

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bojen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2013-08-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Fredrik Kjällander	Ordförande
Agnetha Sjöholm	Sekreterare
Marie Eriksson	Ledamot
Lars Gustafsson	Ledamot
Gunnel Sellin	Ledamot

Agneta Lundgren Järrel	Suppleant
Bengt Paulsson	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie Eriksson, Lars Gustafsson, Fredrik Kjällander, Agneta Lundgren Järrel, Bengt Paulsson, Gunnel Sellin och Agnetha Sjöholm.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Carina Toresson  
Camilla Lindstaf

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Toresson Revision AB  
Toresson Revision AB

### Valberedning

Lovisa Åbom  
Susanne Kjällander

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bojen 10	1986	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

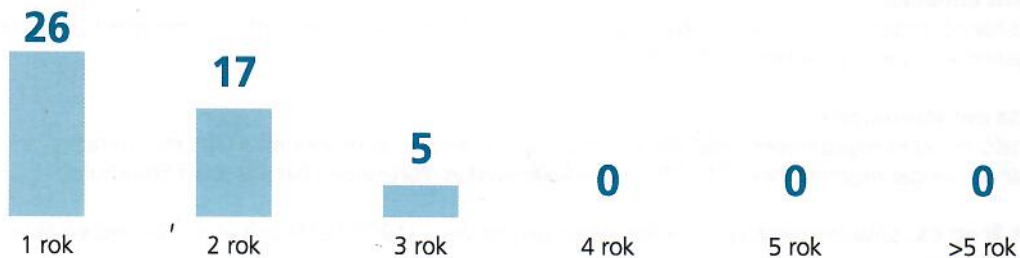
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 011 m<sup>2</sup>, varav 2 011 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal  
Gästrum

### Kommentar

Vind + takterrass  
Sovrum för gäster

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.  
Underhållsplanen uppdaterades 2020-05-27.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:



Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppgradering takterrass	2020	Omfattande uppgradering av takterrass i samverkan med trädgårdsarkitekt.
Uppgradering värmeanläggning	2020	Uppgradering av fjärrvärmeanläggning.
Underhåll av fasad	2019	Bättring av puts mm
Reparation av hiss	2019	Grundlig uppdatering av hissen för att säkerställa driftsäkerhet.
Energideklaration	2018	Utförande av återkommande lagstadgad Energideklaration avseende energianvändning.
Diverse trivsel- och värdehöjande åtgärder	2018	Diverse trivsel- och värdehöjande åtgärder, främst på vind och takterrass.
Underhåll av fönster	2018	Bättringsmålning av fönsterbleck.
Inredning av vind	2017	Omdisponering av vind från förråds- till gemensamhetsutrymme.
Egenkontroll av fastighet	2017	Via Miljöförvaltningen - Godkänt resultat.
Underhåll av trapphus	2017	Polering och vaxning av stenytor i trapphus.
Byte fjärrvärmväxlare	2017	Byte till ny fjärrvärmväxlare i förebyggande syfte.
Stamspolning	2016	Förebyggande stamspolning av avloppsstammar.
Duschrum	2016	Byggnation av duschrum på vind.
Upprättande av gästrum	2016	Ombyggnation av fd duschrum till övernattningsrum.
Målning fasad	2015	Målning av nedre fasad
Ventilationssystem	2015	Kontroll (OVK) och åtgärdande.
Brandskyddsarbete	2013	Projekt för Systematiskt Brandskyddsarbete har genomförts.
Underhåll soprum	2012	Målning och allmän upprustning av soprum.
Underhåll cykelrum	2012	Målning och allmän upprustning av cykelrum.
Nybyggnation av balkonger	2012	11 st nya balkonger på husets västra sida.
Underhåll av tak	2012	Målning av takterrass inkl räcken och takbyggnad.
Trädgårdsanläggning	2012	Omfattande trädgårdsarbeten i trädgård samt på takterrass har utförts.
Bredband via fiber	2011	Anslutning till Stokabs bredbandsnät via fiber.
Reparation hiss	2010	Omfattande reparation av maskineriet.
Reparation av sopkarusell	2008	
Energicertifikat	2008	Utfärdad av Anticimex. Genomgång och åtgärdande för effektiv energianvändning.
Ventilationssystem	2007	Genomgång och åtgärdande.
Underhåll av fönster	2006	Målning av fönsterbleck, tätning, byte av gångjärn. Samtliga lägenheter har aluminiumfönster från 1990.
Upprustning av hisskorgen	2005	
Totalreovering av trapphus	2005	Inklusive byte till säkerhetsdörrar lägenheter.
Totalreovering av 2 st tvättstugor	2002	Inklusive inköp av nya maskiner.
Utbyte av entrédörr	2000	
Byte av värmeanläggning	1995	

GS  
A.S.  
Ove R

Rörstambyte	1993 - 2004	Köksstammar mellan 1993-2003. Badrumsstammar 2004.
Tilläggsisolering och omläggning av tak	1992	
Elstambyte	1991	
Beslagning skorstenar	1991	
Byte av samtliga fönster (aluminiumfönster)	1990	
Renovering av balkonger	1990	
Tilläggsisolering och ny puts på fasad	1990	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet + TV	Comhem (Internet 100 Mbit/s samt ett flertal kabelkanaler ingår i månadsavgiften via gruppavtal. Värde ca 500 kr)
Internet uppkopplingstyp	Bredband via kabel (fastigheten är även ansluten till fiber dock i dagsläget ej aktiverat).
Teknisk förvaltning	Styrelsen + ramavtal med olika hantverkare
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB/Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

Föreningen har överlag en god ekonomi med mycket låg skuldsättningsgrad och inga stora utgifter i närtid.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 15 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 15 %.

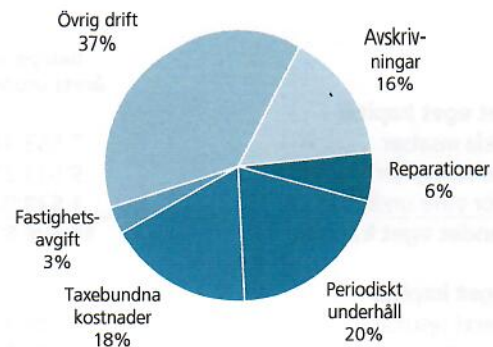
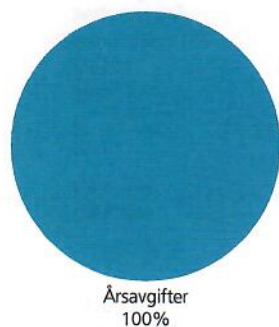
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>549 747</b>	<b>932 770</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	868 873	831 931
Finansiella intäkter	57	-17
Ökning av långfristiga skulder	1 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	590 016	0
	<b>2 958 946</b>	<b>831 914</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 704 678	1 091 158
Finansiella kostnader	11 063	0
Ökning av kortfristiga fordringar	21 147	1 507
Minskning av kortfristiga skulder	0	122 273
	<b>1 736 888</b>	<b>1 214 937</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 771 805</b>	<b>549 747</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 222 058</b>	<b>-383 023</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

GS  
A. G.  
R



## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En mycket omfattande renovering och modernisering av hiss.

- Utöver hissarbetet, vissa värdeskapande åtgärder och en planlig avgiftsjustering, har inga väsentliga händelser skett under 2019.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	430	387	387	381
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	746	0	0	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	23	20	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	93	94	97
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	25	23	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	6	0	0	0
Soliditet (%)	83	99	98	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 166	-578	-957	-859
Nettoomsättning (tkr)	869	777	777	767

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 011 m<sup>2</sup> bostäder.

45  
A.Sj.  
R

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 553 489	0	0	7 553 489
Upplåtelseavgifter	9 613 373	0	0	9 613 373
Fond för yttre underhåll	1 529 969	250 000	-42 950	1 322 919
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>18 696 831</b>	<b>250 000</b>	<b>-42 950</b>	<b>18 489 781</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 788 479	-250 000	-535 302	-6 003 177
Årets resultat	-1 165 819	-1 165 819	578 252	-578 252
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 954 298</b>	<b>-1 415 819</b>	<b>42 950</b>	<b>-6 581 429</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 742 533</b>	<b>-1 165 819</b>	<b>0</b>	<b>11 908 352</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 165 819
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 538 479
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 954 298</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

608 184
<b>-7 346 114</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	868 872	777 428
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	54 503
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>868 873</b>	<b>831 931</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 454 739	-837 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 109	-132 239
Personalkostnader	Not 6	-119 830	-121 669
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-319 008	-319 008
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 023 686</b>	<b>-1 410 166</b>

### RÖRELSERESULTAT

**-1 154 813**      **-578 235**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	-17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 063	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-11 006</b>	<b>-17</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-1 165 819**      **-578 252**

### ÅRETS RESULTAT

**-1 165 819**      **-578 252**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	11 185 977	11 504 985
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 185 977</b>	<b>11 504 985</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 000	3 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 188 977</b>	<b>11 507 985</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	924
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 801 442	555 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	1 639
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 801 442</b>	<b>558 237</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 801 442</b>	<b>558 237</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 990 419</b>	<b>12 066 222</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 166 862	17 166 862
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 529 969	1 322 919
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 696 831</b>	<b>18 489 781</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 788 479	-6 003 177
Årets resultat		-1 165 819	-578 252
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 954 298</b>	<b>-6 581 429</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 742 533</b>	<b>11 908 352</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 500 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 500 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		620 922	86 524
Övriga skulder		25 630	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	101 334	71 346
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>747 886</b>	<b>157 870</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 990 419</b>	<b>12 066 222</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Tak	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	864 851	777 393
Avgift andrahandsuthyrning	4 000	0
Öresutjämning	21	35
	<b>868 872</b>	<b>777 428</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	54 000
Övriga intäkter	1	503
	<b>1</b>	<b>54 503</b>

GS  
A. Sj.  
R

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 864	0
	Städning entreprenad	28 733	32 338
	Städning enligt beställning	3 608	2 027
	Hissbesiktning	2 304	2 218
	Myndighetstillsyn	0	12 375
	Gemensamma utrymmen	1 293	0
	Gård	2 614	1 691
	Serviceavtal	16 053	18 356
	Förbrukningsmateriel	6 613	4 796
	Brandskydd	250	0
	Fordon	36	0
		<b>85 366</b>	<b>73 801</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	8 949	0
	Sophantering/återvinning	3 375	0
	Lås	6 443	2 483
	VVS	13 357	16 391
	Elinstallationer	14 647	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	845
	Hiss	36 076	49 266
	Skador/klotter/skadegörelse	34 812	0
		<b>117 660</b>	<b>68 985</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	78 903	0
	Entré/trapphus	0	11 719
	Hiss	506 250	0
	Fasad	23 031	0
	Fönster	0	31 231
		<b>608 184</b>	<b>42 950</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	44 446	45 330
	Värme	195 805	187 260
	Vatten	42 115	49 592
	Sophämtning/renhållning	73 304	81 387
		<b>355 670</b>	<b>363 569</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	46 487	48 643
	Kabel-TV	175 277	175 126
		<b>221 764</b>	<b>223 769</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>66 096</b>	<b>64 176</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 454 739</b>	<b>837 250</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	3 221	2 913
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 750
	Föreningskostnader	717	916
	Styrelseomkostnader	1 077	1 877
	Fritids- och trivselkostnader	6 090	21 818
	Förvaltningsarvode	83 448	80 892
	Administration	8 575	2 314
	Korttidsinventarier	7 580	0
	Konsultarvode	0	2 219
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 650	5 540
		<b>130 109</b>	<b>132 239</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	95 998	95 999
	Kostnadsersättningar	92	0
	Sociala kostnader	23 740	25 670
		<b>119 830</b>	<b>121 669</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	48 322	48 322
	Förbättringar	270 687	270 687
		<b>319 008</b>	<b>319 008</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 188 845	18 188 845
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 188 845</b>	<b>18 188 845</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 683 860	-6 364 852
	Årets avskrivningar enligt plan	-319 008	-319 008
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 002 868</b>	<b>-6 683 860</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 185 977</b>	<b>11 504 985</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 617 420	2 617 420
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 800 000	19 200 000
	Taxeringsvärde mark	55 000 000	35 000 000
		<b>78 800 000</b>	<b>54 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	78 800 000	54 200 000
		<b>78 800 000</b>	<b>54 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	257 103	257 103
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>257 103</b>	<b>257 103</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-257 103	-257 103
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-257 103</b>	<b>-257 103</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 000	3 000
		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	25 630	0
	Skattefordran	4 007	5 927
	Klientmedel hos SBC	1 771 805	549 747
		<b>1 801 442</b>	<b>555 674</b>

GS  
A.S.  
One

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Serviceavtal	0	1 639
		<b>0</b>	<b>1 639</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 322 919	1 393 499
	Reservering enligt stadgar	250 000	250 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-42 950	-320 580
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 529 969</b>	<b>1 322 919</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	2.950 %	1 500 000	0	2022-09-21
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 500 000</b>	<b>0</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>1 500 000</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 500 000 kr.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 835 000	4 085 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	11 063	0
	Avgifter och hyror	90 271	68 765
	Städning	0	2 581
		<b>101 334</b>	<b>71 346</b>



**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

- Uppgradering av fjärrvärmeanläggning.

- Planenlig avgiftshöjning från årsskiftet 2019/2020 om 15 % genomförd för ett kassaflöde i balans, ytterligare höjningar kan bli aktuella.

- Omfattande uppgradering av takterrass i samverkan med trädgårdsarkitekt.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 10 / 6 2020



Fredrik Kjällander  
Ordförande



Agnetha Sjöholm  
Sekreterare



Marie Eriksson  
Ledamot



Lars Gustafsson  
Ledamot



Gunnel Sellin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 6 2020



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bojen 10, org.nr 716411-7215.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bojen 10 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den, bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Bojen 10 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 24 juni 2020



Carina Toresson