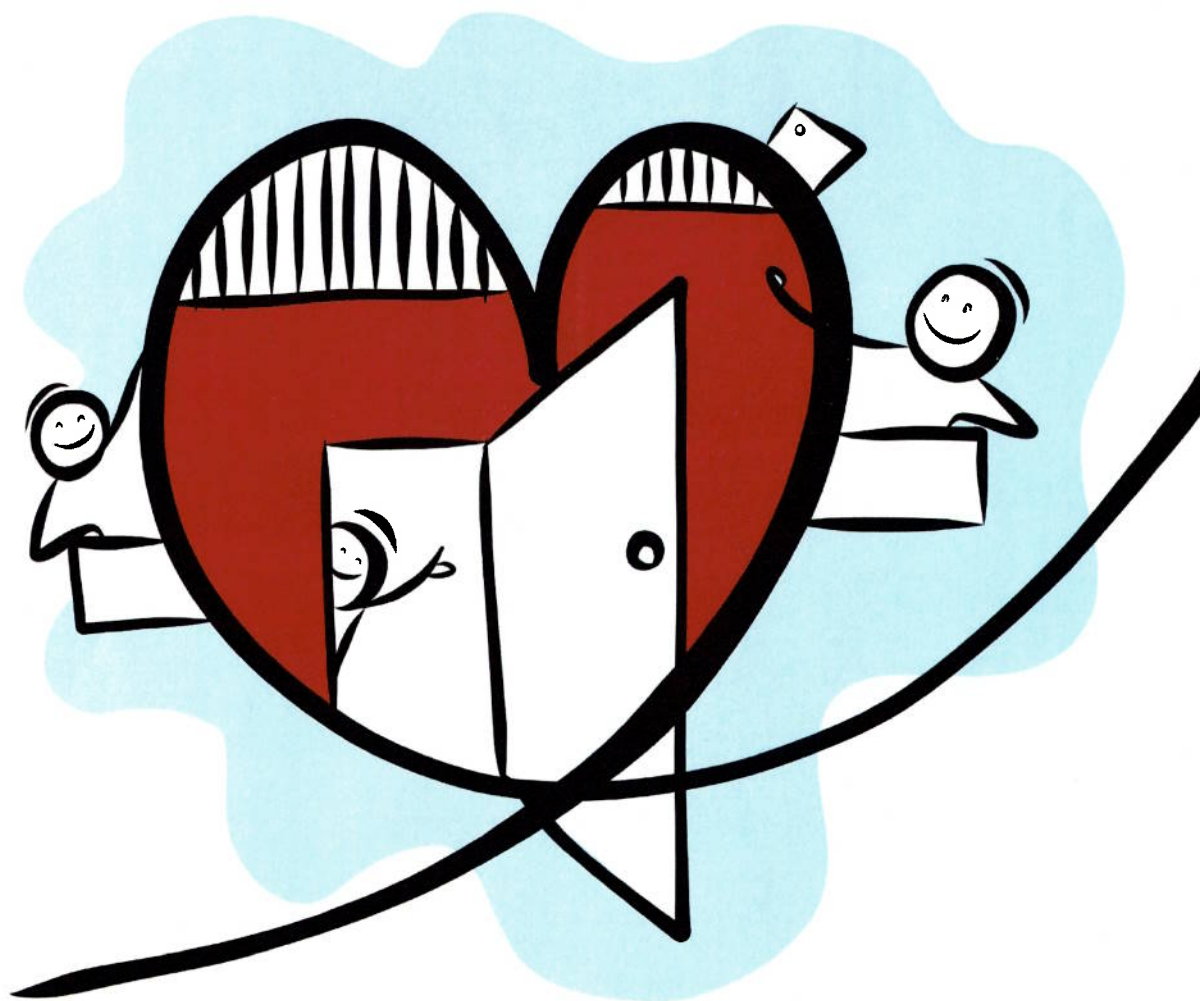


Årsredovisning 2018

BRF Bondetorpet 32



Förvaltningsberättelse	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	12

Styrelsen för BRF Bondetorpet 32 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheten förvärvades den 17/4 2001.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 27/2 2001.

Fastigheten är belägen i Stockholm och omfattar per den 31/12 2015, 37 bostadslägenheter, en hyreslägenhet och en butikslokal.

Byggnaderna är uppförda 1882 av CG Toderström.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 1605 kvm samt en lokal med en yta på 83 kvm.

Styrelse efter årsstämma

Hans Rapp, ordförande.

Eva Larsen, ledamot

Pierre Larsson, ledamot

Jannike Kihlberg, ledamot

Johanna Gordon, suppleant

Erik Scheller, suppleant

Micael Ljunggren, suppleant

Revisor

Anders Folkar

Valberedning

Raymond Berger

Ylva Orback

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning och skötsel

Vindsgruppen har fortsatt arbetet med att utreda möjligheten av en eventuell försäljning av vindar.

Efter möten med flera vindsmäklare, Siv Kraft, Gleipnergruppen och Skeppsholmen, har styrelsen beslutat att preliminärt gå vidare med Skeppsholmen och begära en förstudie som inte kostar föreningen något. Byte av värmeväxlare är beslutat, arbetet kommer att utföras under sommarhalvåret 2019.

"Duvskydd", dvs en rad spikar, har satts upp på uthuset på gården för att minska risken att några klättrar upp på taken och klottrar på väggen.

Den stora almen på gården har beskurits efter önskemål från grannarna på Katarina bangata.

Kontraktet med hyresgästen av butikslokalen, företaget Håret, har sagts upp och omförhandlats så att det nu löper på ett år i taget istället för fem år i taget. En ändring som vindsmäklare rekommenderade ifall utrymmet skulle behövas vid eventuell kommande omflyttningar av förråd i samband med vindsutbyggnad.

Saneringen av markradon har fortsatt och fler fläktar har installerats i källarutrymmen. I flera av de berörda lägenheterna har värdena förbättras väsentligt medan vissa problem kvarstår i ett par lägenheter. Fler åtgärder kommer att vidtas för att samtliga utrymmen ska nå godkända nivåer. Sedvanlig vår- och höststädning har genomförts.

Förväntade händelser 2019

Arbetet i vindsgruppen med att utreda förutsättningarna för en försäljning av vindarna fortsätter. Värmeväxlare ska bytas.
Resultatet av radonsaneringen följs upp.

Medlemsinformation

Sammanträden

Styrelsen har haft 10 sammanträden, varav ett konstituerande.

Årsavgifter

Avgiften har höjts med 5 % from januari 2019.

Förändring av likvida medel	2018	2017
Likvida medel vid årets början	1 479 386	1 459 910
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 777 804	1 668 841
Finansiella intäkter	166	100
Minskning av kortfristiga fordringar	0	9 308
	1 777 970	1 678 249
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-1 219 009	-1 457 217
Finansiella kostnader	-81 105	-91 127
Ökning av kortfristiga fordringar	-1 634	0
Minskning av kortfristiga skulder	-50 576	-110 429
	-1 352 324	-1 658 773
Likvida medel vid årets slut	1 905 032	1 479 386
Årets förändring av likvida medel	425 646	19 476

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 778	1 669	1 588	1 601	1 525
Resultat efter finansiella poster (tkr)	187	-181	-369	-255	-444
Soliditet (%)	69,0	68,7	68,7	71,5	71,5
Kassalikviditet* (%)	729	0	0	0	0
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	972	0	0	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	5 654	0	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	58	0	0	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	192	0	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	31	0	0	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	48	0	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1605 kvm bostäder och 83 kvm lokaler vilket blir 1688 kvm totalyta.

*Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Förändring av eget kapital	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 398 297	678 040	15 200	-2 223 100	-181 275	21 687 162
Avsättning yttre underhållsfond		489 000		-489 000		
Disposition av föregående års resultat				-181 275	181 275	
Årets resultat					186 553	186 553
Belopp vid årets utgång	21 873 715	1 167 040	15 200	-2 893 375	186 553	21 873 715

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-2 893 374
Årets resultat	186 553
	-2 706 821

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	489 000
I ny räkning överföres	-3 195 821
	-2 706 821

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 777 804	1 668 841
Summa rörelseintäkter		1 777 804	1 668 841
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 104 213	-1 370 175
Övriga externa kostnader	4	-99 026	-81 129
Personalkostnader	5	-15 770	-5 913
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-291 303	-301 872
Summa rörelsekostnader		-1 510 312	-1 759 089
Rörelseresultat		267 492	-90 248
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		166	100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 105	-91 127
Summa finansiella poster		-80 939	-91 027
Resultat efter finansiella poster		186 553	-181 275
Årets resultat		186 553	-181 275

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	29 713 136	30 004 439
Summa materiella anläggningstillgångar		29 713 136	30 004 439
Summa anläggningstillgångar		29 713 136	30 004 439
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 902	2 764
Övriga fordringar		5 173	6 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 735	60 301
Summa kortfristiga fordringar		70 810	69 176
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 905 032	1 479 386
Summa kassa och bank		1 905 032	1 479 386
Summa omsättningstillgångar		1 975 842	1 548 562
SUMMA TILLGÅNGAR		31 688 978	31 553 001

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 398 297

23 398 297

Yttre reparationsfond

1 167 040

678 040

Reservfond

15 200

15 200

Summa bundet eget kapital

24 580 537

24 091 537

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 893 374

-2 223 099

Årets resultat

186 553

-181 275

Summa fritt eget kapital

-2 706 821

-2 404 374

Summa eget kapital

21 873 716

21 687 163

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

9 544 291

9 544 291

Summa långfristiga skulder

9 544 291

9 544 291

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

90 883

98 919

Skatteskulder

3 802

7 844

Övriga skulder

7 370

7 370

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

168 916

207 414

Summa kortfristiga skulder

270 971

321 547

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 688 978

31 553 001

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider (%):

Byggnader	0,83%
Byggnadsinventarier	10%
Inventarier och verktyg	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	1 560 174	1 452 048
Hyror lokaler/hyresrätter	178 008	177 918
Övriga intäkter	39 622	38 875
	1 777 804	1 668 841

Not 3 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	11 749	23 938
Snöröjning och sandning	5 557	57 844
Trädgårdsskötsel	0	1 370
Städning	48 125	43 750
Besiktning och övrig tillsyn	-4 108	27 215
Reparationer	56 460	17 029
Planerat underhåll	35 001	321 196
El	98 473	85 605
Uppvärmning	324 710	317 170
Vatten och avlopp	52 211	49 798
Sophämtning/renhållning	18 063	17 956
Fastighetsförsäkringar	59 970	51 707
Tomträttsavgäld	188 500	186 800
Kabel-TV	10 190	10 008
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	9 940	12 375
Förvaltningsarvode	48 000	48 000
Beställda förvaltningstjänster	76 276	34 154
Fastighetsskatt och -avgift	65 096	64 260
	1 104 213	1 370 175

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	40 000	47 996
Sociala avgifter	12 266	13 072
Bankkostnader	7 690	8 975
Föreningskostnader	2 400	6 778
Försäkringspremier	29 142	0
Övriga kostnader	7 528	4 308
	99 026	81 129

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Ersättningar	12 000	4 500
Sociala kostnader	3 770	1 413
	15 770	5 913

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 887 975	31 887 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 887 975	31 887 975
Ingående avskrivningar	-1 883 536	-1 592 233
Årets avskrivningar	-291 303	-291 303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 174 839	-1 883 536
Utgående redovisat värde	29 713 136	30 004 439
Bokfört värde byggnader	19 889 000	19 889 000
Bokfört värde mark	25 540 000	25 540 000
	45 429 000	45 429 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea Hypotek	1,078	2019-03-18	2 640 000	2 640 000
Nordea Hypotek	1,070	2019-03-15	3 069 291	3 069 291
Nordea Hypotek	0,910	2019-06-12	2 835 000	2 835 000
Nordea Hypotek	0,808	2019-12-05	1 000 000	1 000 000
			9 544 291	9 544 291

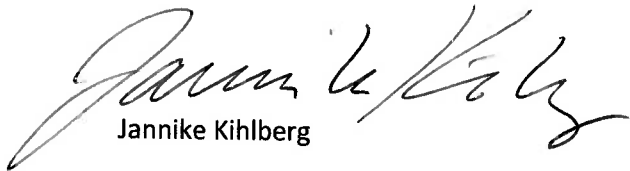
Kortfristig del av långfristig skuld 0 0

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9,5 mkr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	11 600 000	11 600 000
Varav obelånade	0	0
	11 600 000	11 600 000

Stockholm 2019 -



Jannike Kihlberg

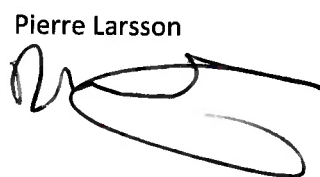


Hans Rapp

Eva Larsén



Pierre Larsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2019 -



Anders Folkar
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bondetorpet 32

Organisationsnummer 716421-8336

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för *Bondetorpet 32*

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 de 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 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 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 2018 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bondetorpet 32 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.