

Årsredovisning 2023

Brf Bonden 13

769613-3300



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bonden 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-03.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Timmermannen 29.	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 46 bostadsrätter om totalt 1 967 kvm och 4 lokaler om 187 kvm. Byggnadernas totalyta är 2154 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marie Ulrika Mattfolk	Ordförande
Lars Birger Segersten	Styrelseledamot
Nettis Aho	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Oskar Norman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Renovering av hissen
Energideklaration utförd
- 2022 ● Installerade fiber
Fuktsanering av kryppgrund
Vattenpump för att förbättra vattentryck
- 2016 ● Nytt torkrum, ny tvättmaskin och torkskåp
Slipning av golv i trapphus
Målning av trapphus och hisschakt
Återställt entrén
Filmning av rör på bottenvåning
- 2015 ● Undersökt fuktskada i entrén
- 2014 ● Tak, fasad, balkonger och fönster
- 2010 ● Stambyte
Lokalrenovering
Undercentral

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2 av föreningens 3 lån har omförhandlats under 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 791	1 808	1 737	1 794
Resultat efter fin. poster	-704	44	-29	206
Soliditet (%)	77	77	76	77
Yttre fond	1 889	1 770	1 563	1 356
Taxeringsvärde	94 108	94 108	68 964	68 964
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	716	716	715	716
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,8	77,0	77,6	76,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 147	7 225	7 284	7 284
Skuldsättning per kvm	6 377	6 447	6 499	6 499
Sparande per kvm	63	286	177	273
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	32	21	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	172	147	152	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	32	29	27
Energikostnad per kvm	236	210	202	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	0,73	0,69	0,65
Räntekänslighet	9,98	10,09	10,19	10,17

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning vid förlust

Oförutsedda och budgeterade utgifter har varit högre än förväntade intäkter. Kortsiktigt har detta finansierats genom en god likviditet. Långsiktigt bevakar styrelsen kostnadsutvecklingen i föreningen och fortsätter kostnadsökningarna kan en justering av medlemsavgiften vara nödvändig.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2023-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	49 645	-	-	49 645
Upplåtelseavgifter	5 607	-	-	5 607
Fond, yttre underhåll	1 770	-	119	1 889
Balanserat resultat	-9 759	44	-119	-9 835
Årets resultat	44	-44	-704	-704
Eget kapital	47 307	0	-704	46 603

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 835
Årets resultat	-704
Totalt	-10 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	282
Att från yttre fond i anspråk ta	-399
Balanseras i ny räkning	-10 422
	-10 538

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 791	1 808
Övriga rörelseintäkter	3	0	0
Summa rörelseintäkter		1 791	1 808
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 461	-1 085
Övriga externa kostnader	9	-109	-107
Personalkostnader	10	-153	-60
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-410	-410
Summa rörelsekostnader		-2 133	-1 662
RÖRELSERESULTAT		-342	146
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-362	-102
Summa finansiella poster		-362	-102
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-704	44
ÅRETS RESULTAT		-704	44

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	58 775	59 175
Maskiner och inventarier	13	-2	7
Summa materiella anläggningstillgångar		58 772	59 182
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 772	59 182
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12	33
Övriga fordringar	14	3	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	116	82
Summa kortfristiga fordringar		132	118
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 014	2 359
Summa kassa och bank		2 014	2 359
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 146	2 478
SUMMA TILLGÅNGAR		60 918	61 660

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 252	55 252
Fond för yttre underhåll		1 889	1 770
Summa bundet eget kapital		57 141	57 022
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 835	-9 759
Årets resultat		-704	44
Summa fritt eget kapital		-10 538	-9 715
SUMMA EGET KAPITAL		46 603	47 307
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 039	3 848
Summa långfristiga skulder		10 039	3 848
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 698	10 039
Leverantörsskulder		82	59
Skatteskulder		12	11
Övriga kortfristiga skulder		23	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	461	368
Summa kortfristiga skulder		4 276	10 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 918	61 660

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-342	146
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	410	410
	68	556
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-302	-91
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-234	464
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13	17
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	52	-78
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-195	403
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-150	-113
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150	-113
ÅRETS KASSAFLÖDE	-345	290
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 359	2 069
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 014	2 359

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bonden 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 - 2 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 376	1 376
Övriga årsavgifter	0	6
Hysesintäkter, bostäder	51	52
Hysesintäkter, lokaler	364	356
Övriga intäkter	0	18
Summa	1 791	1 808

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-0
Övriga intäkter	0	0
Summa	0	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	71	54
Besiktning och service	13	26
Städning	41	34
Snöskottning	1	0
Övrigt	0	7
Summa	126	121

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	14	56
Bostäder	47	1
Tvättstuga	7	0
Dörrar och lås/porttele	23	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	13
Hissar	10	15
Summa	101	86

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	163
Tvättstuga	46	0
Hissar	353	0
Summa	399	163

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	52	68
Uppvärmning	371	316
Vatten	85	68
Sophämtning	88	73
Summa	597	526

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	54	53
Kabel-TV	0	4
Övrigt	49	0
Fastighetsskatt	136	132
Summa	239	190

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	14
Övriga förvaltningskostnader	45	21
Juridiska kostnader	2	4
Revisionsarvoden	0	3
Ekonomisk förvaltning	62	65
Summa	109	107

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	120	45
Sociala avgifter	33	15
Summa	153	60

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	361	102
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	362	102

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 510	64 510
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 510	64 510
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 335	-4 935
Årets avskrivning	-400	-400
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 736	-5 335
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 775	59 175
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 945</i>	<i>24 945</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 992	28 992
Taxeringsvärde mark	65 116	65 116
Summa	94 108	94 108

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67	67
Utgående anskaffningsvärde	67	67
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-60	-50
Avskrivningar	-9	-9
Utgående avskrivning	-69	-60
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	-2	7

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3	1
Skattefordringar	0	3
Summa	3	4

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	16
Fastighetskötsel	15	0
Försäkringspremier	56	49
Räntor	0	2
Förvaltning	14	14
Summa	116	82

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2025-08-20	4,78 %	2 500	2 500
Nordea Hypotek	2024-02-21	0,97 %	3 698	3 848
Nordea Hypotek	2025-01-22	3,85 %	7 539	7 539
Summa			13 737	13 887
Varav kortfristig del			3 698	10 039

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 987 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	13
El	5	12
Uppvärmning	56	51
Utgiftsräntor	74	14
Vatten	14	13
Löner	111	88
Sociala avgifter	35	28
Förutbetalda avgifter/hyror	151	149
Summa	461	368

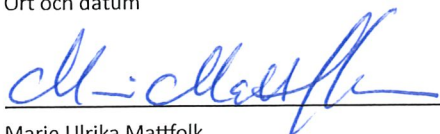
NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm, 2024-06-01

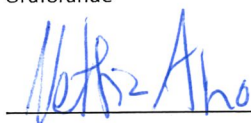
Ort och datum



Marie Ulrika Mattfolk
Ordförande

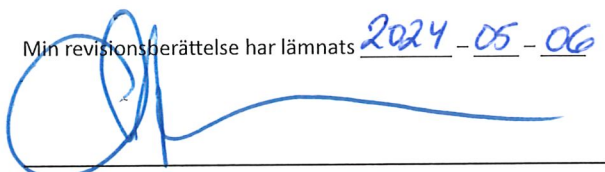


Lars Birger Segersten
Styrelseledamot



Nettis Aho
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-06



Oskar Norman
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Bonden 13, org.nr. 769613-3300

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Bonden 13 för räkenskapsåret 2023.

Det styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet:

- fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen
- disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm, 2024-05-06



Oskar Norman
Revisor