

Brf Bojen 9
Org nr 716411-6969

Årsredovisning för räkenskapsåret 200101 - 201231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bojen 9, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 200101-201231.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har bestått av Rikard Berg Bretz, ordförande, Auli Mauno, sekreterare, Peter Stenbeck, kassör, Marie-Louise Gyllengahm, ledamot och Oskar Duveborn, ledamot. Torbjörn Nilsson, ledamot, avgick i höstas.

Den nuvarande styrelsen har hållit ett konstituerande möte och sex andra protokollförda möten. Den förra styrelsen hade sex protokollförda möten. Mellan möten hade båda styrelser även ett antal elektroniska konversationer för enklare beslut som sedan dokumenterades i respektive protokoll.

Under året har tre lägenheter bytt ägare, fem lägenheter har varit uthyrda i andra hand.

Det totala taxeringsvärdet uppgår till 85 927 000 kronor, varav markvärde är 56 580 000 kronor och byggnadsvärde 29 347 000 kronor.

Avskrivning på föreningens fastighet har gjorts med 142 868 kronor.

Den totala bostadsytan i fastigheten är 2107 kvadratmeter och lokalytan 42 kvadratmeter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

I mitten på mars vände pandemin upp och ner på det mesta även hos Brf Bojen 9. I stället för i april hölls årsmötet först den 1 juni då det blev lagligt med helt digitala möten.

Under året hade föreningen en vattenskada och flera stopp i avlopp. Styrelsen skall undersöka möjligheterna för en så kallad relining av avloppsstammarna. Detta är en del av den nya underhållsplanen som styrelsen beställde från företaget Sustend AB. Ett exempel är också att snarast reovera soprummet.

Styrelsen har även beställt en digital tjänst "Intelligy Värmeoptimering" av Stockholm Exergi i syftet att effektivisera och även minska vår värmekonsumtion.

Trots pandemin har vi kunnat genomföra en lång rad underhållsåtgärder i fastigheten. Föreningens trädgårdsgrupp fixade i början på sommaren gräsmattan och planteringarna framför huset, vilka dock delvis förstördes av fasadarbeten hos grannfastigheten. Deras entreprenör skall ersätta skadorna i vår.

Obligatoriska Ventilationskontroll, OVK, från år 2018 är inte klar ännu. Firma Peter Sotare tog upp arbetet i februari, men fick skjuta upp det hela till hösten på grund av pandemin. Styrelsen fick Peter Sotares offert i början på året 2021.

Föreningen har genomfört en vår- och en höststädning, vårstädningen "individuellt" på grund av pandemin. Styrelsen tackar medlemmarna som under året har ställt upp på de gemensamma städdagarna och även annars.

ES
AD
AM

REKONSTRUKTION

Net 200101-201231 190101-191231

Flerårsöversikt, kkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 662	1 653	1 654	1 653	1 646
Resultat efter finansiella poster	379	248	433	-3 170	443
Soliditet %	52	50	49	46	59

Rörelsekostnader

Förändringar i eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 592 495	1 724 388	138 140	278 549	248 387
Disposition av föreg års resultat			64 755	-183 631	-248 387
Årets resultat					379 166
Belopp vid årets utgång	7 592 495	1 724 388	202 895	462 180	379 166

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
balanserat resultat	462 180
årets resultat	379 166
Totalt	841 346
Disponeras för	
avsättning till yttre fond	114 64 755
överföring till balanserat resultat	776 591
Totalt	841 346

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

PS RAB
AD
OD
Amkyl

RESULTATRÄKNING	Not	200101-201231	190101-191231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1	1 662 206	1 653 425
Summa intäkter		1 662 206	1 653 425
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	20	-891 548	-1 003 240
Övriga externa kostnader	3	-79 953	-84 077
Avskrivning av anläggningstillgångar		-189 812	-189 812
Summa rörelsekostnader		-1 161 313	-1 277 129
Rörelseresultat		500 893	376 296
Finansiella poster			
Räntekostnader		-121 727	-127 909
Summa finansiella poster		-121 727	-127 909
Resultat efter finansiella poster		379 166	248 387
Årets resultat		379 166	248 387
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning yttre reparationsfond		-64 755	-64 755
lanspråktagande av yttre reparationsfond		0	0
Förändring av yttre reparationsfond		-64 755	-64 755
Resultat efter fondförändring		314 411	183 632

RIB
AD
OD
Am K&L

BALANSRÄKNING	Not	201231	191231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	18 204 463	18 363 687
Inventarier, investeringar	5,6	273 680	304 268
Summa materiella anläggningstillgångar		18 478 143	18 667 955
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i SBC		2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		18 480 543	18 670 355
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		271 527	328 327
Övriga fordringar		648	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 990	48 058
Summa kortfristiga fordringar		322 165	376 385
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 077 761	755 019
Summa kassa och bank		1 077 761	755 019
Summa omsättningstillgångar		1 399 926	1 131 404
SUMMA TILLGÅNGAR		19 880 469	19 801 759

RAB
 BS AS
 OD C/16
 Am KY

BALANSRÄKNING	Not	201231	191231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 592 495	7 592 495
Fond yttre underhåll		202 895	138 140
Upplåtelseavgifter		1 724 388	1 724 388
Summa bundet kapital		9 519 778	9 455 023
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		462 180	278 549
Årets resultat		379 166	248 387
Summa fritt eget kapital		841 346	526 936
Summa eget kapital		10 361 124	9 981 959
Långfristiga skulder	7,8		
Övriga skulder		8 577 342	8 886 442
Summa långfristiga skulder		8 577 342	8 886 442
Kortfristiga skulder			
Hysesperiodisering		411 261	411 210
Leverantörsskulder		135 285	155 954
Skatteskulder		132 860	126 650
Övriga skulder		255 750	232 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 847	7 242
Summa kortfristiga skulder		942 003	933 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 880 469	19 801 759

LiB
FS
OD
Am

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Föreningens yttre fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått från tidigare avskrivningsplan för byggnad och övergått till en 100-årig plan.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	0 år
Inventarier, investeringar	5 och 20 år

Årsregulerat reparationsförbruk

	201231	191231
Not 1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler ej moms	71 208	70 080
Årsavgifter bostäder	1 574 815	1 573 632
Andrahandsuthyrning	11 825	2 325
Pantsättning / överlåtelseavg.	4 258	6 938
Indrivningskostn. / inkasso	100	450
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1 662 206	1 653 425
Föreningens intäkter totalt	1 662 206	1 653 425

Not 2 Föreningens kostnader

Städning	-30 963	-35 203
Obligatoriska besiktn.kostn	-1 413	0
Sotning	-10 475	0
Bostäder r/u	-10 625	0
Gemensamma utrymmen r/u	-5 569	0
Tvättstugor r/u	-8 733	0
Trapphus r/u	-6 084	-6 020
Hissar r/u	-9 162	-4 313
VVS r/u	-39 049	-39 879
Vattenskador/reserv oföruts.	-133 471	0
El r/u	0	-6 990
Fönster r/u	-3 300	-12 500
Fasader r/u	0	0
Portar r/u	-5 644	-4 973
Balkonger r/u	0	-13 281
Gård/markanläggning r/u	-16 286	-8 090
Div övr kostnader	-4 066	-2 469
Serviceavtal	0	-7 364
Reparationer/löpande underhåll	-284 840	-141 082

RiB
B
JD Bo
CAB
Am Ky

	201231	191231
El	-47 303	-49 113
Värme	-248 849	-282 680
Vatten	-52 447	-50 186
Sophämtning	-31 742	-29 368
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-380 341	-411 347
Fastighetsförsäkring	-50 751	-46 033
Bredband	-93 096	-92 884
Konsultarvoden ekonomiska	-1244	0
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-145 091	-138 917
Fastighetsskatt	-66 430	-66 430
Fastighetsskatt	-66 430	-66 430
Balkong renovering	0	-160 488
OVK	-14 846	-84 977
Energideklaration	0	0
Budgeterat reparationer/underhåll	-14 846	-245 465
Fastighetsförvaltningen	-891 548	-1 003 240
Not 3 Övriga externa kostnader		
Möteskostnader/Gåvor	-1 981	-10 796
Kontorsmtrl/trycksaker	-1 013	-787
Porto	-462	-851
Redovisningstjänster	-62 220	-60 778
Bankkostnader	-4 369	-5 515
Föreningsavgifter	-5450	-5 350
Övriga kostnader avdragsgilla	-2365	0
Övriga externa kostnader	-77 859	-84 077

RiB
 CEB BS
 OD AD
 AM KY

Not 4 Byggnader och mark	201231	191231
Ingående anskaffningsvärden	22 311 809	22 311 809
Utgående anskaffningsvärden	22 311 809	22 311 809
Ingående avskrivningar	-3 989 180	-3 846 312
Årets avskrivningar	-142 868	-142 868
Utgående avskrivningar	-4 132 048	-3 989 180
Utgående redovisat värde	18 179 761	18 322 629
	-8 577 342	-8 437 142
Not 5 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	282 750	282 750
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	282 750	282 750
Ingående avskrivningar	-241 692	-225 336
Årets avskrivningar	-16 356	-16 356
Utgående avskrivningar	-258 048	-241 692
Utgående redovisat värde	24 702	41 058
	202 750	202 750
Not 6 Investeringar		
Ingående anskaffningsvärden	611 681	611 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	611 681	611 681
Ingående avskrivningar	-307 413	-276 825
Årets avskrivningar	-30 588	-30 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-338 001	-307 413
Utgående redovisat värde	273 680	304 268

RiB
TS
OD
Am 40

Not 7 Långfristiga skulder

	201231	191231
Stadshypotek 5451 ränta 1,44% ff.dat. 210301	-929 475	
Stadshypotek 82340 ränta 1,19% ff.dat. 210304	-1 107 756	
Stadshypotek 136729 ränta 1,42% ff.dat. 231201	-2 477 538	
Stadshypotek 327722 ränta 1,19% ff.dat. 210301	-2 431 673	
Stadshypotek 59003 ränta 1,19% ff.dat. 210510	-930 000	
Stadshypotek 59004 ränta 1,38% ff.dat. 211030	-940 000	
Kortfristig del av lån (amortering 2021)	239 100	285 652
Summa	-8 577 342	-8 886 442

Om fem år beräknas långfristiga skulder uppgå till 7 620 942 kr enligt nu gällande amorteringsplan.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

För checkräkningskredit och skulder till kreditinstitut har pantförskrivits:

Fastighetsinteckningar	16 200 100	16 200 100
------------------------	------------	------------

R:B
TS
OD
AM AD

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2021-03-25



Rikard Berg Bretz
Ordförande



Peter Stenbeck
Kassör



Auli Mauno
Sekreterare



Oskar Duveborn
Ledamot



Marie-Louise Gyllengahm
Ledamot

Revisorspåteckning-se bifogad revisionsberättelse
Vår revisionsberättelse har avgivits i Stockholm 2021-03-25



Kerstin Lasu



Anders Dahlberg

RIB
B² KJ
OD AB
AM

	Budget 2021	Utfall 2020
Föreningens intäkter		
Hysesint lokaler ej moms	71 000	-71 208
Årsavg bostäder	1 575 000	1 574 815
Andrahandsuthyrning	12 000	11 825
Pantsättning/Överlåtelse	4 000	-4 258
Indrivningskostn/inkasso	100	100
Föreningens årsavgifter och hyesintäkter	1 662 100	1 662 206
Föreningens kostnader		
Fastighesskötsel	-10 000	-4 956
Städning	-31 000	-30 963
Sotning	-10 000	-10 475
Obligatoriska besiktn. Kostnader	-1 500	-1 413
Städ o köpta tjänster	-52 500	-47 807
Bostäder r/u	-0	-10 625
Gemensamma utrymmen	-1 000	-613
Tvättstugor	-9 000	-8 733
Trapphus r/u	-6 000	-6 084
Soprum	-50 000	0
Hissar r/u	-9 000	-9 162
VVS r/u	-40 000	-39 049
Vattenskador/reserv oförutsedda	-80 000	-133 471
Fönster r/u	-3000	-3 300
Portar r/u	-8 000	-5 644
Gård/markanläggning r/u	-8 000	-16 286
Reparationer/löpande underhåll	-214 000	-232 967
Div övr kostnader	-4 000	-4 066
Reserv	-4 000	-4 066
EI	-50 000	-47 303
Värme	-260 000	-248 849
Vatten	-55 000	-52 447
Sophämtning	-33 000	-31 742
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-398 000	-380 341
Fastighetsförsäkring	-51 000	-50 751
Bredband	-93 000	-93 096
Konsultarvoden	-1 000	-1 244
Risikkostnader/avgälder/övrigt	-145 000	-145 091
Fastighetsskatt	-66 400	-66 430
Fastighetsskatt	-66 400	-66 430

RIB
B
OD
Am
AD

	Budget 2021	Utfall 2020
VVS/Relining	-2 200 00	-14 846
OVK	-100 000	-14 846
Budgeterat reparationer/underhåll	-2 300 00	-14 846
Fastighetsförvaltningen	-3 179 900	-891 548
Reparation/Underhåll	-2 000	-2 094
Möteskostnader/Gåvor	-35 000	-1 981
Kontorsmtrl/trycksaker	-1 000	-1 031
Porto	-500	-462
Redovisningstjänster	-62 000	-62 220
Bankkostnader	-5 000	-4 369
Föreningsavgifter	-5 500	-5 450
Övriga kostn avdragsgilla	-2 000	-2 365
Övriga externa kostnader	-113 000	-79 954
Avskrivning byggnader	-143 000	-142 868
Avskrivn byggnadsinv	-30 000	-30 588
Avskr inventarier/maskin	-16 000	-16 356
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-189 000	-189 812
Räntekostnader	-120 000	-121 727
Räntekostnader	-120 000	-121 727
Föreningens kostnader totalt	-3 601 900	-1 283 040
Budgeterat resultat I	-1 939 800	379 166
Budgeterat resultat II	-1 939 800	379 166

RIB
B
SD
Am AD

Kassaflödesanalys	200101-201231	190101-191231
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	1 719 057	1 683 677
Utbetalningar till leverantörer	-904 621	-1 244 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatter	814 436	439 186
Erlagd ränta	-121 727	-127 909
Betalda skatter	-60 868	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	631 841	311 277
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillg.	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Tillskott vid upplåtelse av bostadsrätter	0	0
Amortering av skuld	-309 100	-285 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-309 100	-285 652
Årets kassaflöde	322 741	25 625
Likvida medel vid årets början	755 019	729 395
Likvida medel vid årets slut	1 077 761	755 019
Årets kassaflöde	322 741	25 625

RIB
15
00
AM 40

Revisionsberättelse

Org.nr: 716 411-6969

Vi har i egenskap av internrevisorer granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Bojen 9 för år 2020.

Granskningen har genomförts i enlighet med bostadsrättslagen som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 och dess finansiella resultat för år 2020. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vår granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman:

- Fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- Disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 29 mars 2021



Anders Dahlberg
Internrevisor



Kerstin Lasu
Internrevisor

RIB
B
OD NY
AM AD