



# BOJEN 12

Kungsholms strand 137 och 139, Stockholm

---



Vinterutsikt från våra hus över Rörstrandsområdet på den andra sidan Karlbergssjön.

Visst vore det skönt med en riktig vinter igen!

Fotograferat av PO Lindström den 3 februari 2019.

## Årsredovisning

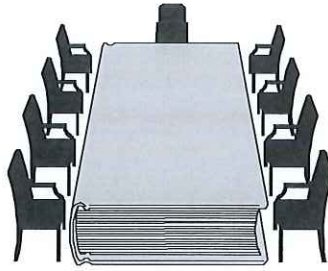
för

## Brf Bojen 12

769601-3262

Räkenskapsåret

**2019**



## Kallelse till föreningsstämma

**Datum: 2020-06-30**

**Tidpunkt: Kl. 18.00**

**Lokal: Harö krog på pråmen Nordens Ljus,  
Kungsholms strand 125 intill S:t Eriksbron**

Deltagare bjuds på toast Skagen, te, kaffe, kolsyrat vatten, öl och vin.  
Vi har båten för oss själva. Välkomna från kl. 17.30!

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.  
Styrelsen föreslår att bygga en bastu på taket, se bilaga.
18. Stämmans avslutande

-----  
\* Genomgång av styrelsens fastställda budget

Stockholm den 9 juni 2020

STYRELSEN  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOJEN 12



# BOJEN 12

Förslag från styrelsen till ordinarie stämma 2020

---

Hej medlemmar

Styrelsen föreslår att vi bygger en bastu på taket. För att förslaget ska antas krävs enligt föreningens stadgar 34 § att mer än hälften av de avgivna rösterna stödjer förslaget. (Vid lika röstetal vinner den mening som stämмоordföranden stödjer).

Att styrelsen framför förslaget på en stämma beror på att förslaget innebär en tillbyggnad. Enligt Bostadsrättslagen 15 § ska ”Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.”

## **Vision**

Visst vore det härligt att kunna basta med panoramautsikt över Stockholm med Vasastans tak närmast! Våra platta tak gör att det går bra att förverkliga den visionen. Bastun ska gå att nå från föreningens båda hus där de två takterrasserna byggs ihop med gång av terrasstrall.

## **Övriga förutsättningar**

Det krävs att vi får bygglov av Stockholms Stad.

Det krävs att taket håller för den nya lasten på uppskattningsvis två ton.

## **Om projektet**

Bygget planeras ske nästa sommar i samband med att vi lägger om takens papp och kanske även tilläggsisolerar taken. Detta underlättar bastubyggandet.

Ett förtillverkat bastuhus med de ungefärliga måtten 4,6 \* 2,7 \* 2,5 meter med en glasad långsida lyfts på plats med en kran.

En arkitekt anlitas för utformning och bygglovsunderlag.

Avlopp ansluts till en befintlig avluftningsledning upp till tak.

Vatten måste dras upp från en lägenhet våningen under.

El finns redan dragen upp på tak, anslutning måste ordnas.

Uppvärmning sker med elradiator.

Två utrymningsvägar krävs – De båda terrassutgångarna löser detta.

Bokning är tänkt att ske via passagesystemet.

En bastuansvarig i styrelsen/bastugrupp ansvarar för skötseln.

## **Bedömda kostnader**

Arkitektprojektering 30 000 kr. (Offert finns.)

Förtillverkat bastuhus cirka 60 000 kr (inklusive el).

Kranlyft cirka 30 000 kr.

Bastuaggregat cirka 10 000 kr.

VS cirka 25 000 kr utan toalett.

Utöka passagesystemet cirka 25 000 kr.

Uppskattad totalkostnad 200 000 kr.

Uppskattad driftskostnad 5 000 kr/år (huvudsakligen el).

--

Vänliga hälsningar

Styrelsen Brf Bojen 12

# Årsredovisning 2019

## BRF BOJEN 12 769601-3262

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-02-29. Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 1999-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, det vill säga en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

#### Fastigheter

Föreningens fastigheter Bojen 12 på Kungsholms strand 139 och Bojen 13 på Kungsholms strand 137 byggdes 1934–1936, förvärvades 1998 och har varsitt flerbostadshus med värdeår 1954. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 908 m<sup>2</sup> varav 3 908 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 1 745 m<sup>2</sup>. Marken till fastigheterna innehas med äganderätt.

Byggnaderna värms med bergvärme med spetsel. (Ersatte under våren 2019 fjärrvärme.)

#### Bostäder

Föreningen upplåter 84 lägenheter varav 4 stycken har 3 rok, övriga 1 rok. Samtliga har i källaren cirka 1,6 m<sup>2</sup> stora förråd förberedda för hyllor med två sparringskenor.

#### Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsrum/Styrelserum

#### Kommentarer

I 137:ans källare

Terrasser

En på vardera 137:ans och 139:ans tak

#### Försäkring

Fastigheterna är via försäkringsrådgivaren Bolander & Co fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Styrelsen

Mårten Gustawsson	Ordförande
P-O Lindström	Vice ordförande
Lars Lundberg	Sekreterare
Johanna Jönsson	Kassör
Hannah Frank	Ledamot
Emil Lechner	Ledamot
Kuri Belay	Suppleant
Fredrik Elmér	Suppleant
Johannes Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda möten.

Vid kommande ordinarie stämma löper mandatperioden ut för samtliga.



Revisorer

Eva Stein	Auktoriserad revisor	Allegretto Revision AB
Vakant	Ordinarie intern	

Valberedning

Henrik Johansson	Sammanställande
Lars Grevald	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Egen regi
Fastighetsskötsel	ESI
Utbildning & styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Hemsida <a href="http://www.bojen12.se">www.bojen12.se</a>	Bostadsrätterna
Kabel-TV	Comhem (18 kanaler; SVT1, SVT2, Barnkanalen/SVT24, Kunskapskanalen, TV3, TV4, Kanal 5, TV6, Sjuan, TV8, Kanal 9, TV10, Kanal 11, TV12, TLC, Fox, Finsk TV, Lokalkanal)
Gruppanslutning internet (1000 Mbit)	Stockholms Stadsnät
Skadedjursbekämpning	Nomor

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bojenbladet har informerat i sedvanliga två nummer, utkom under 2019 den 11/4 och 11/10.

I övrigt fortsatte styrelsen att främst ge information via mejl utan att för den skull glömma bort boende i den lägenhet som saknar mejl.

En städdag har som vanligt ordnats under både vår (lördag 11/5) och höst (lördag 26/10). Under vårens städdag genomfördes en rensning av cyklarna på gården.

Det årliga glöggminglet arrangerades den 12 december i 137:ans port där de boende kunde träffas och prata samtidigt som de bjöds på glögg, kaffe, lussebullar och pepparkakor.

Precis som tidigare rondderar fastighetsskötaren våra hus på torsdag förmiddagar udda veckor. Den boende som vill få enklare fastighetsskötargöromål utfört som till exempel packningsbyte eller vattenavstängning gör det enklast och billigast genom att boka fastighetsskötaren till en rondering för då slippas resekostnad.

Två rum på taket, som rymde inte längre använda expansionskärl, gjordes under vintern 2018-19 om till varsitt vinterförråd för de bord och stolar som sommartid står ute på de två gemensamma takterrasserna.

Efter flera förseningar började föreningens bergvärmeprojekt på allvar med borrning den 15 januari.

Den 6 februari var borrningen av åtta stycken 300 meter djupa hål klar varefter hålen fylldes med slang. 137:ans fjärrvärme kopplades ur den 11 februari och ersattes under en tid av temporär uppvärmning och varmvattenberedning innan den nya bergvärmeundercentralen kopplades in den 21 och 22 mars. För 139:an genomfördes motsvarande åtgärder den 28 mars respektive den 10 och 11 april.

Med bergvärme blir föreningens uppvärmning både miljövänligare och billigare än med tidigare fjärrvärme. Projektet påbörjades då värmekostnaderna, som var vår enskilt högsta utgift och stod för cirka 1/4 av de totala, tenderade att årligen öka varför det enda sättet att långsiktigt spara mycket pengar var en investering i bergvärme. Borrning fick ske från vårt berg på gården då Saltsjötunneln för spillvatten går under gatan. Till berget saknas tillfart så borrhugg med utrustning fick lyftas in med en stor kran.

Energideklarationer, en för vart hus, blev klara i december. Vi väntade tills bergvärmens var installerad men i deklARATIONERNA ingår tyvärr data från 2018 med fjärrvärme.

Övernattningsrummet togs gradvis i drift när bergvärmeinstallationen blev klar. Det är styrelserummet som får göra tjänst även som övernattningsrum för 200 kr/natt (lakan medtages). Övernattningsrummet lades in i passagesystemet och gjordes bokningsbart. En bäddsoffa, golvlampa och kuddar köptes in medan styrelserumsbord, -stolar och skrivare byttes ut till nättare.

Då städningen av tvättstugor har fortsatt att vara dålig sattes dess städregler upp även på engelska.

Besiktning av radiatorer utfördes under tre dagar i december. Hos flera radiatorer, främst de små i hall, hade termostaten fastnat. En rostig radiator byttes liksom fem trasiga termostatventiler. Visserligen har vintern sedan dess varit mild men ingen har efter genomgången klagat på någon radiator.

Åtgärdande av skador på fönster utfördes i oktober-december. En fönsterpost, en sprucken ruta och en mjölkig isolerruta byttes ut, saknade isolerrutor i en lägenhet sattes dit och tätningslister kompletterades.

Bredband ingår för alla föreningens lägenheter. Ett år i förväg förlängde föreningen sitt avtal med Stockholms Stadsnät om gruppanslutning med ytterligare fem år. Då ingick till samma pris en uppgradering från 200/200 Mbit/s till 1000/1000 Mbit/s vilken blev klar i mitten av november.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig till 2029. Underhållsplanen uppdaterades senast 2012-09-17. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>		<u>Kommentar</u>
Rörstambyte	1974	1976	Dåligt dokumenterat, golvbrunn ej bytt
3-fas elspisar ersätter gasspisar	1974	1976	
Nya källarförråd	1999	1999	Samtidigt fick gården nytt tätskikt
Omputsning av fasad	1999	2000	
Renovering av balkonger	1999	2000	Samtliga lgh utom vid mark har balkong/terrass
Elstambyte	2000	2001	
Säkerhetsdörrar till lägenheter	2002	2002	Ljudklass 30 dB, brandklass EI30, skyddsklass 2
Trapphusrenovering	2003	2003	Inkl. total ommålning
Treglasfönster mot kanalen	2003	2003	
Installation avgasningsutrustning	2003	2003	Värmesystemet
Renovering av hiss	2004	2004	Inklusive nya hissmotorer
Nya entrépartier	2005	2005	✓

Målning av takplåtdetaljer	2006	2006	
Installation av elysatorer	2006	2006	Värmesystemet
Utvändig fönstermålning	2010	2011	Inkl. skrapning och byte av rötskador
Nya tätskikt på medlemsterraser	2011	2012	
Byte av VVS-rör i kryppgrund	2012	2013	
Reparation av platta papptak	2013	2013	
Värmestammar och radiatorer	2016	2016	Genomgåna
Partiella stambyten i 13 bad + 16 kök	2016	2019	
Diodlampor i trapphus	2017	2017	Ska hålla i minst 7 år
Trapphusrenovering	2018	2018	Bättringsmålning
Bergvärme ersätter fjärrvärme	2019	2019	
<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>		<u>Kommentar</u>
Omläggning av papptak	2020	2021	Preliminär bedömning.
Nytt gårdsbjälklag	2021	2021	Preliminär bedömning kostnad 4-6 miljoner.

### Övrig information

Hannah Frank och Fredrik Elmér i 137:an respektive Astrid Orrgård i 139:an har skött om entréer med blommor och julgranar. Astrid har dessutom skött om våra blomurnor på gården.

Alla lägenheter fick under hösten 2001 trätrall till sin balkong. Det är upp till varje boende att se till att trallen är i gott skick och att en gång per år olja in den med träolja för utomhusbruk.

Under 2002 fick samtliga lägenheter säkerhetsdörrar vilket ofta ger rabatt i hemförsäkringen.

I januari 2003 fick samtliga lägenheter brandvarnare.

Radonmätning godkänd av Stockholms stads miljöförvaltning 2005-06-16.

Stammar spolades 2008-05-26.

Radiatorventiler spolades och justerades 2008-10-29. En genomgång gjorde i december 2019.

Sopnedkast rengjordes i juli 2018.

Energideklaration genomfördes 2019-12-20. Eventuellt utförs uppdatering i början av 2021 för att utvärdera ett helt års bergvärmedrift.

En arbetsordning för styrelsen antogs 2012-10-28, senast uppdaterad 2017-09-23.

En policy för Systematiskt Brandskyddsarbete antogs 2012-09-13, senast uppdaterad 2015-03-16.



Avluftningsrör från avlopp vilka mynnar på eller vid tak rensades våren 2014.

Föreningens miljöarbete blev 2016-06-14 godkänt vid ett tillsynsbesök av Stockholm Stads Miljöförvaltning. Styrelsen fick svara på frågor om hanteringen av felanmälningar, inomhustemperatur, lägenhetsreoveringar, skadedjur, avfall, underhållsplan, buller, ventilation och radon. Vidare besöktes tvättstugor, undercentraler, soprum och ett kök där varmvattentemperaturen kontrollerades.

OVK-besiktning godkänd 2010-06-17. Nästa är påbörjad under 2017.

I 137:an tvättstuga finns: Stor TM (2008), stor TM (2016), TT (2017), TS (2010), mangel (okänd).

I 139:an tvättstuga finns: Stor TM (2015), stor TM (2015), TT (2011), TS (2010), mangel (2009).

## **Ekonomi**

### Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd. Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med 97 000 kr exklusive sociala avgifter.

### Föreningens ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheterna är 149 800 000 kr varav 107 000 000 kr avser mark och 42 800 000 kr avser bostäder.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2015.

Föreningens ekonomi är i balans. Årets förlust på 768 657 kronor beror dels på omvandlingen av två rum på taket, som rymde inte längre använda expansionskärl, till varsitt vinterförråd för de bord och stolar (läs mer under "Väsentliga händelser under räkenskapsåret") för 363 084 kronor, dels på flera, 6 stycken, genomförda partiella stambyten i badrum och kök (läs mer nedan) för 382 809 kronor. Då fjärrvärmekostnaderna inte periodiserades belastas årets resultat med dess kostnader på 95 357 kr för november och december 2018. Installationen av bergvärme finansierades med att en tidigare hyresrätt uppläts (det vill säga såldes för första gången). Installationen har börjat skrivas av från och med juni vilket gör att avskrivningarna för 2019 har ökat med drygt 120 000 kronor jämfört med föregående år.

Sedan 2016 har föreningen passat på att göra partiella stambyten vid åtgärdande efter vattenskada eller vid en medlems större ombyggnad. Avsikten är partiellt stambytta badrum och kök ska kunna behållas vid ett kommande stambyte. Antal utförda partiella stambyten visas i tabellen med "Utfört underhåll". Kostnaderna för partiella stambyten har tagits direkt.

Föreningen har en underhållsplan och i det närmaste större arbetet gårdsbjälklaget bör åtgärdas eller åtminstone undersökas noggrannare innan 2021. Föreningen hade en vattenledningsskada 2016. Att förebygga sådant görs med stambyte så även om föreningen tidigare har varit förskonade från liknande kan styrelsen ana att tidpunkten för ett stambyte närmar sig.

Det bör även observeras att föreningen sedan den 1 november 2010 betalar bredband till samtliga lägenheter och sedan den 1 juli 2011 även samtliga medlemslägenheters bostadsrättstillägg.

Långtidsbudgeten från 2008 uppdaterades 2009-09-15 och planeras att uppdateras under 2020.

Föreningens ekonomiska förvaltare Rådrum gick ihop med några andra firmor och bildade Nabo som med ett nytt ekonomisystem tog över förvaltningen den 1 juli. Detta gav en del inkörningsproblem med bland annat en ny kontoplan och betalning av avgifter och hyror till ett nytt konto.

2014 kom nya riktlinjer för att förenkla bostadsrättsföreningars årsredovisningar varför föreningen sedan dess inte har periodiserat kostnader. Nabo vill dock gärna periodisera vissa kostnader varför, försäkring, kabel-TV, bredband samt styrelsearvoden och dess arbetsgivaravgifter i detta bokslut återigen är periodiserade. Detta gör att, jämfört med 2108, kostnader på cirka 120 000 kronor kommer att belasta 2020 i stället för 2019.

<u>Kassaflödesanalys</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förändring av föreningens lån	-319 728	-113 340	370 660
Avskrivningar	-624 601	-504 398	-504 398
Kassa vid årets början	438 977	921 240	301 017
Kassa vid årets slut	335 201	438 977	921 240
Årets förändring av kassan	-103 977	-482 263	620 223

### **Medlemsinformation**

Medlemmar

Medlemslägenheter: 80 st.

Lägenheter som upplåts med hyresrätt: 4 st.

Under året skede en upplåtelse och 6 st. överlåtelser varav ingen var internöverlåtelse.

Dessutom såldes ett rum från en lägenhet till en annan. De båda lägenheternas nya andelstal fastställdes på årsstämman den 4 juni.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st. I december 2018 uppdagades föreningens första otillåtna korttidsuthyrningar via airbnb vilken dock upphörde direkt efter tillsägelse.

Överlåtelse-, pantsättnings- och 2-handsuthyrningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2019-12-31: 109 st. Förändring från föregående år: +5 st.



### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 562	2 637	2 604	2 588
Resultat efter fin. poster	-768	-457	-6	-1 066
Soliditet, %	86	85	85	86
Årsavgift/kvm bostadsarea	588	584	584	593
Lån/kvm bostadsarea	1 924	1973	2033	1964
Kapitalkostnader/kvm totalarea	39	29	44	51
Kapitalkostnader/totala intäkter (%)	6	4	7	8
Räntekänslighet skulder banker/totala intäkter	3	3	3	3
Elkostnader/kvm totalarea	bv	18	17	17
Värmekostnader/kvm totalarea	bv	127	123	127
Vattenkostnader/kvm totalarea	37	26	25	23
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	12	11	11	11

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	32 915	-	407	33 322
Upplåtelseavgifter	13 591	-	1 033	14 625
Fond, yttre underhåll	856	-	-	856
Balanserat resultat	46	-457	2 000	1 590
Årets resultat	-457	457	-768	-768
<b>Eget kapital</b>	<b>46 952</b>	<b>0</b>	<b>2 672</b>	<b>49 624</b>

✓

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-410
Årets resultat	-768
ianspråkstagande del av upplåtelseavgift	2 000
Totalt	<u>822</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	47
Balanseras i ny räkning	<u>775</u>
	<u>822</u>

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
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 567	2 637
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 567</b>	<b>2 637</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3-6	-2 330	-2 201
Övriga externa kostnader	7	-172	-151
Personalkostnader	8	-58	-125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-625	-504
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 185</b>	<b>-2 982</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-618</b>	<b>-344</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-150	-112
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-150</b>	<b>-112</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-768</b>	<b>-457</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-768</b>	<b>-457</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	56 798	54 313
Maskiner och inventarier	11	99	116
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>56 897</i>	<i>54 429</i>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	4	4
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>4</i>	<i>4</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>56 900</i></u>	<u><i>54 433</i></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		62	3
Övriga fordringar	13	2	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	83	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>148</i>	<i>6</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		335	439
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>335</i>	<i>439</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>483</i></u>	<u><i>445</i></u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>57 383</b></u>	<u><b>54 877</b></u>

✓

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		47 946	46 506
Fond för yttre underhåll		856	856
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>48 802</i>	<i>47 362</i>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 590	46
Årets resultat		-768	-457
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>822</i>	<i>-410</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>49 624</i></u>	<u><i>46 952</i></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	7 082	7 415
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>7 082</i>	<i>7 415</i>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		127	113
Leverantörsskulder		223	170
Skatteskulder		25	10
Övriga kortfristiga skulder		24	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	279	204
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>678</i>	<i>510</i>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>57 383</b></u>	<u><b>54 877</b></u>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bojen 12 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	0,25 %
Fastighetsförbättringar	1,6-10 %
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.

Rådruum har tidigare bokat in vinstdispositionen till yttre fond redan i balansräkningen på innevarande år, nu ändrar vi det till mer gängse praxis att lägga det som ett förslag i resultatdispositionen som stämman beslutar och därefter bokas det upp. Det är alltså ingen skillnad på avsättningen, utan att den bokas upp efter stämman fattat beslut kring avsättningen.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

### Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	348	396
Intäktsreduktion	-6	0
Årsavgifter, bostäder	2 201	2 195
Övriga intäkter	24	46
<b>Summa</b>	<b>2 567</b>	<b>2 637</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	19	18
Fastighetsskötsel	32	30
Städning	51	50
Trädgårdsarbete	5	6
<b>Summa</b>	<b>107</b>	<b>103</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Dörrar och lås/porttele	17	4
El	0	7
Fönster	43	0
Hissar	17	31
Hyseslägenheter	87	32
Källarutrymmen	0	12
Soprum	0	19
Tak	363	0
Trapphus/port/entr	6	245
Tvättstuga	9	17
Underhåll	5	15
VA	383	550
Vattenskada	125	95
Ventilation	16	2
Värme	115	1
Övernattn./gästlägenhet	21	6
<b>Summa</b>	<b>1 207</b>	<b>1 036</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	310	72
Sophämtning	59	57
Uppvärmning	218	497
Vatten	145	102
<b>Summa</b>	<b>731</b>	<b>727</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	64	70
Fastighetsförsäkringar	61	95
Fastighetsskatt	116	112
Kabel-TV	44	58
<b>Summa</b>	<b>285</b>	<b>334</b>

✓

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	6	9
Kameral förvaltning	54	71
Revisionsarvoden	13	13
Övriga förvaltningskostnader	70	59
<b>Summa</b>	<b>142</b>	<b>151</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	12	30
Styrelsearvoden	46	96
<b>Summa</b>	<b>58</b>	<b>125</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	151	112
Övriga räntekostnader	-1	0
<b>Summa</b>	<b>150</b>	<b>112</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	59 764	59 764
Årets inköp	3 092	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>62 856</b>	<b>59 764</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 451	-4 964
Årets avskrivning	-607	-487
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 058</b>	<b>-5 451</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>56 798</b>	<b>54 313</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	9 438	9 438
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	42 800	45 400
Taxeringsvärde mark	107 000	67 000
<b>Summa</b>	<b>149 800</b>	<b>112 400</b>

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	288	288
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>288</u>	<u>288</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-172	-155
Avskrivningar	<u>-17</u>	<u>-17</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-190</u>	<u>-172</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>99</u>	<u>116</u>

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats Branschorganisation	4	4
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2	3
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	6	0
Försäkringspremier	38	0
Förvaltning	18	0
Kabel-TV	15	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	0
<b>Summa</b>	<b>83</b>	<b>0</b>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SEB	2022-03-28	1,17 %	1 470	0
SEB	2020-03-28	0,94 %	1 500	0
SEB	2020-12-28	1,10 %	219	800
SEB	2020-10-28	1,25 %	1 786	1 806
SEB	2022-12-28	1,84 %	1 134	1 167
SEB	2021-05-28	1,40 %	1 100	1 100
SEB	löst	-	0	2 655
<b>Summa</b>			<b>7 209</b>	<b>7 528</b>

Varav amorteras inom 12 månader 127 113

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	33	0
Förutbetalda avgifter/hyror	214	132
Utgiftsräntor	1	2
Vatten	21	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	70
<b>Summa</b>	<b>279</b>	<b>204</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	24 000	24 000
<b>Summa</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>

#### **Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

I Underhållsplanen är det lugnt fram till 2021.

Det har dykt upp allt fler små vattenskador i tak i 139:ans källarförråd varför föreningen i januari 2016 lät CBI (Cement & Betonginstitutet) inspektera skadorna varefter CBI skrev ett utlåtande där gårdsbjälklaget rekommenderas att inom fem år åtgärdas eller att undersökas noggrannare.

Föreningen har skrivit in underhållsplanen i Excel och kommer framöver att själv uppdatera den. En uppdatering kommer att bli klar under året.

En OVK-besiktning (OVK = Obligatorisk ventilationskontroll) utfördes i alla lägenheter i februari 2017. Brister som en medlem ansvarar för kan medlemmen välja att åtgärda själv men då innan föreningens åtgärdsdatum eller låta föreningen åtgärda då medlemmen får stå för kostnaden. Enklare återstående brister åtgärdade föreningen i februari 2018. Några större brister återstår fortfarande där de boende får individuella offerter.

För att förbättra isoleringen kompletterades i april alla bröstningar i balkongdörrar mot gård med en frigolitskiva. Mot Karlbergssjön fick alla balkongdörrar redan 2003 en gipsskiva i samband med fönster dit fick en extra isolerskiva mot (främst) ljud. Sällan har ett arbete gått så smidigt då coronakrisen gav minimal nyckelhantering.

Papp som täcker taken kommer att läggas om, troligtvis nästa sommar. I samband med detta kommer även trallen på de gemensamma takterrasserna att läggas om. Styrelsen håller på och undersöker om samtidig tilläggsisolering behövs och är möjlig.

Styrelsen håller också på och undersöker om vi ska bygga en bastu på taket.

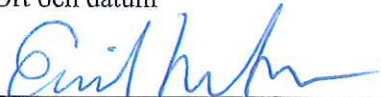
En halvdöd alm på berget togs ned av två arborister i februari.

↳

## Underskrifter

KUNGSÖLAVEN, 2020-06-03

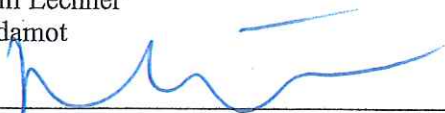
Ort och datum



Emil Lechner  
Ledamot



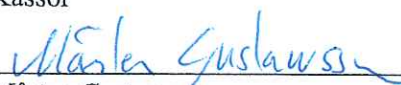
Hannah Frank  
Ledamot



Johanna Jönsson  
Kassör



Lars Lundberg  
Sekreterare



Mårten Gustawsson  
Ordförande



P-O Lindström  
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-12



Allegretto Revision AB  
Eva Stein  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bojen 12

Org.nr 769601-3262

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bojen 12 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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, förfalskning, 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 Bojen 12 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorans 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 12 juni 2020



---

Eva Stein  
Auktoriserad revisor



## BUDGET

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019	
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>				
3021	Årsavgifter	2 223 000	2 201 025	2 195 600
	<b>Summa årsavgifter</b>	<b>2 223 000</b>	<b>2 201 025</b>	<b>2 195 600</b>
3051	Hyror bostäder	342 000	347 529	404 850
3071	Kabel-TV intäkter	2 400	2 400	2 400
3081	Hysesbortfall bostäder		-5 850	
	<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>344 400</b>	<b>344 079</b>	<b>407 250</b>
3250	Övernattningsslägenhet/nuddisar	8 000	7 460	2 000
3501	Påminnelseavgift		1 740	
3542	2-handsuthyrningsavgifter	16 000	12 423	30 000
	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>24 000</b>	<b>21 623</b>	<b>32 000</b>
	<b>Summa intäkter</b>	<b>2 591 400</b>	<b>2 566 727</b>	<b>2 634 850</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>				
4310	Brf Lägenheter	-10 000	-5 000	-10 000
4311	Hyseslägenheter	-10 000	-87 190	-10 000
4331	Tvättstuga	-5 000	-8 851	-5 000
4332	Entré/trapphus	-10 000	-5 952	-10 000
4333	Källarutrymmen	-2 000		-2 000
4335	Soprum			
4336	Dörrar och lås	-5 000	-17 295	-5 000
4337	Övernattningsslägenhet		-20 806	
4341	VA (partiella stambyten)	-300 000	-382 809	-100 000
4342	Värmeanläggning/undercentral		-115 265	
4343	Ventilation	-20 000	-16 184	-20 000
4344	Elinstallationer	-3 000		-3 000
4346	Hiss (förbättringar & utryckningar)	-20 000	-16 539	-10 000
4351	Tak	-600 000	-363 084	-130 000
4352	Fasad	-4 000		-4 000
4353	Fönster		-42 695	
4354	Balkonger/terrasser	-30 000		-30 000
4160	Trädgård och blommor	-10 000	-4 659	-10 000
4380	Vattenskada	-10 000	-124 948	-10 000
	<b>Summa reparationer &amp; underhåll</b>	<b>-1 039 000</b>	<b>-1 211 277</b>	<b>-359 000</b>
4110	Fastighetsskötsel grundavtal	-30 000	-32 175	-30 000
4120	Städning grundavtal	-52 000	-50 736	-50 000
4146	Brandskydd	-2 000	-2 963	-2 000
4150	Hiss serviceavtal	-10 400	-9 629	-10 400
4185	Mattvätt/hyrmattor	-7 600	-6 657	-7 600
4611	EI	-330 000	-309 689	-75 000
4623	Uppvärmning		-218 027	-528 000
4630	Vatten	-102 000	-145 132	-98 000
4640	Sophämtning/renhållning	-60 000	-58 625	-55 500
4710	Fastighetsförsäkring	-100 000	-61 258	-95 000
4712	Självrisk	-47 300		-90 000
4760	Kabel-TV	-58 000	-43 887	-56 600
4761	Bredband	-70 000	-63 756	-69 600
	<b>Summa drift</b>	<b>-869 300</b>	<b>-1 002 534</b>	<b>-1 167 700</b>
4800	Fastighetsskatt/kommunal avg.	-120 036	-115 668	-115 668
4805	Justering fastighetsskatt/kommunal avg.		-828	
	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-120 036</b>	<b>-116 496</b>	<b>-115 668</b>

## BUDGET

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
5410 Förbrukningsinventarier	-4 000	-2 519	-4 000
5460 Förbrukningsmaterial	-6 000	-3 315	-6 000
6100 Kontorsmateriel trycksaker	-2 000	-2 041	
6110 Administration, kontorsmateriel och post	-3 000	-648	-5 000
6230 Hemsida och datakommunikation	-500	-1 169	-500
6410 Styrelseomkostnader	-5 000		-5 000
6420 Revisionsarvode extern revisor	-13 500	-12 500	-13 500
6470 Möteskostnader	-17 000	-15 722	-17 000
6471 Trivselåtgärder		-6 465	
6480 Arvode ekonomisk förvaltning	-72 300	-53 515	-72 300
6482 Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	-1 000	-2 291	
6550 Mäklarkostnader		-30 000	
6570 Bankkostnader	-8 000	-7 854	-4 000
6950 Tillsynsavgifter myndigheter		-28 351	
6980 Medlems- och föreningsavgifter (Bostadsrätterna)	-6 800		-6 800
6990 Övriga externa kostnader		-5 828	-7 000
<b>Summa administration</b>	<b>-139 100</b>	<b>-172 218</b>	<b>-141 100</b>
6410 Styrelsearvode	-94 600	-45 751	-91 000
7212 Revisionsarvode arvoderad	-6 000		-8 000
7510 Sociala avgifter	-31 600	-11 974	-30 700
<b>Personalkostnader</b>	<b>-132 200</b>	<b>-57 725</b>	<b>-129 700</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>-2 299 636</b>	<b>-2 560 250</b>	<b>-1 913 168</b>
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>291 764</b>	<b>6 477</b>	<b>721 682</b>
7821 Avskr byggnader	-87 225	-87 228	-87 225
7823 Avskr fastighetsförbättringar	-53 197	-53 197	-53 197
7825 Avskr stambyte	-105 866	-105 866	-105 866
7827 Avskr fasad	-10 278	-10 278	-10 278
7829 Avskr värmeanläggningar	-11 458	-11 458	-11 458
Avskr bergvärmeinstallation (15 år)	-206 152	-120 207	-210 000
7833 Avskr elanläggningar	-9 977	-9 977	-9 977
7835 Avskr hissanläggningar	-18 541	-18 541	-18 541
7839 Avskr fönster	-56 198	-56 198	-56 198
7877 Avskr balkonger	-134 239	-134 239	-134 239
7891 Avskr maskiner	-17 419	-17 412	-17 419
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-710 550</b>	<b>-624 601</b>	<b>-714 398</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-418 786</b>	<b>-618 124</b>	<b>7 284</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
8400 Räntekostnader		621	
8410 Låneräntor	-95 000	-150 534	-97 000
8422 Dröjsmålsränta		-41	
<b>Räntekostnader</b>	<b>-95 000</b>	<b>-149 954</b>	<b>-97 000</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>-95 000</b>	<b>-149 954</b>	<b>-97 000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-513 786</b>	<b>-768 078</b>	<b>-89 716</b>
Avsättning fond yttre underhåll, sker i BR	-47 300		
<b>Resultat efter avsättning</b>	<b>-561 086</b>		
Avskrivningar	710 550		
Amortering	-113 340		
<b>Årets kassaflöde efter avsättning</b>	<b>36 124</b>		



# BOJEN 12

Kungsholms strand 137 och 139, Stockholm

---

## Om ombud och fullmakt

(Bestämmelserna finns i Brf Bojen 12:s stadgar 33 §)

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten ska uppvisas i original.

## Om biträde

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

## Vem kan vara ombud och biträde?

Ombud och biträde får endast vara annan medlem, medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo, föräldrar, syskon, myndigt barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus eller god man.

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

---

## FULLMAKT

för

\_\_\_\_\_

Att vid Brf Bojen 12:s föreningsstämma den 30 juni 2020 föra min talan och utöva min rösträtt.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2020

\_\_\_\_\_  
Namnteckning

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

Brf Bojen 12 lägenhet nummer \_\_\_\_\_



Utsikten från våra hus har fått tillskott under 2017–2020.  
Här börjar det västra av Tors torn att krypa upp över Vasastans horisont i ett,  
som det visar sig, fruktlöst försök att bli lika hög som sitt östra syskon.  
Fotograferat av PO Lindström den 27 december 2019.