

Årsredovisning 2020

BRF BOJEN 11

716419-7241



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BOJEN 11

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Revisorer

Helene Gustafsson	Revisor
Anders Thomasson	Revisor
Anna Claesson	Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1990-1991	byttes el-stigare och samtliga V/A-stammar i kök och badrum
Vår 2016	Reparation av avloppstammar under fastigheten
Höst 2016	Renovering av tak
2017	Stamspolning i samtliga lägenheter i 141an och 143an
Hösten 2017	Förstärkning av krypgundsförhållanden under fastigheten
2018	Fönsterrenovering av samtliga ytterfönster samt insättning av nytt energiglas
2019	Installation av därneringspump i källaren för 141an
2019	Installation av avgasare samt partikelfilter för värmesystemet
2020	Nya utemöbler till terrassen
2020	Byte av avloppsrör i källaren för att förbättra flöde till samlingskoppling
2020	Stamspolning i samtliga lägenheter i 141an och 143an samt filmning av stående stammar
2020	OVK genomfördes i samtliga lägenheter i 141an och 143an

Planerade underhåll

2021	Ny tvättpelare till tvättstugan
2021	Renovering av plåtdetaljer på tak enligt underhållsplan
2021	Fler ventilationsspalter i lägenheter i 143an för att öka tilluften
2021-2022	Byte av cirkulationspumpar för varmvatten och fjärrvärme

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Fastighetsförvaltning Jensen Drift & Underhåll AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tack vare den ökade inkomsten från hyreslokaler under 2020 så har föreningen en stabilare kassa och samtidigt kunna göra amorteringar av lån med 380tkr(2.5%).

Följande större ekonomiska händelser ägde rum under året:

- Byte av avlopp i källaren för att förbättra flöde ut till sammankoppling, åtgärden gjordes efter en vattenskada hos en medlem i 141an orsakad av ett stopp i stammen.
- Stamspolning i samtliga lägenheter samt filmning av stammar, detta efter ytligare en vattenskada orsakad av stopp i stammen men den här gången i 143an. Kostnaden blev större än förväntat då flera avluftningar på taket var fyllda av rost och behövde därför sugas upp.
- Reparation av avloppsledning i kulvert med hjälp av rörinfodring.

Övriga uppgifter

Under "Styrelsens sammansättning" har två personer inte kunnat fortsätta sitt arbete och valt att hoppa av styrelsen och har därför frånsatt sig sitt arvode. Arvodet delas lika på de fem kvarvarande styrelsemedlemmar.

Brister från OVKn som genomfördes 2019 har åtgärdats och ett nytt godkänt protokoll skrevs 2020. Från OVKn så framkom det att tilluften i flera lägenheter, framförallt 143an är bristfällig. Styrelsen har påbörjat arbete för att öka tilluft i lägenheterna då vi tror att det kommer förbättra både luft- och värmegenomföring i lägenheterna.

Brandsläckare uppsatta på bottenplan samt nytt brandalarm installerat i tvättstuga och i trapphusen.

Nya utemöbler inköpta till terrassen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 708	2 213	2 519	2 516
Resultat efter fin. poster	260	98	-1 010	-22
Soliditet, %	19	18	17	21
Yttre fond	2 576	2 263	3 577	3 295
Taxeringsvärde	134 944	134 944	94 022	94 022
Bostadsyta, kvm	2 945	2 945	2 945	2 945
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	511	511	511	511
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 070	5 199	5 368	5 144
Genomsnittlig skuldränta, %	1,22	1,17	1,17	1,14
Belåningsgrad, %	79,39	80,40	82,01	77,63

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	14 628	-	-	14 628
Upplåtelseavgifter	10 717	-	-	10 717
Fond, yttre underhåll	2 263	-	312	2 576
Balanserat resultat	-24 188	98	-312	-24 403
Årets resultat	98	-98	260	260
Eget kapital	3 518	0	260	3 777

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 403
Årets resultat	260
Totalt	<u>-24 143</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	405
Att från yttre fond i anspråk ta	-371
Balanseras i ny räkning	-24 176
	<u><u>-24 143</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 708	2 213
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		2 708	2 214
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 784	-1 467
Övriga externa kostnader	8	-155	-145
Personalkostnader	9	-80	-80
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243	-243
Summa rörelsekostnader		-2 262	-1 934
RÖRELSERESULTAT		446	280
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-186	-182
Summa finansiella poster		-186	-182
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		260	98
ÅRETS RESULTAT		260	98

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	18 806	19 043
Maskiner och inventarier	12	34	40
Summa materiella anläggningstillgångar		18 840	19 083
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 840	19 083
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-3	51
Övriga fordringar	13	36	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	121	104
Summa kortfristiga fordringar		155	164
Kassa och bank			
Kassa och bank		708	428
Summa kassa och bank		708	428
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		863	593
SUMMA TILLGÅNGAR		19 703	19 676

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 345	25 345
Fond för yttre underhåll		2 576	2 263
Summa bundet eget kapital		27 920	27 608
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 403	-24 188
Årets resultat		260	98
Summa fritt eget kapital		-24 143	-24 090
SUMMA EGET KAPITAL		3 777	3 518
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	15 110
Summa långfristiga skulder		0	15 110
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 917	200
Leverantörsskulder		345	224
Övriga kortfristiga skulder		32	-9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	632	633
Summa kortfristiga skulder		15 926	1 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 703	19 676

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bojen 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 1 429 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	58	58
Hysesintäkter, lokaler	1 168	596
Intäktsreduktion	-117	-39
Årsavgifter, bostäder	1 483	1 483
Övriga intäkter	116	117
Summa	2 708	2 214

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	40	42
Fastighetsskötsel	62	71
Städning	48	44
Övrigt	13	43
Summa	163	199

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	40	0
Reparationer	245	106
Summa	284	106

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Nya avloppsrör källaren	72	0
Stamspolning	155	0
Reparation av stam kulvert	58	0
Dräneringsbrunn	0	53
Avgasare värmesystemet	0	40
Summa	285	92

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	73	67
Sophämtning	69	60
Uppvärmning	450	474
Vatten	57	78
Summa	648	679

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	112	113
Fastighetsförsäkringar	83	75
Fastighetsskatt	189	186
Kabel-TV	17	17
Summa	403	391

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kameral förvaltning	65	63
Konsultkostnader	65	47
Revisionsarvoden	4	4
Övriga förvaltningskostnader	21	31
Summa	155	145

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	20	20
Styrelsearvoden	60	60
Summa	80	80

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	184	182
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	186	182

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 278	28 278
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 278	28 278
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 235	-8 999
Årets avskrivning	-236	-236
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 472	-9 235
Utgående restvärde enligt plan	18 806	19 043
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 532</i>	<i>8 532</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 744	49 744
Taxeringsvärde mark	85 200	85 200
Summa	134 944	134 944
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	92	92
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92	92
Ingående ackumulerad avskrivning	-52	-45
Avskrivningar	-6	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	-58	-52
Utgående restvärde enligt plan	34	40
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	34	7
Skattekonto	2	2
Summa	36	10

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	28	28
Försäkringspremier	70	60
Förvaltning	22	16
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	0
Summa	121	104

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-06-22	1,02 %	11 540	11 640
Stadshypotek	2021-06-30	1,35 %	3 290	3 330
Stadshypotek	2020-01-16	1,50 %		340
Stadshypotek	2021-03-01	1,75 %	100	
Summa			14 930	15 310

Varav kortfristig del 14 930

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	4	4
El	10	5
Förutbetalda avgifter/hyror	448	442
Löner	63	63
Sociala avgifter	21	21
Uppvärmning	60	62
Utgiftsräntor	4	4
Vatten	12	11
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	21
Summa	632	633

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	19 418	19 418
Summa	19 418	19 418

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Carl Christer Olof Johansson

Carl Rapp
Ordförande

Emelie Terese Carlsson
Kassör

Thomas Rönnerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Anders Thomasson
Revisor

Helene Gustafsson
Revisor

Verification

Transaction ID	HklfkfaFO-B1xIM1f6K_
Document	Årsredovisning 2020 - Brf Bojen 11.pdf
Pages	17
Sent by	Ulrika Elwin

Signing parties

Carl Rapp	carl.rapp@outlook.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Christer Johansson	cjohans.johansson@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Thomas Rönnberg	ronnberg@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Emelie Carlsson	emelie@brabostad.nu	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Anders Thomasson	athomasson@bredband.net	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Helene Gustafsson	minori2909@yahoo.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to cjohans.johansson@gmail.com

2021-05-27 14:22:44 CEST,

E-mail invitation sent to emelie@brabostad.nu

2021-05-27 14:22:44 CEST,

E-mail invitation sent to carl.rapp@outlook.com

2021-05-27 14:22:44 CEST,

E-mail invitation sent to ronnberg@gmail.com

2021-05-27 14:22:44 CEST,

E-mail invitation sent to carl.rapp@outlook.com

2021-05-28 10:01:37 CEST,

E-mail invitation sent to cjohans.johansson@gmail.com

2021-05-28 10:01:42 CEST,

E-mail invitation sent to ronnberg@gmail.com

2021-05-28 10:01:46 CEST,

E-mail invitation sent to emelie@brabostad.nu

2021-05-28 10:01:51 CEST,

Clicked invitation link Emelie Carlsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-28 10:11:10 CEST,IP address: 194.132.224.24

Document signed by Emelie Terese Carlsson

Birth date: 09/03/1992,2021-05-28 10:12:17 CEST,

Clicked invitation link Thomas Rönnberg

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-28 11:21:55 CEST,IP address: 85.230.72.222

Document signed by Thomas Rönnberg

Birth date: 09/12/1974,2021-05-28 11:25:23 CEST,

Clicked invitation link Carl Rapp

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-28 12:20:44 CEST,IP address: 90.129.208.206

Document signed by CARL RAPP

Birth date: 21/02/1992,2021-05-28 12:22:05 CEST,

Clicked invitation link Christer Johansson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_5_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-28 12:27:42 CEST,IP address: 83.185.47.1

Document viewed by Christer Johansson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_5_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-28 12:27:43 CEST,IP address: 83.185.47.1

Document signed by Carl Christer Olof Johansson

Birth date: 21/01/1964,2021-05-28 12:28:31 CEST,

E-mail invitation sent to minori2909@yahoo.com

2021-05-28 12:28:32 CEST,

E-mail invitation sent to athomasson@bredband.net

2021-05-28 12:28:32 CEST,

E-mail invitation sent to athomasson@bredband.net

2021-05-28 12:45:19 CEST,

E-mail invitation sent to minori2909@yahoo.com

2021-05-28 12:45:25 CEST,

Clicked invitation link Anders Thomasson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36 Edg/90.0.818.66,2021-05-28 13:53:42 CEST,IP address: 80.216.18.187

E-mail invitation sent to athomasson@bredband.net

2021-05-28 15:11:40 CEST,

E-mail invitation sent to minori2909@yahoo.com

2021-05-28 15:11:49 CEST,

Clicked invitation link Helene Gustafsson

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-05-28 16:29:13 CEST,IP address: 85.230.73.24

Document signed by HELENE GUSTAFSSON

Birth date: 29/09/1975,2021-05-28 16:34:35 CEST,

Document signed by Anders Tomasson

Birth date: 01/02/1962,2021-05-29 12:04:46 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Bojen 11
Organisationsnummer: 716419-7241

Vi har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020-01-01 till och med 2020-12-31.

Vi har granskat de styrelseprotokoll som finns tillgängliga det vill säga 10 protokoll.

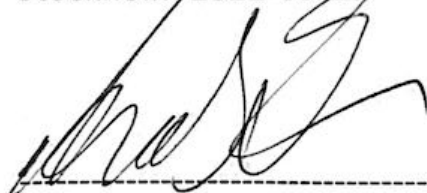
Vi har noterat i förvaltningsberättelsen att det ska finnas 9 protokoll. Detta är felaktigt noterat enligt styrelsen då de missat att notera protokollet från det konstituerade mötet och att rätt antal i stället skall vara 10 protokoll.

Vi har inte funnit någon anledning till anmärkning.

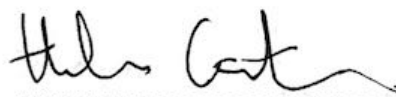
Vi tillstyrker att föreningsstämman:

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

Stockholm 2021-05-19



Anders Thomasson



Helene Gustafsson