

Brf Bojen 9
Org. nr 716411-6969

Årsredovisning för räkenskapsåret 210101 - 211231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bojen 9, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 210101-211231.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har bestått av Rikard Berg Bretz, ordförande, Louise Truving, sekreterare, Peter Stenbeck, kassör, Nancy Sarraf, ledamot och Oskar Duveborn, ledamot. Per Andersson, ledamot, avgick i höstas.

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

Under året har 5 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 HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen tog in offerter och genomförde i november en efterlängtd renovering av soprummet, där vi valde att uppgradera plastmatta till klinkers och byte av golvbrunn mm.

Även den eftersläpande OVK:n har kunnat åtgärdats och godkännas under året då arbete utförts i kvarvarande 5 lägenheter.

Upphandlingen av reliningarbetet har fortsatt, ett arbete som är något av de större och viktigare de närmaste åren. Vi har haft återkommande möten med Sustend (som hjälper oss med detta) och arbetet med att bestämma vilken entreprenör som ska få jobbet blir förhoppningsvis klart under första kvartalet 2022, och bör kunna påbörjas inom några månader därefter, beroende på entreprenörens tidsplanering.

En trapp/stol-hiss har godkänts för Stockholm Stads handikappanpassning av lägenheter på bottenvåningen. Föreningen har sagt upp TV och bredband för nyteckning i slutet av 2022.

Vår- och höststädning har genomförts och styrelsen vill tacka alla medlemmar som ställt upp och hjälpt till på städdagarna, det fina arbetet i trädgårdsgruppen och övrigt.

OD TB
KS RAB 17/24

Flerårsöversikt, kkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 676	1 662	1 653	1 654	1 653
Resultat efter finansiella poster	79	379	248	433	- 3 170
Soliditet %	53	52	50	49	46

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	202 895	462 180	379 166
Disposition av föreg års resultat			64 755	314 411	-379 166
Årets resultat					80 229
Belopp vid årets utgång	7 592 495	1 724 388	267 650	776 591	80 229

Förslag till resultatdisposition

210101
- 211231

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel
balanserat resultat

776 591

årets resultat

80 229

Totalt

856 820

Disponeras för

avsättning till yttre fond

64 755

överföring till balanserat resultat

792 065

Totalt

856 820

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

NS OD FS
RIB UT

RESULTATRÄKNING		Not210101-211231	200101-201231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1	1 676 461	1 662 206
Övriga rörelseintäkter		4 200	0
Summa intäkter		1 680 661	1 662 206
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-1 216 327	-891 548
Övriga externa kostnader	3	-78 656	-79 953
Avskrivning av anläggningstillgångar		-188 152	-189 812
Summa rörelsekostnader		-1 483 135	-1 161 313
Rörelseresultat		197 526	500 893
Finansiella poster			
Räntekostnader		-118 177	-121 727
Skattejustering		880	0
Summa finansiella poster		-117 297	-121 727
Resultat efter finansiella poster		80 229	379 166
Årets resultat		80 229	379 166
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning yttre reparationsfond		-64 755	- 64 755
Förändring av yttre reparationsfond		-64 755	-64 755
Resultat efter fondförändring		15 474	314 411

MS OD PS
AS RIB UT

BALANSRÄKNING	Not	211231	201231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	18 072 427	18 204 463
Inventarier, investeringar	5,6	243 092	273 680
Summa materiella anläggningstillgångar		18 315 519	18 478 143
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i SBC		2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		18 317 919	18 480 543
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		278 893	271 527
Övriga fordringar		2	648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 401	49 990
Summa kortfristiga fordringar		311 296	322 165
Kassa och bank			
Kassa och bank		998 703	1 077 761
Summa kassa och bank		998 703	1 077 761
Summa omsättningstillgångar		1 309 999	1 399 926
SUMMA TILLGÅNGAR		19 627 918	19 880 469

00 13
NS RIB UT RIB

BALANSRÄKNING	Not	211231	201231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 592 495	7 592 495
Fond yttre underhåll		267 650	202 895
Upplåtelseavgifter		1 724 388	1 724 388
Summa bundet kapital		9 584 533	9 519 778
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		776 591	462 180
Årets resultat		80 229	379 166
Summa fritt eget kapital		856 820	841 346
Summa eget kapital		10 441 353	10 361 124
Långfristiga skulder	7,8		
Övriga skulder		8 171 778	8 577 342
Summa långfristiga skulder		8 171 778	8 577 342
Kortfristiga skulder			
Hysesperiodisering		425 448	411 261
Leverantörsskulder		169 432	135 285
Skatteskulder		67 630	132 860
Övriga skulder		352 190	255 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87	6 847
Summa kortfristiga skulder		1 014 787	942 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 627 918	19 880 469

OD FP
NS RIB LT

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Föreningens yttre fond för planerligt 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

Not 1 Föreningens intäkter	211231	201231
Hyresintäkter lokaler ej moms	71 412	71 208
Årsavgifter bostäder	1 573 632	1 574 815
Andrahandsuthyrning	20 469	11 825
Pantsättning/Överlåtelse	10 948	4 258
Indrivningskostnader/inkasso	0	100
Övriga ersättningar/intäkter	4 200	0
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1 680 661	1 662 206
Föreningens intäkter totalt	1 680 661	1 662 206

Not 2 Föreningens kostnader

Fastighetsskötsel	-24 331	-4 956
Städning	-31 188	-30 963
Sotning	0	-10 475
Obligatoriska besiktningskostnader	-1 456	-1 413
Städ o köpta tjänster	-56 975	-47 807

NS OD EB
RNB LTKW

	211231	201231
Bostäder r/u	0	-10 625
Gemensamma utrymmen r/u	-16 399	-613
Tvättstugor r/u	-1 424	-8 733
Trapphus r/u	-4 056	-6 084
Soprum r/u	-147 625	0
Hissar r/u	-2 483	-9 162
VVS r/u	-17 306	-39 049
Vattenskador/reserv oförutsedda	-33 736	-133 471
Ventilation r/u	-117 623	0
Fönster r/u	-650	-3 300
Portar r/u	-10 557	-5 644
Gård/markanläggning r/u	-9 378	-16 286
Diverse övriga kostnader	-747	-4 066
Reparationer/löpande underhåll	-361 985	-237 033

	211231	201231
El	-61 470	-47 303
Värme	-298 115	-248 849
Vatten	-61 680	-52 447
Sophämtning	-31 125	-31 742
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-452 390	-380 341
Fastighetsförsäkring	-44 794	-50 751
Försäkringsersättningar	94 107	0
Bredband	-116 583	-93 096
Konsultarvoden	0	-1 244
Ersättningsanspråk Brf	-19 093	0
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-86 363	-145 091
Fastighetsskatt	-66 430	-66 430
Fastighetsskatt	-66 430	-66 430
VVS/Relining	-99 263	0
Fasader	-9 875	0
OVK	-83 047	-14 846
Budgeterat reparationer/underhåll	-192 185	-14 846
Fastighetsförvaltningen	-1 216 327	-891 548

Not 3 Övriga externa kostnader

Möteskostnader/Gåvor	-583	-1 981
Kontorsmaterial/trycksaker	-777	-1 013
Porto	-902	-462
Redovisningstjänster	-64 824	-62 220
Bankkostnader	-4 690	-4 369
Föreningsavgifter	-5 570	-5 450
Övriga kostnader avdragsgilla	-1 310	-2 365
Övriga externa kostnader	-78 656	-77 859

OD 13
AS RIB UTKR

Not 4 Byggnader och mark	211231	201231	
Ingående anskaffningsvärden		22 311 809	22 311 809
Utgående anskaffningsvärden		22 311 809	22 311 809
Ingående avskrivningar		-4 132 048	-3 989 180
Årets avskrivningar		-142 868	-142 868
Utgående avskrivningar		-4 274 916	-4 132 048
Utgående redovisat värde		18 036 893	18 179 761
Not 5 Inventarier			
Ingående anskaffningsvärden		282 750	282 750
Inköp		25 528	0
Utgående anskaffningsvärden		308 278	282 750
Ingående avskrivningar		-258 048	-241 692
Årets avskrivningar		-14 696	-16 356
Utgående avskrivningar		-272 744	-258 048
Utgående redovisat värde		35 534	24 702
Not 6 Investeringar			
Ingående anskaffningsvärden		611 681	611 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		611 681	611 681
Ingående avskrivningar		-338 001	-307 413
Årets avskrivningar		-30 588	-30 588
Utgående ackumulerade avskrivningar		-368 589	-338 001
Utgående redovisat värde		243 092	273 680

OD FS
NS RIB VS KJ

Not 7 Långfristiga skulder	211231	201231
Stadshypotek 350031 ränta 1,30% ff.dat. 250301	-840 375	
Stadshypotek 396925 ränta 0,67% ff.dat. 230901	-1 064 284	
Stadshypotek 136729 ränta 1,42% ff.dat. 231201	-2 427 538	
Stadshypotek 327722 ränta 0,91% ff.dat. 220601	-2 375 121	
Stadshypotek 59003 ränta 0,91% ff.dat. 220510	-880 000	
Stadshypotek 412643 ränta 0,94% ff.dat. 231030	-920 000	
Kortfristig del av lån (amortering 2022)	335 540	239 100
Summa	-8 171 778	-8 577 342

Om fem år beräknas långfristiga skulder uppgå till 6 829 618 kr enligt nu gällande amorteringsplan.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

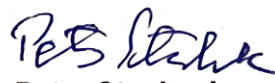
För checkräkningskredit och skulder till kreditinstitut har pantförskrivits:

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

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2022-03-28


Rikard Berg Bretz
Ordförande


Peter Stenbeck
Kassör


Louise Truving
Sekreterare


Oskar Duveborn
Ledamot


Nancy Sarráf
Ledamot

Revisorspåteckning-se bifogad revisionsberättelse
Vår revisionsberättelse har avgivits i Stockholm 2022-



Kerstin Lasu

Anders Dahlberg

	Budget 2022	Utfall 2021
Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler ej moms	72 000	71 412
Årsavgifter bostäder	1 574 000	1 573 632
Andrahandsuthyrning	21 000	20 469
Pantsättning/Överlåtelse	11 000	10 948
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1 678 000	1 676 461
Övriga ersättningar/intäkter	4 000	4 200
Föreningens intäkter totalt	1 682 000	1 680 661
Föreningens kostnader		
Fastighetskötsel	-25 000	-24 331
Städning	-32 000	-31 188
Sotning	-5 000	0
Obligatoriska besiktningkostnader	-5 000	-1 456
Städ o köpta tjänster	-67 000	-56 975
Gemensamma utrymmen r/u	-10 000	-16 399
Tvättstugor r/u	-4 000	-1 424
Trapphus r/u	-5 000	-4 056
Soprum r/u	-30 000	-147 625
Hissar r/u	-10 000	-2 483
VVS r/u	-15 000	-17 306
Vattenskador/reserv oförutsedda	-20 000	-33 736
Ventilation r/u	-10 000	-117 623
Fönster r/u	0	-650
Portar r/u	-10 000	-10 557
Gård/markanläggning r/u	-17 000	-9 378
Reparationer/löpande underhåll	-131 000	-361 238
Diverse övriga kostnader	-1 000	-747
Reserv	-1 000	-747
El	-80 000	-61 470
Värme	-300 000	-298 115
Vatten	-70 000	-61 680
Sophämtning	-33 000	-31 125
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-483 000	-452 390

OD B

AS RIB U

	Budget 2022	Utfall 2021
Fastighetsförsäkring	-45 000	-44 794
Försäkringsersättningar	0	94 107
Bredband	-118 000	-116 583
Ersättningsanspråk Brf	0	-19 093
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-163 000	-86 363
Fastighetsskatt	-68 000	-66 430
Fastighetsskatt	-68 000	-66 430
VVS/Relining	-3 500 000	-99 263
Fasader	-620 000	-9 875
OVK	0	-83 047
Budgeterat reparationer/underhåll	-4 120 000	-192 185
Fastighetsförvaltningen	-5 033 000	-1 216 327
Möteskostnader/Gåvor	-55 000	-583
Kontorsmaterial/trycksaker	-1 000	-777
Porto	-1 000	-902
Redovisningstjänster	-66 000	-64 824
Bankkostnader	-5 000	-4 690
Föreningsavgifter	-12 000	-5 570
Övriga kostnader avdragsgilla	-2 000	-430
Övriga externa kostnader	-142 000	-77 776
Avskrivning byggnader	-143 000	-142 868
Avskrivning byggnadsinventarier	-31 000	-30 588
Avskrivning inventarier/maskiner	-15 000	-14 696
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-189 000	-188 152
Räntekostnader	-110 000	-117 189
Kostnadsränta SKV	0	-988
Räntekostnader	-110 000	-118 177
Föreningens kostnader totalt	-5 474 000	-1 600 432
Budgeterat resultat I	-3 792 000	80 229
Budgeterat resultat II	-3 792 000	80 229

000 B
NS R: D UTK

Kassaflödesanalys	210101-211231	200101-201231
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	1 687 482	1 719 057
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-1 087 137	-904 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatter	600 345	814 436
Erlagd ränta	-118 177	-121 727
Betalda skatter	-131 014	-60 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten	351 154	631 841
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar	-25 528	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 528	0
Tillskott vid upplåtelse av bostadsrätter		
Amortering av skuld	-405 564	-309 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-405 564	-309 100
Årets kassaflöde	-79 938	322 741
Likvida medel vid årets början	1 077 761	755 019
Likvida medel vid årets slut	998 703	1 077 761
Årets kassaflöde	-79 058	322 741

00 B
NS RIB U/KM