

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bojen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2013-08-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Fredrik Kjällander	Ordförande
Anders Ericson	Ledamot
Marie Eriksson	Ledamot
Gunnel Sellin	Ledamot
Victoria Holmgren	Suppleant
Hanna Häggström	Suppleant
Lovisa Åbom	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Ericson, Marie Eriksson, Victoria Holmgren, Hanna Häggström, Fredrik Kjällander, Gunnel Sellin och Lovisa Åbom.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Lars Gustafsson	
Agnetha Sjöholm	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bojen 10	1986	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

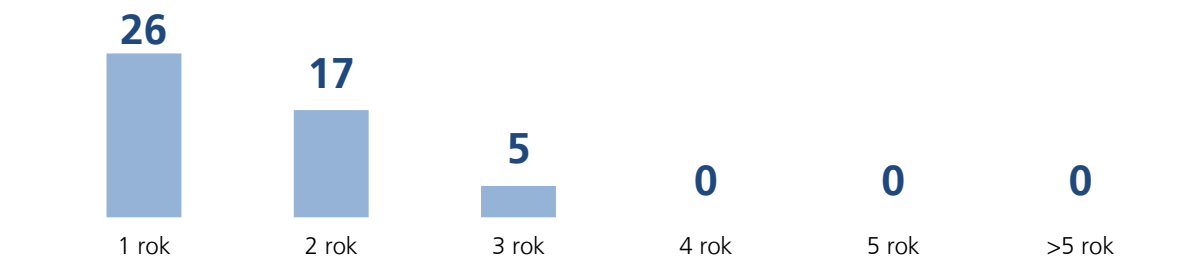
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 011 m², varav 2 011 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Gästrum

Kommentar

Vind + takterrass
Sovrum för gäster

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2020-06-14.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppgradering takterrass	2020	Omfattande uppgradering av takterrass i samverkan med trädgårdsarkitekt.
Uppgradering värmeanläggning	2020	Uppgradering av fjärrvärmeanläggning.
Underhåll av fasad	2019	Bättring av puts mm
Reparation av hiss	2019	Grundlig uppdatering av hissen för att säkerställa driftsäkerhet.
Energideklaration	2018	Utförande av återkommande lagstadgad Energideklaration avseende energianvändning.
Diverse trivsel- och värdehöjande åtgärder	2018	Diverse trivsel- och värdehöjande åtgärder, främst på vind och takterrass.
Underhåll av fönster	2018	Bättringsmålning av fönsterbleck.
Inredning av vind	2017	Omdisponering av vind från förråds- till gemensamhetsutrymme.
Egenkontroll av fastighet	2017	Via Miljöförvaltningen - Godkänt resultat.
Underhåll av trapphus	2017	Polering och vaxning av stenytor i trapphus.
Byte fjärrvärmeväxlare	2017	Byte till ny fjärrvärmeväxlare i förebyggande syfte.
Stamspolning	2016	Förebyggande stamspolning av avloppsstammar.
Duschrum	2016	Byggnation av duschrum på vind.
Upprättande av gästrum	2016	Ombyggnation av fd duschrum till övernattningsrum.
Målning fasad	2015	Målning av nedre fasad
Ventilationssystem	2015	Kontroll (OVK) och åtgärdande.
Brandskyddsarbete	2013	Projekt för Systematiskt Brandskyddsarbete har genomförts.
Underhåll soprum	2012	Målning och allmän upprustning av soprum.
Underhåll cykelrum	2012	Målning och allmän upprustning av cykelrum.
Nybyggnation av balkonger	2012	11 st nya balkonger på husets västra sida.
Underhåll av tak	2012	Målning av takterrass inkl räcken och takbyggnad.
Trädgårdsanläggning	2012	Omfattande trädgårdsarbeten i trädgård samt på takterrass har utförts.
Bredband via fiber	2011	Anslutning till Stokabs bredbandsnät via fiber.
Reparation hiss	2010	Omfattande reparation av maskineriet.
Reparation av sopkarusell	2008	
Energicertifikat	2008	Utfärdat av Anticimex. Genomgång och åtgärdande för effektiv energianvändning.
Ventilationssystem	2007	Genomgång och åtgärdande.
Underhåll av fönster	2006	Målning av fönsterbleck, tätning, byte av gångjärn. Samtliga lägenheter har aluminiumfönster från 1990.
Upprustning av hisskorgen	2005	
Totalreovering av trapphus	2005	Inklusive byte till säkerhetsdörrar lägenheter.
Totalreovering av 2 st tvättstugor	2002	Inklusive inköp av nya maskiner.
Utbyte av entrédörr	2000	
Byte av värmeanläggning	1995	

Rörstambyte	1993 - 2004	Köksstammar mellan 1993-2003. Badrumsstammar 2004.
Tilläggsisolering och omläggning av tak	1992	
Elstambyte	1991	
Beslagning skorstenar	1991	
Byte av samtliga fönster (aluminiumfönster)	1990	
Renovering av balkonger	1990	
Tilläggsisolering och ny puts på fasad	1990	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet + TV	Comhem (Internet 100 Mbit/s samt ett flertal kabelkanaler ingår i månadsavgiften via gruppavtal. Värde ca 500 kr)
Internet uppkopplingstyp	Bredband via kabel (fastigheten är även ansluten till fiber dock i dagsläget ej aktiverat).
Teknisk förvaltning	Styrelsen + ramavtal med olika hantverkare
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB/Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

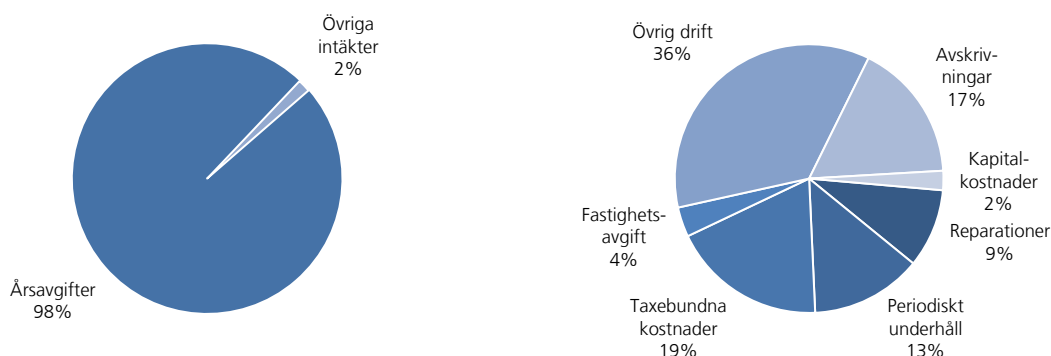
Föreningen har överlag en god ekonomi med mycket låg skuldsättningsgrad och inga större utgifter i närtid.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 771 805	549 747
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 044 143	868 873
Finansiella intäkter	229	57
Ökning av långfristiga skulder	0	1 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	590 016
	1 044 372	2 958 946
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 543 166	1 704 678
Finansiella kostnader	44 005	11 063
Ökning av kortfristiga fordringar	55 094	21 147
Minskning av kortfristiga skulder	584 512	0
	2 226 777	1 736 888
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	589 400	1 771 805
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 182 405	1 222 058

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Planenlig avgiftshöjning 15% från 2020-01-01 mot kassaflöde i balans.
- Omfattande uppgradering av takterrass i samverkan med trädgårdsarkitekt.
- Uppgradering av fjärrvärmelanläggning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	511	430	387	387
Lån/m ² bostadsrättsyta	746	746	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	20	22	23	20
Värmekostnad/m ² totalyta	89	97	93	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	21	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	6	0	0
Soliditet (%)	86	83	99	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-862	-1 166	-578	-957
Nettoomsättning (tkr)	1 028	869	777	777

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 011 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 553 489	0	0	7 553 489
Upplåtelseavgifter	9 613 373	0	0	9 613 373
Fond för yttre underhåll	1 171 785	250 000	-608 184	1 529 969
S:a bundet eget kapital	18 338 647	250 000	-608 184	18 696 831
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 596 114	-250 000	-557 635	-6 788 479
Årets resultat	-861 808	-861 808	1 165 819	-1 165 819
S:a ansamlad förlust	-8 457 921	-1 111 808	608 184	-7 954 298
S:a eget kapital	9 880 726	-861 808	0	10 742 533

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-861 808
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 346 114
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
summa balanserat resultat	-8 457 922

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

255 058
-8 202 864

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 028 143	868 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 000	1
Summa rörelseintäkter		1 044 143	868 873
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 310 598	-1 454 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 555	-130 109
Personalkostnader	Not 6	-115 014	-119 830
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-319 008	-319 008
Summa rörelsekostnader		-1 862 175	-2 023 686
RÖRELSERESULTAT		-818 032	-1 154 813
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		229	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 005	-11 063
Summa finansiella poster		-43 776	-11 006
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-861 808	-1 165 819
ÅRETS RESULTAT		-861 808	-1 165 819

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	10 866 969	11 185 977
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 866 969	11 185 977
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 869 969	11 188 977
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	674 131	1 801 442
Summa kortfristiga fordringar		674 131	1 801 442
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		674 131	1 801 442
SUMMA TILLGÅNGAR		11 544 100	12 990 419

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 166 862	17 166 862
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 171 785	1 529 969
Summa bundet eget kapital		18 338 647	18 696 831
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 596 114	-6 788 479
Årets resultat		-861 808	-1 165 819
Summa fritt eget kapital		-8 457 921	-7 954 298
SUMMA EGET KAPITAL		9 880 726	10 742 533
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 500 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	1 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		29 113	620 922
Övriga skulder		25 631	25 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	108 630	101 334
Summa kortfristiga skulder		163 374	747 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 544 100	12 990 419

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Tak	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 028 107	864 851
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 000
Öresutjämning	36	21
	1 028 143	868 872

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	16 000	1
	16 000	1

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	38 982	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	62 035	23 864
	Städning entreprenad	31 702	28 733
	Städning enligt beställning	17 871	3 608
	Hissbesiktning	2 378	2 304
	Gemensamma utrymmen	16 869	1 293
	Gård	32 632	2 614
	Serviceavtal	9 883	16 053
	Förbrukningsmateriel	2 387	6 613
	Brandskydd	0	250
	Fordon	0	36
		214 738	85 366
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	14 125	0
	Tvättstuga	14 510	8 949
	Sophantering/återvinning	0	3 375
	Entré/trapphus	11 229	0
	Lås	1 129	6 443
	VVS	21 191	13 357
	Elinstallationer	12 617	14 647
	Hiss	1 769	36 076
	Balkonger/altaner	16 054	0
	Skador/klotter/skadegörelse	89 194	34 812
		181 818	117 660
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	78 903
	VVS	255 058	0
	Hiss	0	506 250
	Fasad	0	23 031
		255 058	608 184
	Taxebundna kostnader		
	El	39 753	44 446
	Värme	178 936	195 805
	Vatten	52 683	42 115
	Sophämtning/renhållning	85 297	73 304
		356 670	355 670
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 362	46 487
	Kabel-TV	175 360	175 277
		233 722	221 764
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 592	66 096
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 310 598	1 454 739

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	3 752	3 221
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 750
	Föreningskostnader	2 029	717
	Styrelseomkostnader	119	1 077
	Fritids- och trivselkostnader	1 094	6 090
	Förvaltningsarvode	84 752	83 448
	Administration	6 299	8 575
	Korttidsinventarier	0	7 580
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	5 650
		117 555	130 109
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 000	95 998
	Kostnadsersättningar	0	92
	Sociala kostnader	19 014	23 740
		115 014	119 830
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	48 322	48 322
	Förbättringar	270 687	270 687
		319 008	319 008
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 188 845	18 188 845
	Utgående anskaffningsvärde	18 188 845	18 188 845
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 002 868	-6 683 860
	Årets avskrivningar enligt plan	-319 008	-319 008
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 321 876	-7 002 868
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 866 969	11 185 977
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 617 420	2 617 420
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 800 000	23 800 000
	Taxeringsvärde mark	55 000 000	55 000 000
		78 800 000	78 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 800 000	78 800 000
		78 800 000	78 800 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	257 103	257 103
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	257 103	257 103
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-257 103	-257 103
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-257 103	-257 103
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 000	3 000
		3 000	3 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	25 630	25 630
	Skattefordran	1 511	4 007
	Klientmedel hos SBC	589 400	1 771 805
	Fordringar	57 590	0
		674 131	1 801 442
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 529 969	1 322 919
	Reservering enligt stadgar	250 000	250 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-608 184	-42 950
	Vid årets slut	1 171 785	1 529 969

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,690 %	1 500 000	1 500 000	2021-01-21
Summa skulder till kreditinstitut		1 500 000	1 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		1 500 000	1 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 835 000	8 835 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	0	11 063
Avgifter och hyror	108 630	90 271
	108 630	101 334

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Kontroll och åtgärdande av fastighetens ventilationssystem (lagstadgad OVK).

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Fredrik Kjällander
Ordförande

Anders Ericson
Ledamot

Marie Eriksson
Ledamot

Gunnel Sellin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Carina Toresson
Extern revisor