

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bonden Större 31

Org.nr 716419-5054

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar och noter	9
Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Föreningen och stadgarna för föreningen registrerades av Bolagsverket 1985. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1988. Bostadsrättsföreningen Brf Bonden Större 31 innehar en fastighet på Bondegatan 16 i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen Brf Bonden Större 31 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar fastigheten Bonden Större 31 inom Stockholms kommun. Byggnaden inrymmer 37 bostadsrättslägenheter för permanentboende om totalt 1 880 kvm samt 2 lokaler om totalt 327 kvm som i nuläget hyrs ut till företagen Deevi AB och Staycalm.

Lägenhetsfördelning:

19 st.	1 rum och kök
14 st.	2 rum och kök
4 st.	3 rum och kök

Styrelse

På årsmötet 2019 valdes följande styrelse: Diana Falk (ordförande), Magnus Allersand (ledamot), Petter Lidberg (ledamot) och Clara Rohlin Tsaros (sekreterare). Clara lämnade styrelsen januari 2020 p g a personliga skäl. Annika Brännström (suppleant) och Göran Löfström (suppleant). Styrelsen har under 2019 haft 8 protokollförda möten.

Valberedning

Elisabet Björnfot valdes till valberedning.

Revisor

Föreningens revisor har under verksamhetsåret varit Thorbjörn Dorbell.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 58 stycken. Under verksamhetsåret har 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 25 maj 2019.

Firmateckning

Firmateckning för två ur styrelsen.

Tidigare väsentliga arbeten utförda

- Stambyte genomfördes 2017 och kostade runt 10,5 miljoner.

Väsentliga händelser under 2019

- * Höjt avgiften med 18% från 1 januari 2019 för att täcka kostnader för bland annat stambyte samt gårdsrenovering.
- * En total översyn med tydliga rutiner över föreningens IT-lösningar har gjorts. Bland annat har föreningens domän bondegatan16.se och tillhörande e-postadresser flyttats.
- * I möte med Handelsbanken bestämdes att lånen fortsatt ska ha rörlig STIBOR ränta.
- * Styrelsen har skapat tydliga regler och rutiner kring andrahandsuthyrningar.
- * Renovering av innergårdens tätskikt med ny stenläggning utförd av företaget NCC Industri AB BINAB, som landade på totalkostnad på ca tre miljoner. En gårdsgrupp tillsattes och nya utemöbler införskaffades, växter och cykelställ kommer ordnas med under våren 2020.
- * Avtalet med hyresgäst StayCalm har omförhandlats, hyran ökades med 150 000 kr/år.
- * Omförhandlat föreningens bredbandsavtal till en ökad hastighet, 1 000 Mbit/sek (från tidigare 100 Mbit/sek) till samma kostnad som tidigare.
- * En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes i medlemmarnas lägenheter och hos våra hyresgäster av företaget Peter Sotare AB. Efter åtgärder har våra lokalhyresgäster en godkänd OVK. Anmärkningar i lägenheterna kommer åtgärdas under våren 2020.
- * Styrelsen har arbetat med utredning om föreningens möjlighet att lyfta moms retroaktivt för stambytet 2017 avseende de kostnader som kan kopplas till föreningens momspliktiga hyresgäster Deevi AB och StayCalm. Det kommer även mynna ut i att föreningen löpande och framöver lyfter moms för kostnader som är kopplade till våra hyresgäster. Våra lokalhyresgäster är och måste framöver vara momspliktiga med tanke på detta.
- * På flertalet obehöriga besökare valde styrelsen att uppdatera låssystemet till s k "låsbrickor", och ändrade till att koden till ytterdörren slutar att fungera efter kl. 21:00.
- * Vi har blivit medlemmar i intresseföreningen Bostadsrätterna, vilket medför gratis juridisk rådgivning, mallar, seminarier etc.
- * Införskaffat en ny tvättmaskin för ca 50 000 kr, då den äldre var trasig.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- * Anlitat Nytorget för att ta fram en uppdaterad Energideklaration.
- * Efter färdigställandet av gårdsrenoveringen oktober 2019, har Gårdsgruppen fått i uppdrag att planera och införskaffa växter och krukor för att föreningen ska få en trevlig och fin innergård. Budgetet är satt till 60 000 ex moms och kommer slutföras under maj. Cykelställ planeras att beställas och Nytorget har anlitas för att måla om sophusen.
- * Genomförde OVK-åtgärder i flertalet lägenheter som saknade tilluft i A- och B-huset.
- * Sagt upp Deevi Abs hyresavtal för omförhandling med hjälp av advokatbyrån Delta. Delta har tagit fram ett nytt avtal som innebär en hyreshöjning på 160 000/år (hyran har inte justerats på nio år). I övrigt är avtalet, med några mindre justeringar, identiskt med det tidigare avtalet. Avtalet är i skrivande stund (april 2020) inte aktivt än.
- * Företaget Relita utförde en asbestmätning i källaren, vilket inte gav något utslag, dvs det finns ingen asbest i luften i källaren. Sanering av asbest planeras därför i framtiden, troligtvis samtidigt som tvättstugan ska renoveras.
- * Styrelsen har sett över säkerheten kring taket, valde att investera i en ny stege samt laga elkabel i stuprör mot gården.

- * Tecknat en ny försäkring via Protector Försäkring Sverige, med start 1 februari 2020, som ger föreningen en mer omfattande försäkring till en minskad premie på ca 10 000 kr/år.
- * På grund av Corona-situationen hade styrelsen ett extrainsatt styrelsemöte i mars 2020 där det beslutades att skjuta på flera planerade projekt till 2021, för att säkerställa en god buffert för eventuella oväntade utgifter. De planerade projekten är ommålning av taket, renovering av tvättstuga samt portarna. Styrelsen har även låtit justera hyran för Deevi AB för april och maj pga stort kundbortfall i och med Coronasituationen.

Förestående arbeten

Styrelse bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de kommande åren:

- * Förnyelse av föreningens stadgar.
- * Färdigställande av energideklaration.
- * Ommålning av tak (planeras att göras under 2020/2021).
- * Renovering och upprustning av tvättstuga.
- * Framtagning av en långsiktig underhållsplan.
- * Renovering av ytterdörrar.

Viktiga avtal och försäkring

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av Nytorgets fastigheter AB. Fastigheten var under 2019 försäkrad hos Trygg-Hansa.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har TV via Comhem och bredband via Ownit.

Flerårsjämförelse	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 542 403	1 316 362	1 308 426	1 305 828
Resultat efter finansiella poster	-3 012 998	-607 129	-10 157 344	-272 308
Soliditet*	43,55%	55,65%	56,39%	96,07%
Årsavgifter i snitt/kvm bostadsrätt	489	414	414	414
Lån i snitt/kvm bostadsrätt	5 718	4 669	4 842	0
Värmekostnad i snitt/kvm bostadsrätt	149	151	131	135

* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivning fond	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	6 017 018	5 088 429	13 017 058	1 548 624	-14 231 024
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				2 500 000	-2 500 000
I anspråkstagande av yttre fond				-500 798	500 798
Upplösning uppskrivningsfond			-110 314		110 314
Årets resultat					-3 012 998
Belopp vid årets utgång	6 017 018	5 088 429	12 906 744	3 547 826	-19 132 910

Förslag till behandling av föreningens ansamlade förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-16 119 912
årets resultat	-3 012 998
	-19 132 910

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	74 001
i anspråkstagande av yttre fond	-3 086 327
i ny räkning överföres	-16 120 584
	-19 132 910

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Hyror och avgifter	1	1 536 504	1 304 748
Övriga intäkter	2	5 899	11 614
		<u>1 542 403</u>	<u>1 316 362</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-618 017	-623 819
Reparation och underhåll	4	-3 043 664	-484 993
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-541 752	-428 318
Styrelsekostnader	6	-68 914	-68 286
Avskrivningar	7,8	-273 076	-264 096
		<u>-4 545 423</u>	<u>-1 869 512</u>
Rörelseresultat		-3 003 020	-553 150
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader		-61 478	-53 979
Summa resultat från finansiella poster		-61 478	-53 979
Resultat efter finansiella poster		-3 064 498	-607 129
Årets resultat		-3 064 498	-607 129

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	18 273 623	18 537 719
Inventarier	8	80 817	0
		<u>18 354 440</u>	<u>18 537 719</u>
Summa anläggningstillgångar		18 354 440	18 537 719
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	1 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 020	67 064
		<u>26 020</u>	<u>68 225</u>
Kassa och bank		910 501	1 950 651
Summa omsättningstillgångar		936 521	2 018 876
SUMMA TILLGÅNGAR		19 290 961	20 556 595

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		6 017 018	6 017 018
Upplåtelseavgifter		5 088 429	5 088 429
Uppskrivningsfond		12 906 744	13 017 058
Fond för yttre underhåll		3 547 826	1 548 624
		<u>27 560 017</u>	<u>25 671 129</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 119 912	-13 623 895
Årets resultat		-3 012 998	-607 129
		<u>-19 132 910</u>	<u>-14 231 024</u>
Summa eget kapital		8 427 107	11 440 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>10 358 478</u>	<u>8 598 478</u>
		10 358 478	8 598 478
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	10	220 000	180 000
Leverantörsskulder		96 496	134 634
Aktuell skatteskuld		12 280	5 912
Övriga skulder		38 635	49 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>137 965</u>	<u>147 756</u>
Summa kortfristiga skulder		505 376	518 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 290 961	20 556 595

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Hyror och avgifter	2019	2018
	Årsavgifter	903 322	766 128
	Hysesintäkter lokaler	630 782	536 220
	Förråd/festlokal	2 400	2 400
		<u>1 536 504</u>	<u>1 304 748</u>
Not 2	Övriga intäkter	2019	2018
	Pant- och överlåtelseavgifter	4 635	10 411
	Övriga intäkter	1 264	1 203
		<u>5 899</u>	<u>11 614</u>
Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Vatten	43 246	53 154
	Värme	276 396	283 255
	El	29 905	23 575
	Sopor	39 476	43 787
	Snöröjning	21 340	6 752
	Kabel-TV	6 784	8 366
	Fastighetsförsäkring	52 211	60 288
	Fastighetsförvaltning	96 986	97 092
	Städning inkl entrémattor	32 226	30 036
	Övriga avtal	19 447	17 514
		<u>618 017</u>	<u>623 819</u>

Not 4 Reparationer och underhåll	2019	2018
Lokal	15 323	56 642
Fastighet	176 303	420 782
Tvättstuga	58 618	2 884
Gård/utemiljö	2 793 420	4 685
	<u>3 043 664</u>	<u>484 993</u>
Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2019	2018
Datakommunikation	55 918	57 135
Bankkostnader	40 448	3 719
Fastighetsskatt	99 939	91 899
Övriga förvaltningskostnader	13 989	16 297
Administrativa kostnader	14 826	13 098
Konsultarvode	305 242	203 173
Revisionsarvode	125	34 125
Pant- och överlåtelseavgifter	4 185	8 872
Övriga kostnader	7 080	0
	<u>541 752</u>	<u>428 318</u>
Not 6 Styrelsekostnader	2019	2018
Arvoden till styrelsen	51 960	51 960
Arbetsgivaravgifter	16 954	16 326
	<u>68 914</u>	<u>68 286</u>
Not 7 Byggnad och mark	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	<u>24 667 000</u>	<u>24 667 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 667 000	24 667 000
Ingående avskrivningar	-6 129 281	-5 865 185
Årets avskrivningar	-264 096	-264 096
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 393 377</u>	<u>-6 129 281</u>
Utgående planerat restvärde	18 273 623	18 537 719
Redovisat värde byggnader	16 673 623	16 937 719
Redovisat värde mark	1 600 000	1 600 000
	<u>18 273 623</u>	<u>18 537 719</u>
<p>Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 120 år för byggnad och uppskrivning av byggnad. Ombyggnader beräknas på en nyttjande period av 50 år.</p>		
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet varav byggnad	67 899 000	51 443 000
	27 742 000	23 067 000

Not 8 Inventarier	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	308 386	308 386
Årets anskaffningar	89 797	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 183	308 386
Ingående avskrivningar	-308 386	-308 386
Årets avskrivning	-8 980	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-317 366	-308 386
Utgående planerat restvärld	80 817	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	4 290	56 501
Bredband/ Kabel-Tv	9 250	9 250
Medlemsavgifter	5 270	0
Övriga kostnader	7 210	1 313
	26 020	67 064

Not 10 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31		
Stadshypotek	Räntesats	Villkorsändring		
Stadshypotek	0,908	2020-08-06	2 375 000	2 425 000
Stadshypotek	0,664	2020-08-31	3 155 772	3 221 860
Stadshypotek	0,674	2020-12-07	3 067 706	3 131 618
Stadshypotek	0,634	2020-05-11	1 980 000	0
			10 578 478	8 778 478
Avgår kortfristig del			-220 000	-180 000
			10 358 478	8 598 478

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	74 606	61 021
Räntekostnader	2 872	5 256
Vatten	8 636	0
Fjärrvärme	36 417	39 379
El	1 740	2 557
Sopor	6 918	0
Fastighetsförvaltning	4 148	12 080
Revisionsarvode	2 628	25 000
Övriga kostnader	0	2 463
	137 965	147 756

Not 12 Ställda säkerheter

2019-12-31

2018-12-31

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

10 746 000
10 746 000

9 000 000
9 000 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut förutom de som nämns i förvaltningsberättelsen.

Stockholm 2020- 05 - 11



Diana Falk
ordförande

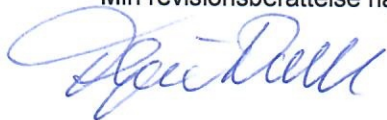


Magnus Allersand



Petter Lidberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2020 - 05 - 10



Thorbjörn Dorbell