

Årsredovisning 2019

BRF BOJEN 11 716419-7241

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

Sida
2
5
6
8

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
Christoffer Ripe	Kassör
Edvin Bernhardsson	Sekreterare
Louise Carlsson	Suppleant
Karl Flodin	Suppleant

Under perioden från föregående årets årsstämma (april 2019) så har två styrelsemedlemmar, nämligen ordinarie medlem Pernilla Blomqvist samt suppleanten Henrik Lennbom, av personliga respektive arbetsmässiga skäl ej haft möjlighet att delta i styrelsens arbete och har därför frånträtt sina platser 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
Anders Thomasson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10. Styrelsen har under verksamhetsåret (2019) haft 14 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

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	Stamspolning utfördes i två etapper först i lägenheter i 141:an i juni och sedan i 143:an i oktober.
Hösten 2017	Förstärkning av krypgrundsförhållanden (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.

Sommaren 2019 Montage av brunnrör och dräneringspump för förrådsutrymme under 141:an.
Hösten 2019 Installation av en avgasare samt partikelfilter för värmesystemet.

Planerade underhåll 2020

Våren 2020 Inköp av nya utemöbler till föreningens terrasstak ovanför hyreslokalerna.
Vår/sommar 2020 Inköp av en ny tvättmaskin samt torktumlare för att ersätta de som fungerar mindre bra.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO AB
Fastighetsförvaltning Jensen Drift & Underhåll AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har styrelsen säkrat amorteringar som lett till att föreningens lånebörda minskat med 500 tkr (3%) under år 2019.

Föreningen har fr.o.m. augusti 2019 en ny hyresgäst i lokalen på Kungsholms Strand 145 efter att den tidigare hyresgästen flyttade ut 31 januari. Att lokalen stod outhyrd under 7 månaders tid gav lägre total hyresintäkt 2019 jämfört med 2018, men det nya 3-årsavtalet innebär en väsentligt ökad årlig hyresintäkt för lokalen, nämligen för år 2020 ca 76% (drygt 200 tkr) högre än 2018.

Även hyresgästen i lokalen på Kungsholms Strand 147 valde att inte förlänga/förnya sitt 3-årsavtal och flyttade därmed ut 15 augusti 2019. Föreningen har dock nyligen (i januari 2020) tecknat avtal med en ny hyresgäst som börjar betala fr.o.m. 1 april 2020. Även detta nya hyresavtal innebär en väsentligt ökad årlig hyresintäkt, nämligen till att börja med drygt 22% ökning (ca 120 tkr) räknat på helårsbasis fr.o.m. år 2020 jämfört med avtalet för föregående hyresgäst. I tillägg så gäller det nya hyresavtalet för denna lokal t.o.m. slutet av 2024.

Sammantaget innebär dessa förändringar att föreningen de närmsta 3-5 åren kommer få en väsentligt högre intäkt från hyreslokalerna än om de tidigare hyresgästerna blivit kvar baserat på förlängning av med dem gällande avtal.

Övriga uppgifter

Som nämnts under punkten "Styrelsens sammansättning" så har 2 styrelsemedlemmar ej kunnat delta i styrelsearbetet och har därför frånsagt sina arvoden, vilka istället fördelats helt lika bland kvarvarande 5 styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under år 2019 med hjälp av en extern firma tagit fram en förnyad underhållsplan för föreningen som sträcker sig 30 år framåt i tiden. Styrelsen bedömer att detta kommer ge bättre vägledning för arbetet med att fastställa och följa upp föreningens budget, bedöma rättvisa avgiftsnivåer på kort-/längre sikt, bedöma behov för lån och lämplig amorteringstakt samt slutligen ger den nya underhållsplanen bättre verktyg för styrelsens löpande planläggning och uppföljning av föreningens underhållsarbete.

Vidare så har styrelsen under år 2019 genomfört en energideklaration och en OVK samt initierat radonmätning (färdig i kvartal 1-2020). Styrelsens uppföljningsarbete gentemot medlemmar för att genomföra åtgärder till följd av utlåtanden i OVK besiktningen samt i förekommande fall sotning av kanaler kopplat till öppna spisar planeras att genomföras under tertial 1-2020.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 213	2 519	2 516	2 457
Resultat efter fin. poster	98	-1 010	-22	-289
Soliditet, %	18	17	21	20
Yttre fond	2 263	3 577	3 295	3 860
Taxeringsvärde	134 944	94 022	94 022	94 022
Bostadsyta, kvm	2 945	2 945	2 945	2 945
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	511	511	511	509
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 199	5 368	5 144	5 826
Genomsnittlig skuldränta, %	1,17	1,17	1,14	1,12
Belåningsgrad, %	80,40	82,01	77,63	86,86

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	14 628	-	-	14 628
Upplåtelseavgifter	10 717	-	-	10 717
Fond, yttre underhåll	3 577	-	-1 314	2 263
Balanserat resultat	-24 492	-1 010	1 314	-24 188
Årets resultat	-1 010	1 010	98	98
Eget kapital	3 420	0	98	3 518

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 188
Årets resultat	98
Totalt	-24 090

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	405
Att från yttre fond i anspråk ta	-92
Balanseras i ny räkning	-24 403
	-24 090

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 213	2 519
Rörelseintäkter		1	0
Summa rörelseintäkter		2 214	2 518
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 467	-2 931
Övriga externa kostnader	8	-145	-100
Personalkostnader	9	-80	-73
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243	-243
Summa rörelsekostnader		-1 934	-3 348
Rörelseresultat		280	-829
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-182	-181
Summa finansiella poster		-182	-181
Resultat efter finansiella poster		98	-1 010
Årets resultat		98	-1 010

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	19 043	19 279
Maskiner och inventarier	12	40	47
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>19 083</u>	<u>19 326</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>19 083</u>	<u>19 326</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51	74
Övriga fordringar	13	10	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	104	99
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>164</u>	<u>209</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		428	800
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>428</u>	<u>800</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>593</u>	<u>1 010</u>
Summa tillgångar		<u>19 676</u>	<u>20 335</u>




Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 345	25 345
Fond för yttre underhåll		2 263	3 577
Summa bundet eget kapital		27 608	28 922
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 188	-24 492
Årets resultat		98	-1 010
Summa fritt eget kapital		-24 090	-25 502
Summa eget kapital		3 518	3 420
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 110	15 610
Summa långfristiga skulder		15 110	15 610
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200	200
Leverantörsskulder		224	164
Övriga kortfristiga skulder		-9	73
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	633	869
Summa kortfristiga skulder		1 048	1 305
Summa eget kapital och skulder		19 676	20 335



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 1 377 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	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	58	58
Hysesintäkter, lokaler	596	862
Intäktsreduktion	-39	0
Årsavgifter, bostäder	1 483	1 483
Övriga intäkter	117	115
Summa	2 214	2 518

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	42	7
Fastighetsskötsel	71	80
Städning	44	63
Övrigt	43	4
Summa	199	155

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	106	65
Summa	106	65

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Dräneringsbrunn	53	0
Avgasare värmesystemet	40	0
Fönsterrenovering	0	1 596
Summa	92	1 596

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	67	67
Sophämtning	60	59
Uppvärmning	474	478
Vatten	78	150
Summa	679	755

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	113	113
Fastighetsförsäkringar	75	72
Fastighetsskatt	186	159
Kabel-TV	17	17
Summa	391	361

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Juridiska kostnader	0	5
Kameral förvaltning	63	61
Konsultkostnader	47	0
Revisionsarvoden	4	4
Övriga förvaltningskostnader	31	30
Summa	145	100

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	20	18
Styrelsearvoden	60	55
Summa	80	73

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	182	181
Summa	182	181



Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 278	28 278
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 278	28 278
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 999	-8 762
Årets avskrivning	-236	-236
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 235	-8 999
Utgående restvärde enligt plan	19 043	19 279
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	8 532	8 532
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 744	41 000
Taxeringsvärde mark	85 200	53 022
Summa	134 944	94 022

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	92	92
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92	92
Ingående ackumulerad avskrivning	-45	-39
Avskrivningar	-6	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	-52	-45
Utgående restvärde enligt plan	40	47

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2	2
Övriga fordringar	7	34
Summa	10	37

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	28	28
Försäkringspremier	60	55
Förvaltning	16	15
Summa	104	99

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-06-22	1,12 %	11 640	11 640
Stadshypotek	2021-06-30	1,35 %	3 330	3 370
Stadshypotek	2020-01-16	1,50 %	340	800
Summa			15 310	15 810
Varav amorteras inom 12 månader			200	

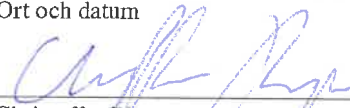
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	4	4
El	5	6
Förutbetalda avgifter/hyror	442	707
Löner	63	63
Sociala avgifter	21	21
Uppvärmning	62	63
Utgiftsräntor	4	4
Vatten	11	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	0
Summa	633	869

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	19 418	19 418
Summa	19 418	19 418


Underskrifter

Stockholm, 2020 - 03 - 30

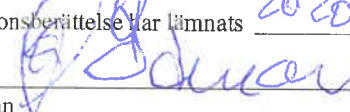
Ort och datum


Christoffer Ripe
Kassör


Edvin Bernhardsson
Sekreterare


Rickard Nilsson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 30


Eva Ödman
Revisor


Anders Thomasson
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Bojen 11
Org.nr: 716419-7241

Vi har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31. Vi har granskat de styrelseprotokoll som funnits tillgängliga, 14 stycken.

Vi har inte funnit någon annan anledning till anmärkning.

Vi tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2019-03-26


Eva Ödman


Anders Tomasson

