

Årsredovisning
för
BRF Bonden Större 36

716460-1267

Räkenskapsåret

2020

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Styrelsen har haft fokus på att, utifrån föreningens underhållsplan för fastigheten, säkerställa en effektiv drift och förvaltning som tar tillvara fastighetens behov och medlemmarnas intressen. Den enskilt viktigaste punkten under året har varit genomförd OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) med ventilationsrensning.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Bonden Större 36 och byggår 1930 är belägen i Stockholms stad, med adress Bondegatan 12 och Östgötagatan 53-55 förvärvades år 2000. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 38 lägenheter, varav 1 för närvarande är hyreslägenhet och resten bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 3 990 kvm, varav boytan uppgår till 2 836 kvm (bostadsrättsyta 2 752 kvm och hyresrättsyta 84 kvm) och lokalytan till 465 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 38 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
11 st	8 st	11 st	8 st

Lokaler

Föreningen har 7 lokaler, 1 butik har flyttat och lokalen har övertagits av annan befintlig butik under 2020.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln och den tekniska fastighetsförvaltningen har sköts av TEKAB.

Juridiska frågor har hanterats av Fastighetsägarna Stockholm.

Genomförda större åtgärder under året

- Ny OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) med ventilationsrensning
- Skadedjurssanering i källaren
- Översyn av gården

Planerade större åtgärder/underhåll

- Projektstart för övergång till 3-fas el
- Slutförande av OVK
- Fortsatt översyn av gården

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2001	Ny el dras in i fastigheten. Avloppsrören rensas och spolras.
2003	Trapphus målas om och nya armaturer installeras.
2004	Ett fastighetsnät för bredband mm byggs i fastigheten av Netsol Data AB och leverantör av innehållstjänster är Ownit AB. Nätet ägs av föreningen.
2005	Bygge av balkonger till 13 lägenheter som har vardagsrum mot gården påbörjas.
2006	En ny innergård med grönska, grill, uteplatser och ny gårdsbelysning etableras.
2007	OVK och ventilationsrensning genomförs.
2011	Tre helt nya tidstypiska hissar installeras.
2011	Stokab installerar ett extra fibernät i fastigheten som kan användas när så önskas.
2012	Nya lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar) monteras i hela fastigheten. Avloppsrören rensas och spolras.
2014	Renovering av samtliga fönster och vädringsbalkongdörrar mot gården samt av portdörrarna mot gatan. OVK och ventilationsrensning genomförs. Cykelrummet har totalrenoverats och utrustats med modern teknik.
2015	Värmecentralen byts till en modernare som ger bättre värmekomfort och drifekonomi. I samband med detta har även samtliga termostater och ventiler till radiatorerna bytts i lägenheterna.
2016	Renovering av samtliga fönster mot Östgötagatan och Bondegatan
2017	Ommålning av fastighetens tak. Avloppsrören spolras.
2020	OVK och ventilationsrensning genomförd.

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-25. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 2000-01-27 och nuvarande stadgar godkändes på stämman 2018 och registrerades 2019-03-05.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på föreningsstämma för tiden från stämman intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Ledamot kan omväljas.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

AnnChristin Nilsson Sand	Ordförande
Per Thorslund	Kassör
Hans Nyman	Sekreterare
Thomas Johansson	Ledamot
Ingrid Kollind	Ledamot
Tuula Tuvijoki	Suppleant

Revisorer

Peter Johansson	Auktoriserad revisor, Allegretto revision
-----------------	---

Valberedning

Gunilla Almström Persson	Sammanställande
Anne-Marie Lundqvist	

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 11 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2020-05-26.

Information och kommunikation

Trivselregler, råd och bestämmelser gällande föreningen och lägenheterna finns på föreningens hemsida på www.bondenstorre.com

Avtal

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Tekab Förvaltning, ekonomisk förvaltning genom Arcada Förvaltning AB samt är medlem av Fastighetsägarna Stockholm.

Organisation

Styrelsearbetet drivs gemensamt och alla ledamöter och suppleanter förväntas ansvara för och driva projekt. Vid större projekt tillsätts en projektgrupp bestående av 2-3 personer.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har en (1) överlåtelser ägt rum med ett genomsnittlig pris av 131.132 kr per kvm.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Avgifterna har varit oförändrade under året.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader samt stadgeenliga avsättningar till fond för yttre underhåll. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Föreningens ekonomi

Föreningen har god ekonomi och underhållsöverskottet, hur stort överskott året gett som kan användas till nya projekt, ligger normalt på 5-600 tkr. Detta år är underhållsöverskottet 813 704 kr. En beskrivning av detta finns under Resultaträkning, Tilläggsupplysningar not 8, årets resultat. Vår likviditet, hur mycket tillgängliga pengar vi har, är även den god.

För att stötta de av våra butikshyresgäster som har det ekonomiskt besvärligt under pandemin och som ansökt om nedsättning av hyran har styrelsen medgett detta. Detta innebar en nedsättning av hyran med 50% under kvartal 2 2020 där staten och föreningen står för 25% var vilket då för föreningen blev ca 45.000 kr.

Planerat underhåll

För 2021 planerar styrelsen starta ett projekt i syfte att, i det fall ett genomförande kan motiveras ekonomiskt och tekniskt, övergå till 3-fas el. Dessutom att slutföra OVK-genomgången samt en fortsatt översyn av vår innergård.

Finansiering

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Ovan planerade åtgärder förväntas finansieras över året med egna likvida medel.

Belåning

Föreningen har två banklån om totalt 6 millioner kr utan amortering. Största lånet på 4,5 mkr har en bindningstid på tre år och förfaller dec 2023, det mindre lånet på 1,5 mkr är bundet i fem år och förfaller dec 2021. Under året har styrelsen placerat en stor del av de likvida medlen på ett räntebärande konto i SBAB.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 110 400 000 kr varav markvärde 65 800 000 kr och byggnaden 44 600 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Styrelsen för BRF Bonden Större 36 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 en överlåtelse skett och 1 medlem har därmed utträtt och 0 personer har beviljats medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 53 medlemmar.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 369	2 409	2 374	2 291	2 226
Resultat efter fin. poster tkr	427	307	186	-255	-285
Soliditet (%)	86	85	85	85	85
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	264	264	264	264	264
Lokalhyror kr/kvm lokalyta	3 335	3 330	3 225	3 085	2 932
Drift- och förvaltningskostnad kr/kvm byggnadsyta	384	379	367	366	368
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta	2 180	2 180	2 180	2 180	2 180
Belåningsgrad % av taxeringsvärde	5	5	7	7	7
Underhållsöverskott kr	813 704	823 117	832 308	761 735	662 540
Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta	204	206	208	191	166
Totala underhållsreserver tkr	11 481	10 438	10 303	9 614	9 518

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 2 752 kvm, lokalyta 465 kvm samt byggnadsyta 3 990 kvm

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 028	6 289	3 271	-6 594	307	38 302
Avsättning balkongfond			38			38
Disposition av föregående års resultat:			331	-24	-307	0
Årets resultat					427	427
Belopp vid årets utgång	35 028	6 289	3 640	-6 618	427	38 767

Underhållsfonden består av:

Fond för yttre underhåll: 3 249 tkr

Fond för balkongunderhåll: 391 tkr

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 617 424
årets vinst	426 512
	-6 190 912

behandlas så att

Avsättning till yttre fond

i ny räkning överföres

331 200
-6 522 112
-6 190 912

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	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 368 584	2 408 928
Övriga rörelseintäkter		44 709	0
Summa rörelseintäkter		2 413 293	2 408 928
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 323 866	-1 439 481
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-108 541	-100 642
Styrelsearvoden	7	-107 792	-109 251
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-379 236	-379 236
Summa rörelsekostnader		-1 919 435	-2 028 610
Rörelseresultat		493 858	380 318
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 873	-8
Räntekostnader		-72 219	-72 883
Summa finansiella poster		-67 346	-72 891
Resultat efter finansiella poster		426 512	307 427
Årets resultat	8	426 512	307 427

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	41 208 772	41 581 574
Byggnadsinventarier	10	12 871	19 305
Summa materiella anläggningstillgångar		41 221 643	41 600 879
Summa anläggningstillgångar		41 221 643	41 600 879
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar	11	1 642 241	2 982 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 271	35 809
Summa kortfristiga fordringar		1 681 512	3 018 249
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 406 825	389 030
Summa omsättningstillgångar		4 088 337	3 407 279
SUMMA TILLGÅNGAR		45 309 980	45 008 158

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 028 215	35 028 215
Upplåtelseavgifter		6 289 250	6 289 250
Fond för yttre underhåll		3 248 872	2 917 672
Fond för balkongunderhåll		391 132	352 972
Summa bundet eget kapital		44 957 469	44 588 109
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 617 424	-6 593 651
Årets resultat		426 512	307 427
Summa fritt eget kapital		-6 190 912	-6 286 224
Summa eget kapital		38 766 557	38 301 885
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12		
Övriga skulder	13	4 500 000	6 000 000
Övriga skulder		35 625	35 625
Summa långfristiga skulder		4 535 625	6 035 625
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 500 000	0
Leverantörsskulder		139 827	203 298
Skatteskulder		53 860	33 350
Övriga skulder		170 151	159 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	143 960	274 517
Summa kortfristiga skulder		2 007 798	670 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 309 980	45 008 158

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

Nyckeltalsdefinitioner

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Summa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll. Anger föreningens totala drift och förvaltningskostnader för löpande verksamheten per kvm.

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad %

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till 75 procent av marknadsvärdet (tax värde uppskattas generellt till 75 % av ett marknadsvärde).

Underhållsöverskott kr/kvm totalyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll, eller det s.k. årliga slitaget.

Totala underhållsreserver

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi genererat för framtida underhåll.

Reserven består av fyra reservgenererande poster; ackumulerade avskrivningar, saldo i fond för yttre underhåll, balanserade resultat från tidigare år och upplåtelseavgifter vid försäljning av hyresrätter.

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	726 099	726 099
Hyror lokal	1 550 657	1 548 220
Hyror bostäder	114 585	114 585
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	4 966	2 083
Övriga intäkter	17 053	3 015
Återbäring	0	14 985
Öresavrundning	-66	-59
	2 413 294	2 408 928

Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel	149 120	132 082
Snöröjning	0	14 743
Hiss	11 761	21 682
Gård	42 100	16 158
Kontroll -Tillsynsavgift	0	38 345
Förbrukningsmaterial	9 312	11 889
OVK	64 350	0
	276 643	234 899

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation tak och fasad	3 661	3 459
Reparation lägenheter	8 116	13 575
Reparation gemensamhetsutrymmen	0	1 765
Reparation tvättstuga	14 947	12 534
Reparation VVS	4 228	23 270
Reparation lås	13 883	15 652
Reparation ventilation	24 004	3 591
Reparation lokaler	0	5 174
Reparation portar	2 317	1 824
Vattenskada	0	45 874
Reparation soprum	1 657	2 840
Reparationer el	6 269	13 252
Reparationer hiss	35 232	48 834
Konsultarvode / Teknisk förvaltning	0	8 272
Skadegörelse	61 747	6 832
	176 061	206 748

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll byggnad	0	6 482
Periodiskt underhåll stamspolning	0	44 886
Periodiskt underhåll tak	7 956	85 086
	7 956	136 454

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	43 888	49 042
Uppvärmning	374 984	387 719
Vattenkostnader	58 927	49 418
Sophämtning, sopsug, grovsopor	22 985	24 774
Försäkring	46 694	45 404
Brandskyddsavtal	8 652	0
Kommunikation (TV, Tele, IT)	108 776	108 695
Fastighetsskatt	198 302	196 326
	863 208	861 378

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	62 607	61 799
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 800	569
Revisionsarvode	18 275	17 858
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	4 966	2 083
Kontorskostnader	664	4 599
Möteskostnader styrelse och stämma	0	5 416
Föreningsavgifter	4 908	4 868
Övriga förvaltningskostnader	3 371	3 451
Juridiska åtgärder	4 950	0
	108 541	100 643

Not 7 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2020	2019
Styrelsearvoden	94 598	93 001
Sociala avgifter	13 194	16 250
	107 792	109 251

Not 8 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan 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.

	2020	2019
Årets resultat	426 512	307 427
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	379 236	379 236
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	7 956	136 454
Underhållsöverskott	813 704	823 117

Byggnadsytan är 3 990 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 204 kr/kvm (206 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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 099 852	49 099 852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 099 852	49 099 852
Ingående avskrivningar	-7 518 278	-7 145 476
Årets avskrivningar	-372 802	-372 802
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 891 080	-7 518 278
Utgående redovisat värde	41 208 772	41 581 574
Taxeringsvärden byggnader	44 600 000	44 600 000
Taxeringsvärden mark	65 800 000	65 800 000
	110 400 000	110 400 000
Bokfört värde byggnader	24 937 097	25 309 899
Bokfört värde mark	16 271 675	16 271 675
	41 208 772	41 581 574

Not 10 Byggnadsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	255 468	255 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 468	255 468
Ingående avskrivningar	-236 163	-229 729
Årets avskrivningar	-6 434	-6 434
Utgående ackumulerade avskrivningar	-242 597	-236 163
Utgående redovisat värde	12 871	19 305

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel på skattekonto	73	91
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	1 642 168	2 982 349
	1 642 241	2 982 440

Not 12 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	6 000 000
	0	6 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,35	2021-12-30	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	0,75	2023-12-30	4 500 000	4 500 000
			6 000 000	6 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 500 000	0

Lånens syfte är långfristigt men regelverket kräver numer att lån för omförhandling med slutbetalningsdatum kommande år skall klassificeras som kortfristigt.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Revision	15 000	15 000
Förbetalda avgifter kvartal 1	115 834	250 498
Räntor	394	9 019
Övrigt	12 732	0
	143 960	274 517

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	35 700 000	35 700 000
	35 700 000	35 700 000

Stockholm 2021-03-20

Ann Christin Nilsson Sand
Ordförande

Thomas Johansson

Per Thorslund

Hans Nyman

Ingrid Kollind Enström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Peter Johansson
Auktoriserad revisor