalt | -1 773 694 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--|-------------------|
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes | 200 945 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | |
| Balanseras i ny räkning | -1 974 639 |
| Totalt | -1 773 694 |

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2021 | 2020 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 761 852 | 1 689 217 |
| Övriga rörelseintäkter | | 40 932 | 7 072 |
| Summa Rörelseintäkter | | 1 802 784 | 1 696 289 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Operativ drift och underhåll | 3 | -1 119 079 | -1 561 656 |
| Administration och förvaltning | 4 | -108 849 | -170 298 |
| Personalkostnader | 5 | -68 216 | -71 178 |
| Avskrivningar | | -251 119 | -267 487 |
| Summa Rörelsekostnader | | -1 547 263 | -2 070 619 |
| RÖLSERESULTAT | | 255 521 | -374 330 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 808 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -106 388 | -104 670 |
| Summa Finansiella poster | | -106 388 | -103 862 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 149 133 | -478 192 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | 149 133 | -478 192 |
| ÅRETS RESULTAT | | 149 133 | -478 192 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 29 929 868 | 30 133 796 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 302 145 | 349 336 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 30 232 013 | 30 483 132 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 30 234 813 | 30 485 932 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 394 798 | 0 |
| Övriga fordringar | | 18 983 | 50 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 14 301 | 55 202 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 428 082 | 55 252 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 3 596 195 | 3 300 178 |
| Summa kassa och bank | | 3 596 195 | 3 300 178 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 4 024 277 | 3 355 430 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 34 259 090 | 33 841 362 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 26 053 490 | 26 053 490 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 842 957 | 1 642 012 |
| Summa bundet eget kapital | | 27 896 447 | 27 695 502 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 922 827 | -1 243 690 |
| Årets resultat | | 149 133 | -478 192 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 773 694 | -1 721 882 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 26 122 753 | 25 973 620 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8, 9 | 7 500 000 | 5 000 000 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | | 7 500 000 | 5 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 0 | 2 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 64 282 | 132 700 |
| Skatteskulder | | 5 141 | 15 615 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 566 914 | 219 427 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | | 636 337 | 2 867 742 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 34 259 090 | 33 841 362 |

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|----------------------------|------------------------|
| Byggnader | 200 år |
| Fastighetsförbättringar | 2-20 år |
| Inventarier | 5-13 år |
| Installationer | 10-15 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | | |
| Bostäder | 925 824 | 925 534 |
| Hysesintäkter | | |
| Lokaler | 756 814 | 684 142 |
| Kabel-TV | 28 860 | 28 678 |
| Bredband | 46 620 | 46 305 |
| | 832 294 | 759 125 |
| Övriga intäkter | | |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 3 554 | 4 032 |
| Övriga intäkter | 180 | 525 |
| | 3 734 | 4 557 |
| Totalt nettoomsättning | 1 761 852 | 1 689 216 |

| Not 3. Operativ drift och underhåll | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Taxebundna kostnader | | |
| Fastighetsel | 56 912 | 40 293 |
| Uppvärmning | 372 457 | 353 966 |
| Vatten och avlopp | 77 554 | 82 063 |
| Sophämtning | 40 171 | 43 823 |
| | 547 094 | 520 145 |
| Funktionell anläggningservice | | |
| Obligatorisk ventilationskontroll, OVK | 0 | 11 250 |
| Hissbesiktning | 5 552 | 41 394 |
| | 5 552 | 52 644 |
| Köpta tjänster | | |
| Fastighetsstäd | 48 837 | 62 907 |
| Snöröjning/sandning | 6 250 | 0 |
| | 55 087 | 62 907 |
| Distribuerade servicetjänster | | |
| Bredband | 46 620 | 50 526 |
| TV | 31 309 | 38 791 |
| | 77 929 | 89 317 |
| Övriga driftkostnader | | |
| Försäkring | 33 579 | 31 840 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 137 403 | 136 293 |
| | 170 982 | 168 133 |
| Reparationer | | |
| Reparationer | 30 214 | 557 195 |
| Underhåll | | |
| Underhåll | 232 221 | 111 314 |
| Totalt operativ drift och underhåll | 1 119 079 | 1 561 656 |

| Not 4. Administration och förvaltning | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ekonomisk förvaltning | | |
| Arvode ekonomisk förvaltning | 61 110 | 60 000 |
| Extra ekonomisk förvaltning | 10 696 | 22 500 |
| | 71 806 | 82 500 |
| Revision | | |
| Revisionsarvode | 23 250 | 30 000 |
| Kommunikation | | |
| Tele- och datakommunikation | 1 430 | 7 564 |
| Övriga kostnader | | |
| Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier | 250 | 9 721 |
| Konsultarvode | 6 250 | 14 231 |
| Bankkostnader | 5 863 | 7 091 |
| Övriga kostnader | 0 | 19 192 |
| | 12 363 | 50 234 |
| Totalt administration och förvaltning | 108 849 | 170 298 |
| | | |
| Not 5. Personalkostnader | 2021 | 2020 |
| Styrelsen | | |
| Styrelsearvode | 56 050 | 58 150 |
| Sociala kostnader | 12 166 | 13 028 |
| | 68 216 | 71 178 |
| Totalt personalkostnader | 68 216 | 71 178 |
| | | |
| Not 6. Byggnader och mark | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnad | 24 237 112 | 24 237 112 |
| Anskaffningsvärde mark | 9 805 122 | 9 805 122 |
| Utgående anskaffningsvärden | 34 042 234 | 34 042 234 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | - 3 908 438 | - 3 687 595 |
| Årets avskrivningar | - 203 928 | - 220 843 |
| Utgående avskrivningar | -4 112 366 | -3 908 438 |
| Utgående redovisat värde | 29 929 868 | 30 133 796 |
| | | |
| Taxeringsvärden | | |
| Taxeringsvärde byggnader | 19 342 000 | 19 342 000 |
| Taxeringsvärde mark | 39 000 000 | 39 000 000 |
| | 58 342 000 | 58 342 000 |

| Not 7. Inventarier, verktyg och installationer | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 672 838 | 672 838 |
| Utgående anskaffningsvärden | 672 838 | 672 838 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | - 323 502 | - 276 858 |
| Årets avskrivningar | - 47 191 | - 46 644 |
| Utgående avskrivningar | -370 693 | -323 502 |
| Utgående redovisat värde | 302 145 | 349 336 |

Not 8. Skulder till kreditinstitut

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2021-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Belopp 2020-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Stadshypotek | 2023-12-30 | 1,01 % | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Stadshypotek | 2025-01-30 | 1,20 % | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 7 500 000 | 7 500 000 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | 0 | -2 500 000 |
| | | | 7 500 000 | 5 000 000 |

Not 9. Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 16 056 000 | 16 056 000 |
| Summa: | 16 056 000 | 16 056 000 |

Underskrifter

den ____ / ____ 2022

Carl Johan Smith

Lennart Ljungh

Michael Landberg

Josefina Liedberg

Evelina Keifer

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Adeco Revisionsbyrå AB

Mats Lehtipalo