

Bostadsrättsföreningen Bonden Mindre 15

Org.nr: 769604-8821

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bonden Mindre 15, organisationsnummer 769604-8821, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Stockholms län, Stockholms kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1999-10-01

Ekonomisk plan registrerades år 2000-05-25

Föreningens stadgar registrerades år 2018-12-07

Föreningen förvärvade fastigheten år 2000

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Föreningen har tecknat en fullvärdesförsäkring hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.



Revisor

Extern Mats Lehtipalo
Adeco Revisionsbyrå

Styrelse

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Liselotte Kihlström

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19

Information om fastigheten

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Södermannagatan 21.

Byggnadsår och ytor

Värdeår: 1958

Totalyta (m²):	1 960
----------------------------------	--------------

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	30	
2 rok	6	
4 rok	1	
Summa	37	1 592

	Antal	Total yta m²
Bostäder	37	1 592
Lokaler	2	368
Summa	39	1 960

M

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Allabrf, ABRF Group

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi försett våra 11 takfläktar med en energibesparande automatik som gör att ökande kyla sänker fläkthastigheten och därmed minskar utsuget av den varma luften i lägenheterna.

Vi har fortsatt att utveckla vårt brandvarningssystem genom att ersätta samtliga brandvarnare i lägenheterna med en ny gemensam typ, med ett batteri som räcker i ca 10 år.

I samband med att Covid-19 slog till med full kraft, har vi beviljat våra lokalhyresgäster en nedsättning av hyran under tre månader enligt gällande regelverk.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och det finns för närvarande inga planer på en höjning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerat större underhåll under innevarande år kommer vi byta ut undercentralen, dvs huvudfunktionen för värmeväxlingen mellan fjärrvärmens och vårt eget värmesystem i huset.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2016

Underhållsplanens tidshorisont: 15 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Byte av avloppsstammar (kök & bad)	2004
Byte av elstammar	2004
Byte av ventilationer & fläktar	2005
Ombyggnation vind till lägenheter	2005
Byte radiatorventiler/termostatetr samt kalibrering av uppv.system	2009
Byte av handdukstorkar från vattenburen värme till eltorkar	2010
Fönsterrenovering och komplettering med energiglas	2012-2013
Tralldäck balkong och bakgård	2014
Snörasskydd tak	2014
Bredbandsinstallation	2016
Analogt TV-utbud via antennuttaget	2017
Tidigare vattenanslutning har	2018
Ventilationsupprustning samt tätning av takfönster i lokal	2018

M

Medlemsinformation

37 bostadsrätter

57 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 689	1 738	1 724	1 758
Årsavgifter, tkr	926	900	900	900
Resultat efter finansiella poster, tkr	-478	92	147	162
Soliditet ¹ , %	77	77	70	69
Föreningen, kr				
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta	234	246	288	313
Snittränta, %	1,35	2,15	1,72	1,72
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	581	565	582	582
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-300	58	92	102
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 711	4 711	6 076	6 076

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

W

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 245 000	3 792 490	1 441 067	5 016 000	-1 134 368	91 623	26 451 812
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll			200 945		-200 945		0
Balanseras i ny räkning					91 623	-91 623	0
Årets resultat						-478 192	-478 192
Belopp vid årets utgång	17 245 000	3 792 490	1 642 012	5 016 000	-1 243 690	-478 192	25 973 620

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 243 690
Årets resultat	-478 192
Totalt	-1 721 882

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	200 945
Balanseras i ny räkning	-1 922 827
Totalt	-1 721 882



Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 689 217	1 737 876
Övriga rörelseintäkter	3	7 072	7
Summa Rörelseintäkter		1 696 289	1 737 883
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 561 656	-961 234
Administration och förvaltning	5	-170 298	-217 256
Personalkostnader	6	-71 178	-59 822
Avskrivningar	7	-267 487	-250 498
Summa Rörelsekostnader		-2 070 619	-1 488 810
RÖRELSERESULTAT		-374 330	249 073
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		808	4 110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 670	-161 560
Summa Finansiella poster		-103 862	-157 450
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-478 192	91 623
RESULTAT FÖRE SKATT		-478 192	91 623
ÅRETS RESULTAT		-478 192	91 623

M

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	30 133 796	30 354 639
Inventarier, verktyg och installationer		349 336	395 980
Summa materiella anläggningstillgångar		30 483 132	30 750 619
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 485 932	30 753 419
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 139	2 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 113	24 541
Summa kortfristiga fordringar		55 252	26 587
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 300 178	3 359 909
Summa kassa och bank		3 300 178	3 359 909
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 355 430	3 386 496
SUMMA TILLGÅNGAR		33 841 362	34 139 915

M

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		26 053 490	26 053 490
Fond för yttre underhåll		1 642 012	1 441 067
Summa bundet eget kapital		27 695 502	27 494 557
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 243 690	-1 134 368
Årets resultat		-478 192	91 623
Summa fritt eget kapital		-1 721 882	-1 042 745
SUMMA EGET KAPITAL		25 973 620	26 451 812
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	5 000 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 500 000	0
Leverantörsskulder		132 700	15 887
Skatteskulder		15 615	12 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		219 427	159 826
Summa kortfristiga skulder		2 867 742	188 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 841 362	34 139 915



Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år

Värderingsprinciper m.m

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Nyckeltalsdefinitioner

Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta

Årets utgifter för reparation, underhåll och förbättringsåtgärder fördelat per kvm totalyta.

Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta

Årets utrymme för kostnader för reparation och underhåll, givet att självkostnadsprincip tillämpas.

M

Not 2. Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	925 534	900 267
Hysesintäkter		
Bostäder	12 039	16 052
Lokaler	611 545	721 680
Fastighetsskatt	72 597	82 961
Kabel-TV	28 678	28 340
Bredband	46 305	45 360
	771 164	894 393
Övriga intäkter		
Pantsättningsavgifter	4 032	6 216
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-12 039	-63 000
Övriga avgifter	525	0
	-7 482	-56 784
Totalt nettoomsättning	1 689 216	1 737 876

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	7 072	7
Totalt övriga rörelseintäkter	7 072	7

M

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	40 293	45 278
Uppvärmning	353 966	367 649
Vatten	82 063	36 691
Sophämtning	43 823	23 972
	520 145	473 590
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	11 250	6 405
Hissbesiktning	41 394	796
	52 644	7 201
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	62 907	30 392
Trädgårdsskötsel	0	57 818
Snöröjning	0	10 425
	62 907	98 635
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	50 526	77 137
TV	38 791	0
	89 317	77 137
Övriga driftkostnader		
Försäkring	31 840	29 960
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	136 293	134 369
	168 133	164 329
Reparation		
Byggnad	48 177	0
Gemensamma utrymmen	0	33 786
Lokaler	1 282	3 436
Installationer	507 736	31 522
	557 195	68 744
Underhåll		
Underhåll	0	71 598
Byggnad	50 210	0
Gemensamma utrymmen	3 767	0
Installationer	49 689	0
Markytor	7 648	0
	111 314	71 598
Totalt operativ drift och underhåll	1 561 656	961 234

M

Not 5. Administration och förvaltning

	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	0	5 260
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	60 000	64 400
Extra ekonomisk förvaltning	22 500	9 936
	82 500	74 336
Revision		
Revisionsarvode	30 000	26 250
Kommunikation		
Telefon	7 564	5 128
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 721	599
Konsultarvode	14 231	18 187
Bankkostnader	7 091	2 257
Övriga administrativa kostnader	10 148	81 757
Övriga omkostnader	9 044	3 482
	50 234	106 282
Totalt administration och förvaltning	170 298	217 256

Not 6. Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	47 400	46 500
Sociala kostnader	9 650	10 431
	57 050	56 931
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	10 750	2 200
Sociala kostnader	3 378	691
	14 128	2 891
Totalt personalkostnader	71 178	59 822

Not 7. Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	220 843	203 853
Inventarier och installationer	46 644	46 645
Totalt avskrivningar	267 487	250 498



Not 8. Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	22 812 020	22 812 020
Fastighetsförbättringar	1 425 092	1 425 092
Mark	9 805 122	9 805 122
Utgående anskaffningsvärden	34 042 234	34 042 234
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 687 595	- 3 483 742
Årets avskrivningar	- 220 843	- 203 853
Utgående avskrivningar	-3 908 438	-3 687 595
Utgående redovisat värde	30 133 796	30 354 639

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Stadshypotek	2021-12-30	1,65 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2025-01-30	1,2 %	5 000 000	5 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 500 000	7 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 500 000	0
			5 000 000	7 500 000

Not 10. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 056 000	16 056 000
Summa:	16 056 000	16 056 000

M

Underskrifter


den 22 / 4 2021



Carl Johan Smith



Evelina Keifer



Lennart Jungh



Michael Landberg



Josefina Liedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-07

Adeco Revisionsbyrå



Mats Lehtipalo

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bonden Mindre 15
Org.nr. 769604-8821

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bonden Mindre 15 för år 2020.

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 31 december 2020 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.

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 den 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. Den 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 huruvida 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.

U

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 Mindre 15 för år 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

M

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

7/5-21.



Mats Lentipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far