

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Bondegatan 51**

**(769609-4502)**

**Räkenskapsåret**

**180101 - 181231**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bondegatan 51, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 180101 - 181231.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen och fastigheten

- Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-03-17
- Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-12-22
- Fastighetsbeteckning: Veken 5
- Fastigheten byggdes 1937 och består av ett flerbostadshus i sju våningar.
- Fastighetens totalyta är enligt besiktningsutlåtande 1 334 kvm.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.
- Uppvärmning sker genom fjärrvärme.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok
5	5	11

#### Medlemmar

Under året har fyra överlåtelser av bostadsrätter skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift har tagits ut enligt stadgar.

#### Ekonomisk Förvaltning

Stor Redovisning i Stockholm AB.

#### Styrelsens sammansättning

Styrelsen bestod vid årsskiftet 2018/2019 av följande ledamöter:

Emma Cars	Ordförande
Maria Guldstrand	Ledamot
Andreas Lindström	Ledamot
Simon Larsson	Ledamot
Tomas Persson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

ku AZ  
sz mb ek

### Revisorer

Kerstin Norlin, Allegretto Revision AB.

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2018.

### Väsentliga händelser under året

I början av året slutfördes renoveringen av trapphuset. Fastigheten stamspolades och en ny fastighetsskötare påbörjade sitt arbete.

Ett nytt avtal för städning av trapphuset upprättades under hösten 2018. Styrelsen har också fortsatt arbetet med att se över behov och genomförande av fasadrenovering

En ny underhållsplan har tagits fram. Underhållsplanen visar kommande behov av underhåll och investeringar i fastigheten.

Mot slutet av 2018 beslutade styrelsen att upphandla en ny fjärrvärmecentral i och med att den befintliga anläggningen, som är av äldre modell, inte längre fungerande som den ska.

Flerårsöversikt, kkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	914	911	913	925	927
Resultat efter finansiella poster	53	69	19	109	-65
Soliditet %	81	81	81	81	81

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

ku AB  
82 MB EC

**Förändringar i eget kapital**

	Inbetalda insatser och dispositionsfond	Upplåtelse avgifter	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 498 303	831 782	962 677	-2 168 536	69 256
Disposition av fgå resultat				69 256	-69 256
Årets resultat			104 400	-104 400	52 527
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 498 303</b>	<b>831 782</b>	<b>1 067 077</b>	<b>-2 203 680</b>	<b>52 527</b>

**Förslag till resultatdisposition**

180101  
- 181231


Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat	-2 203 680
årets resultat	52 527
<b>Totalt</b>	<b>-2 151 154</b>

Disponeras för

överföring till balanserat resultat	-2 255 554
avsättning till yttre fond	104 400
<b>Totalt</b>	<b>-2 151 154</b>

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

ku   
82 Mb el

RESULTATRÄKNING	Not	180101-181231	170101-171231
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Föreningens årsavgifter	1	914 225	911 330
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>914 225</b>	<b>911 330</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsförvaltning	2	-588 755	-573 326
Övriga externa kostnader	3	-65 921	-62 417
Personalkostnader	4	-24 969	-24 442
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-124 824	-124 824
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-804 469</b>	<b>-785 008</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>109 756</b>	<b>126 322</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 229	-57 066
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 229</b>	<b>-57 066</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>52 527</b>	<b>69 256</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>52 527</b>	<b>69 256</b>

kl  
se mb el

BALANSRÄKNING	Not	181231	171231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	26 963 624	27 088 448
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 963 624</b>	<b>27 088 448</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 963 624</b>	<b>27 088 448</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		201 509	181 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 106	35 929
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>236 615</b>	<b>217 463</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 529 529	1 395 643
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 529 529</b>	<b>1 395 643</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 766 144</b>	<b>1 613 106</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 729 768</b>	<b>28 701 555</b>

ku  
D  
SL mb el

BALANSRÄKNING	Not	181231	171231
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		22 998 303	22 998 303
Dispositionsfond		500 000	500 000
Yttre reparationsfond		1 067 077	962 677
Upplåtelseavgifter		831 782	831 782
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>25 397 162</b>	<b>25 292 762</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 203 680	-2 168 536
Årets resultat		52 527	69 256
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 151 153</b>	<b>-2 099 280</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 246 009</b>	<b>23 193 482</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	5 000 000	5 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		103 139	141 665
Skatteskulder		55 692	54 243
Övriga skulder		35 000	48 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		289 929	263 653
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>483 760</b>	<b>508 073</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 729 768</b>	<b>28 701 555</b>

ku  
Ar  
SL mb EL

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare avskrivningsplan för byggnad och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Noter	180101-181231	170101-171231
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Årsavg bostäder	870 408	870 408
Bredband	36 540	36 540
Överlåtelse/pantavgift	6 827	4 032
Inkasso/påmin	450	350
<b>Föreningens årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>914 225</b>	<b>911 330</b>
<b>Föreningens intäkter totalt</b>	<b>914 225</b>	<b>911 330</b>

Ku  
A  
SL Mb EL

	180101-181231	170101-171231
<b>2 Fastighetsförvaltning</b>		
Inköp förbrukn material	-2 647	-2 394
Förbrukningsinventarier	-895	0
<b>Städmaterial/inköp</b>	<b>-3 542</b>	<b>-2 394</b>
Fastighetsskötsel	-51 275	-37 532
Städning	-38 222	-41 244
Klottersanering	0	-3 750
<b>Städ o köpta tjänster</b>	<b>-89 497</b>	<b>-82 526</b>
Gemensamma utrymmen r/u	0	-3 200
Tvättstugor r/u	-2 210	-5 063
Trapphus r/u	-47 963	-75 000
Hissar r/u	-17 193	-19 294
VVS r/u	-24 679	-3 222
<b>Reparationer/löpande underhåll</b>	<b>-92 045</b>	<b>-105 779</b>
El	-39 931	-32 704
Värme	-171 518	-171 561
Vatten	-43 242	-41 103
Sophämtning	-30 842	-29 484
<b>Taxebundna utgifter o uppvärmning</b>	<b>-285 533</b>	<b>-274 852</b>
Fastighetsförsäkring	-25 367	-24 871
Kabel-TV	-3 681	-3 624
Bredband	-36 669	-36 540
Konsultarvoden	-24 344	-15 125
<b>Riskkostnader/avgälder/övrigt</b>	<b>-90 061</b>	<b>-80 160</b>
Fastighetsskatt	-28 077	-27 615
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-28 077</b>	<b>-27 615</b>
<b>Fastighetsförvaltningen</b>	<b>-588 755</b>	<b>-573 326</b>
<b>3 Övriga externa kostnader</b>		
Dataprogram	-99	0
Frakter/transporter	0	-55
Hemsida mm	-1 940	-1 940
Kontorsmtrl/trycksaker	-406	-413
Porto	-1 664	-843
Revisionsarvoden	-13 189	-12 813
Redovisningstjänster	-38 328	-37 332
Bankkostnader	-3 055	-2 944
Föreningsavg avdragsgilla	-5 082	-4 997
Övriga kostn avdragsgilla	-2 158	-1 080
<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>-65 921</b>	<b>-62 417</b>

ken  
Az  
sz mb el

	180101-181231	170101-171231
<b>4 Styrelsearvode</b>		
Arvode	-19 000	-18 500
Bilersättn skattefri 18,5	0	-130
Lagstadgade arb giv avg	-5 969	-5 812
<b>Personalkostnader</b>	<b>-24 969</b>	<b>-24 442</b>
<b>5 Byggnader och mark</b>	181231	171231
<b>Veken 5</b>		
Ingående anskaffningsvärden	14 985 742	14 985 742
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>14 985 742</b>	<b>14 985 742</b>
Ingående avskrivningar	-1 963 356	-1 838 532
Årets avskrivningar	-124 824	-124 824
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 088 180</b>	<b>-1 963 356</b>
<b>Utgående bokfört värde för byggnad</b>	<b>12 897 562</b>	<b>13 022 386</b>
Anskaffningsvärde för mark	14 066 062	14 066 062
Taxeringsvärde byggnad	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark	20 200 000	20 200 000
<b>6 Skulder till kreditinstitut</b>	181231	171231
Swedbank 2658773128 1,260%, fast rta t.o.m. 190524	-2 000 000	-2 000 000
Swedbank 2853119788 1,263%, rörlig rta 3-mån	-1 500 000	-1 500 000
Swedbank 2857680983 1,013%, rörlig rta 3-mån	-1 500 000	-1 500 000
Utgående saldo	-5 000 000	-5 000 000
<b>SUMMA</b>	<b>-5 000 000</b>	<b>-5 000 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000kr

ku  
AR  
82 Mb EL

7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	181231	171231
---	--------	--------

För checkräkningskredit och skulder till kreditinstitut  
har pantförskrivits:

Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
------------------------	------------	------------

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

I början på 2019 påbörjades arbetet med att installera en ny fjärrvärmecentral.

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm 2019-04- 23

  
Emma Cars

  
Andreas Lindström

  
Simon Larsson

  
Maria Guldstrand

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04- 26



Kerstin Norlin  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Bondegatan 51**

Org.nr 769609-4502

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bondegatan 51 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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.

### *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## 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 Bondegatan 51 för räkenskapsåret 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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.

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 26 april 2019

Kerstin Norlin

Kerstin Norlin

Auktoriserad revisor