

Årsredovisning 2018

BRF BOJEN 11
716419-7241

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1986-10-20.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bojen 11 på adressen Kungsholms strand 141-147 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 62 bostadsrätter om totalt 2 945 kvm och 2 lokaler om 382 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

Styrelsens sammansättning

Rickard Nilsson	Ordförande
Helene Gustafsson	Kassör
Christoffer Ripe	Sekreterare
Edvin Bernhardsson	Ordinarie
Henrik Lennbom	Suppleant
Niclas Landin	Suppleant

Under perioden från föregående årets årsstämma (maj 2018) så har en av styrelsens medlemmar, nämligen suppleanten Niclas Landin av arbetsmässiga skäl ej haft möjlighet att delta i styrelsens arbete och har därför frånträtt sin plats och i överenskommelse med kvarvarande styrelse därför också frånsagt sig rätten till det årliga arvodet.

Valberedning

John Haataja och Helene Abrahamsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i föreningens styrelse.

Revisorer

Eva Ödman Revisor
Lars Engelbrecht Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret (2018) haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Höst 2015	Filmning och reparation av avlopp i hela fastigheten
Sommar 2015	Reparation av vattenläcka i hyreslokal. Garantiarbete
Vinter 2015	Bytt ut smidesstaket på terrassen till högre och bättre variant
Vår 2015	Renovering av duschrum i källaren
Vår/Höst 2015	Renovering av badrum på vån 2 efter vattenläcka
Vår 2016	Utbyte av tvättmaskin och torktumlare
Vår 2016	Reparation av avloppsstammar under fastigheten, de sista justeringarna
Vår 2016	Sattes upp lampor med rörelsesensorer på bakgård och terrass
Höst 2016	Renovering av tak enligt tidigare underhållsplan
Våren 2017	Byte av ytterdörrar mot gatan för både 141:an och 143:an samt dörrar ned till källaren.
Sommar/höst 2017	Stampsplning utfördes i två etapper först i lägenheter 141:an i juni och sedan i 143:an i oktober.
Hösten 2017	Förstärkning av kryppgrundsförhållanden (fuktsäkring av rör m.m.) under fastigheten.
Vår/sommar 2018	Fönsterrenovering av fastighetens samtliga ytterfönster i trä samt insättning av energiglas och luftspalter där sådana saknas.

Planerade underhåll 2019

Första tertialet 2019	Montage av brunnsrör och dräneringspump för förrådsutrymme under 141:an för att reducera problem med uppsipprande vatten som främst kommer via sprickor i bakomliggande berg.
Första halvåret 2019	Investering i en avgasare och partikelfilter för värmesystemet.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsförvaltning	Jensen Drift & Underhåll AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under första halvåret 2018 fortsatte styrelsen med löpande amorteringar enligt plan. Styrelsen såg dock i juli månad det som nödvändigt att ta upp ett nytt lån på 800 tkr pga fönsterrenoveringen som blev klar i mitten på sommaren dels blivit ca 400 tkr dyrare än budgeterat pga skador på ett större antal dörr-/fönsterkarmar, s.k. droppnäsor m.m., än initialt beräknat och dels att kassaflödet som var tänkt att täcka investeringen därmed blev ansträngt när betalningarna hamnade mellan de större löpande intäktsflödena. Detta gjordes i kombination med att amorteringen minimerades under hösten, men med avsikt att fr.o.m. 2019 återupptas på en högre fast kvartalsvis nivå än tidigare. Sammantaget innebär detta att föreningens lånebörda ökat med ca 600 tkr (4%) under år 2018.

I enlighet med styrelsens redogörelse i föreningsstämman i maj 2018 arbetade styrelsen under sommaren/hösten 2018 med att få till en väsentlig hyreshöjning för en av de kommersiella hyresgästerna. Förfarandet att söka en mer betydande hyreshöjning för hyresgästen förankrades på föreningsstämman. Tyvärr ledde det inte fram till en nivå som båda parter kunde acceptera och därför valde hyresgästen att efter en kortare (4 månader) förlängning av det gamla avtalet att flytta ut den 31 januari 2019. Detta gav inga ekonomiska konsekvenser under 2018. Processen med att finna ny hyresgäst har som mål att ge något ökade hyresintäkter redan under 2019 och därmed positiv effekt på det ekonomiska resultatet för 2019. Dessa positiva effekter blir än mer tydliga de kommande 2-3 åren.

Övriga uppgifter

Som nämnts under punkten "Styrelsens sammansättning" så har 1 styrelsemedlem ej kunnat delta i styrelsearbetet och har därför frånsagt sig arvodet, vilket istället fördelats helt lika bland övriga 5 styrelsemedlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 519	2 516	2 457	2 373
Resultat efter fin. poster	-1 010	-22	-289	279
Soliditet, %	17	21	20	2
Yttre fond	3 577	3 295	3 860	3 636
Taxeringsvärde	94 022	94 022	94 022	74 832
Bostadsyta, kvm	2 945	2 945	2 945	2 945
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	511	511	509	473
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 368	5 144	5 826	6 758
Genomsnittlig skuldränta, %	1,17	1,14	1,12	1,18
Belåningsgrad, %	82,01	77,63	86,86	99,58

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	14 628	-	-	14 628
Upplåtelseavgifter	10 717	-	-	10 717
Fond, yttre underhåll	3 295	-	282	3 577
Balanserat resultat	-24 188	-22	-282	-24 492
Årets resultat	-22	22	-1 010	-1 010
Eget kapital	4 430	0	-1 010	3 420

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 492
Årets resultat	-1 010
Totalt	-25 502

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	282
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 596
Balanseras i ny räkning	-24 188
	-25 502

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 519	2 516
Rörelseintäkter		-0	50
Summa rörelseintäkter		2 518	2 565
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 931	-1 982
Övriga externa kostnader	8	-100	-105
Personalkostnader	9	-73	-74
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243	-243
Summa rörelsekostnader		-3 348	-2 404
Rörelseresultat		-829	162
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-181	-184
Summa finansiella poster		-181	-184
Resultat efter finansiella poster		-1 010	-22
Årets resultat		-1 010	-22

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	19 279	19 515
Maskiner och inventarier	12	47	53
Summa materiella anläggningstillgångar		19 326	19 568
Summa anläggningstillgångar		19 326	19 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		74	104
Övriga fordringar	13	37	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	99	97
Summa kortfristiga fordringar		209	239
Kassa och bank			
Kassa och bank		800	1 279
Summa kassa och bank		800	1 279
Summa omsättningstillgångar		1 010	1 517
Summa tillgångar		20 335	21 086

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 345	25 345
Fond för yttre underhåll		3 577	3 295
Summa bundet eget kapital		28 922	28 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 492	-24 188
Årets resultat		-1 010	-22
Summa fritt eget kapital		-25 502	-24 210
Summa eget kapital		3 420	4 430
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 610	14 976
Summa långfristiga skulder		15 610	14 976
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200	174
Leverantörsskulder		164	505
Övriga kortfristiga skulder		73	82
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	869	920
Summa kortfristiga skulder		1 305	1 681
Summa eget kapital och skulder		20 335	21 086

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bojen 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	2,5-5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	58	58
Hysesintäkter, lokaler	862	862
Intäktsreduktion	0	-3
Årsavgifter, bostäder	1 483	1 483
Övriga intäkter	115	165
Summa	2 518	2 565

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	7	11
Fastighetsskötsel	80	157
Städning	63	26
Övrigt	4	6
Summa	155	199

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	65	208
Summa	65	208

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Fönsterrenovering	1 596	0
Byte av dörrar	0	226
Krypgrund	0	367
Summa	1 596	593

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	67	51
Sophämtning	59	60
Uppvärmning	478	474
Vatten	150	45
Summa	755	629

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	113	112
Fastighetsförsäkringar	72	69
Fastighetsskatt	159	158
Kabel-TV	17	16
Summa	361	355

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	0	3
Juridiska kostnader	5	0
Kameral förvaltning	61	59
Revisionsarvoden	4	6
Övriga förvaltningskostnader	30	37
Summa	100	105

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	18	19
Styrelsearvoden	55	56
Summa	73	74

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	181	184
Summa	181	184

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 278	28 278
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 278	28 278
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 762	-8 526
Årets avskrivning	-236	-236
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 999	-8 762
Utgående restvärde enligt plan	19 279	19 515
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	8 532	8 532
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 000	41 000
Taxeringsvärde mark	53 022	53 022
Summa	94 022	94 022

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	92	92
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92	92
Ingående ackumulerad avskrivning	-39	-32
Avskrivningar	-6	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	-45	-39
Utgående restvärde enligt plan	47	53

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Deklarerad skatt	34	36
Skattekonto	2	2
Summa	37	38

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	28	28
Försäkringspremier	55	54
Förvaltning	15	15
Summa	99	97

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	2019-06-20	1,10 %	11 640	11 740
Stadshypotek	2019-06-30	1,35 %	3 370	3 410
Stadshypotek	2019-01-16	1,25 %	800	
Summa			15 810	15 150

Varav amorteras inom 12 månader 200

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	4	4
El	6	5
Förutbetalda avgifter/hyror	707	751
Löner	63	63
Sociala avgifter	21	21
Uppvärmning	63	71
Utgiftsräntor	4	5
Summa	869	920

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	19 418	19 418
Summa	19 418	19 418

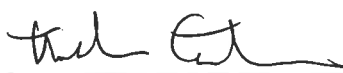
Underskrifter

Stockholm, 2019 - 03 - 27

Ort och datum



Rickard Nilsson
Ordförande



Helene Gustafsson
Kassör



Christoffer Ripe
Sekreterare



Edvin Bernhardsson
Ordinarie

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 27



Eva Ödman
Revisor



Lars Engelbrecht
Revisor

