

Årsredovisning för
Brf Bonden Större 28
769607-0379

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bonden Större 28, 769607-0379 får härmed avge årsredovisning för år 2015.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen (Brf) Bonden Större 28 har till ändamål att förvalta fastigheten Bonden Större 28 i Stockholms kommun. Fastigheten upplåter 21 bostadslägenheter med bostadsrätt, 2 med hyresrätt samt upplåter 2 lokaler med hyresrätt. Fastigheten innehas med tomträtt.

Föreningens adress är Skånegatan 59, 116 37 Stockholm.
Hemsida: www.bondenstorre28.se

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Mattias Sagmander, Ordförande
Kristian Florell, Ordinarie styrelseledamot
Tahir Bouchaib, Ordinarie styrelseledamot
Johan Härdfeldt, Ordinarie styrelseledamot
Sofia Päivärinne, Ordinarie styrelseledamot
Christina Remell, Suppleant
Niclas Preger, Suppleant

Valberedningen består efter stämmans beslut av Örjan Stålskog och Mikael Bergström.

Auktoriserad revisor

Margareta Kleberg Kleberg Revision AB

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Styrelsens beskrivning av det gångna verksamhetsåret

Året 2015 var Brf Bonden Större 28:s trettonde verksamhetsår. Styrelsen arbetar oavlönat. Under året hade styrelsen sex styrelsemöten. Utöver det har styrelsen avdelat sin fritid till att upphandla, leda och övervaka arbeten i huset. Styrelsen har under året beslutat att fortsätta anlita Tekab för löpande fastighetsskötsel. Inga större investeringar i fastigheten har behövt utföras.

Avgifter

Avgiften har varit oförändrad under året. Ingen förändring av avgiften är i nuläget planerad.

Lån

Föreningen har tre lån på totalt 12.125.000 Milj och uppdelat på 3 st lån.
Swedbank 4.000.000 kr rörligt lån med räntesats 0,548%
Swedbank 4.000.000 kr bundet till 2018-02-23 till 4,770%
Swedbank 4.125.000 kr rörligt lån med räntesats 0,533%

Nyckeltal (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 608 973	1 619 683	1 614 388	1 607 832
Soliditet	64%	63%	63%	63%
Resultat efter finansiella poster	-131 152	-270 132	22 285	-206 914
Avgift/kvm bostadsrättsyta	503	503	503	503
Hyra/kvm bostadsyta	1322	1312	1312	1305
Hyra/kvm lokalyta	2061	2062	2063	2056
Lån/kvm bostadsrättsyta	8248	8248	8299	8435
Elkostnad/kvm totalyta	9	12	9	8
Värmekostnad/kvm totalyta	131	141	155	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	20	20	20

Fastighetsskötsel

Tekab sköter husets fastighetsskötsel. Även styrelsen gör en del arbete i samband med styrelsemöten.

Redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-132 979
årets resultat	-131 152
Totalt	-264 131
disponeras för	
avsättning till yttre fond	128 280
balanseras i ny räkning	-392 411
Summa	-264 131

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelsens intäkter	1	1 608 973	1 619 683
		1 608 973	1 619 683
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-91 332	-82 705
Reparationer	3	-82 317	-75 214
Underhåll	4	-47 345	-
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-332 254	-361 065
Övriga driftskostnader	6	-280 478	-243 717
Fastighetsskatt	7	-90 189	-92 321
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-212 651	-236 519
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-401 182	-401 182
Rörelseresultat		71 225	126 960
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	217	97
Räntekostnader och liknande kostnader	11	-202 594	-397 189
Resultat efter finansiella poster		-131 152	-270 132
Resultat före skatt		-131 152	-270 132
Årets resultat		-131 152	-270 132

X

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	33 690 756	34 091 938
		33 690 756	34 091 938
Summa anläggningstillgångar		33 690 756	34 091 938
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	1 577	1 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	108 874	107 875
		110 451	109 220
Kassa och bank	15	506 984	553 645
SUMMA TILLGÅNGAR		34 308 191	34 754 803

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		21 193 470	21 193 470
Föreningens reparationsfond		876 054	747 774
		<u>22 069 524</u>	<u>21 941 244</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-132 979	265 433
Årets resultat		-131 152	-270 132
		<u>-264 131</u>	<u>-4 699</u>
Summa eget kapital		<u>21 805 393</u>	<u>21 936 545</u>
Långfristiga skulder	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 125 000	12 125 000
		<u>12 125 000</u>	<u>12 125 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		96 704	79 472
Skatteskulder		97 665	179 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	183 429	434 764
		<u>377 798</u>	<u>693 257</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>34 308 191</u>	<u>34 754 802</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
Summa	13 000 000	13 000 000

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-131 152	-270 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	401 182	401 182
	<u>270 030</u>	<u>131 050</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	270 030	131 050
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 231	3 479
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-315 459	96 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-46 660	231 010
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-75 000
Årets kassaflöde	-46 660	156 010
Likvida medel vid årets början	553 645	397 635
Likvida medel vid årets slut	506 985	553 645

X

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Byggnad: 90

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort:

Fastighetsförbättring fasad: 30 år
Fastighetsförbättring tak: 30 år
Fastighetsförbättring värmeslingor i tak: 10 år

Fonder

Avsättning till föreningens underhållsfond görs enligt föreningens underhållsplan med 0,3% av taxeringsvärdet.

Finansiella skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument) värderade utifrån anskaffningsvärdet i BFAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när föreningen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och föreningen inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.



Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	739 051	739 051
Hyror bostäder	151 875	149 631
Hyror lokaler	715 684	715 705
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	10 893	10 216
Debiterad indrivning	420	640
Öresutjämning	-50	-48
Hysesnedsättning	-73 362	-
Försäkringsersättningar	64 462	-
Övriga intäkter	-	4 488
Summa	1 608 973	1 619 683

Not 2 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel entreprenad	22 500	18 750
Städning enligt avtal	35 254	36 237
Mattor	8 130	8 113
Sotning	1 300	-
Besiktningsskostnader	5 565	-
Hissbesiktning	1 475	1 428
Brandskydd	-	6 375
Serviceavtal	1 615	1 556
Serviceavtal värme	10 951	954
Hisserviceavtal	4 542	4 542
Serviceavtal tak	-	4 750
Summa	91 332	82 705

Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Reparationer		
Lokaler	-	11 040
Gemensamma utrymmen	1 687	6 028
Portar	14 121	769
Lås	5 030	4 722
Tvättstuga	5 113	16 163
Soprum	-	1 275
Trapphus	756	1 617
VVS	30 179	13 143
Elinstallationer	17 895	7 075
Hiss	-	3 832
Gård	1 205	1 856
Vattenskada	3 169	6 150
Skadegörelse	3 162	1 544
Summa	82 317	75 214

Not 4 Periodiskt underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	29 945	-
Gård	17 400	-
Summa	47 345	-

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Elkostnader	16 578	22 278
Värmekostnader	252 656	272 649
Vattenkostnader	40 096	39 228
Sophämtning	18 168	22 955
Grovsopor	4 756	3 955
Summa	332 254	361 065

Not 6 Övriga driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	42 246	41 357
Tomträttsavgäld	195 900	195 900
Kabel-TV	6 452	6 460
Bredband/Telefoni/Fiber	35 880	-
Summa	280 478	243 717

Not 7 Fastighetsskatt

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	90 189	92 321
Summa	90 189	92 321

✓

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förbrukningsmaterial	-	1 721
Kreditupplysningar	200	-
Påminnelser och krav	421	661
Överlåtelseavgifter	5 558	4 643
Pantsättningsavgifter	5 335	6 218
Datakommunikation	151	36 073
Revisionsarvode	23 188	28 141
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	37 500	37 500
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 594	1 563
Juridiska kostnader	128 119	110 345
Bankavgifter	2 738	3 594
Övriga externa tjänster	-	150
Föreningsavgifter	4 950	4 950
Övriga externa kostnader	899	959
Summa	212 653	236 518

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Avskrivningar enligt plan		
Byggnad	401 182	401 182
Summa	401 182	401 182

Not 10 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter		
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	111	94
Intäktsränta skattekonto	106	3
Summa	217	97

Not 11 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, långfristiga skulder	201 151	396 274
Räntekostnad, kortfristiga skulder	450	15
Kostnadsräntor skattekonto	993	900
Summa	202 594	397 189

Not 12 Byggnader och mark

Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnad	34 739 962	34 739 962
Fastighetsförbättringar	543 018	543 018
-Nyanskaffningar		
	35 282 980	35 282 980
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 191 042	-789 860
-Årets avskrivning enligt plan	-401 182	-401 182
	-1 592 224	-1 191 042
Redovisat värde vid årets slut	33 690 756	34 091 938
Taxeringsvärde byggnad	21 664 000	21 664 000
Taxeringsvärde mark	21 096 000	21 096 000
	42 760 000	42 760 000

Not 13 Övriga fordringar

Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skatter och avgifter	1 577	1 345
Summa	1 577	1 345

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	39 565	38 649
Tomträttsavgäld	48 975	48 975
Övrigt	20 334	20 251
Summa	108 874	107 875

Not 15 Kassa och bank

Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank	506 878	553 539
Nordea	106	106
Summa	506 984	553 645

✓

Not 16 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Föreningens reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	21 193 470	747 774	265 433	-270 132
Disposition av föregående års resultat			-270 132	
Avsättning till yttre fond		128 280	-128 280	270 132
Årets resultat				-131 152
Vid årets slut	21 193 470	876 054	-132 979	-131 152

Not 17 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank	0,548%	Rörligt	4 000 000	4 000 000
Swedbank	4,770%	2018-02-23	4 000 000	4 000 000
Swedbank	0,533%	Rörligt	4 125 000	4 125 000
Summa			12 125 000	12 125 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	5 913	60 165
Förutbetalda avgifter och hyror	120 113	127 595
Beräknat förvaltningsarvode	-	9 375
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	37 404	217 629
Summa	183 430	434 764

Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Ort och datum *Stockholm 7 juni 2016*



Mattias Sagmander



Kristian Florell



Tahir Bouchaib



Johan Härdfeldt



Sofia Päivärinne

Min revisionsberättelse har lämnats den *7 juni 2016*



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Bonden Större 28

769607-0379

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bonden Större 28 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

X

K
L
E
B
E
R
G
R
E
V
I
S
I
O
N
A
B

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 juni 2016


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

K
L
E
B
E
R
G

R
E
V
I
S
I
O
N
A
B