

Brf Bojen 9
Org nr 716411-6969

Årsredovisning för räkenskapsåret 190101 - 191231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bojen 9, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 190101-191231.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har bestått av Benny Ritzén, ordförande, Auli Mauno, sekreterare, Peter Stenbeck, kassör, Oskar Duveborn, ledamot, Torbjörn Nilsson, ledamot samt Zito Vidal, suppleant.

Den nuvarande styrelsen har hållit ett konstituerande möte och sex protokollförda möten samt ett antal mejlkonversationer för enklare beslut som sedan dokumenterats i de sex protokollen.

Den förra styrelsen höll tre styrelsemöten under våren.

Under året 2019 har sju lägenheter bytt ägare (två av dessa under tidigare styrelsen) och två lägenheter har varit uthyrda i andra hand, en av dessa bara under början av året.

Det totala taxeringsvärdet uppgår till 85 927 000 kronor, varav markvärde är 56 580 00 kronor och byggnadsvärde 29 347 000 kronor.

Avskrivning på föreningens fastighet har gjorts med 142 868 kronor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Efter ett par år med en omfattande balkong- och fasadrenovering beslöt styrelsen redan från början att ligga lågt med nya projekt.

I våras fick vi en liten översvämning av köksavloppsvatten i soprummet. Problemet åtgärdades snabbt av företaget Samsons Rör AB.

Samsons Rör bytte senare under året inkommande rostiga vattenrör i källaren. De lagade också ett avloppsrör i källaren, samt toaletten i bastun.

Den så kallade trädgården vid porten fick en mur av stockar men gräsmattan skall göras om först våren 2020.

Kommunen tog bort sitt cykelställ. Kommunen installerade också ett räcke, en pall och en elektronisk dörröppnare för en av våra medlemmar och skall även svara för service.

Från och med årsskiftet 2019-2020 har föreningen en ny städfirma, Hyperion Service AB.

Ett av föreningens gamla projekt, nämligen OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll, från året 2018 visade sig vara en oväntad hård nöt att knäcka.

Året 2019 började med att badrummen i sex lägenheter fortfarande hade bristfällig ventilation, enligt OVK.

I slutet av året visade det sig att den av styrelsen valda leverantören VVK inte hade lyckats åtgärda ventilationen trots vissa insatser. Styrelsen fortsätter sina ansträngningar för att lösa problemen.

Bakgrunden: OVK är lagstadgad och skall göras vart sjätte år. Efter förra OVK från år 2012 lät föreningen installera fläktar på taket och ventilationsflödena injusterades. Resultatet visade, att alla badrum då, år 2013, hade bra ventilation. Trots detta visade OVK från år 2018, att vi återigen har flera problem med badrumsventilationen.

Vi har genomfört en vårstädning och en höststädning, till vilka alla medlemmar bjöds in. Styrelsen tackar medlemmarna som under året har ställt upp på de gemensamma städdagarna och även annars.

AM
BR
ZV
STV

Flerårsöversikt, kkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 653	1 654	1 653	1 646	1 644
Resultat efter finansiella poster	248	433	-3 170	443	432
Soliditet %	50	49	46	59	58

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	1 473 385	-1 490 170	433 473
Disposition av föreg års resultat			-1 335 246	1 768 719	-433 473
Årets resultat					248 387
Belopp vid årets utgång	7 592 495	1 724 388	138 141	278 549	248 387

Förslag till resultatdisposition

	190101
	- 191231

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel
balanserat resultat

	278 549
årets resultat	248 387
Totalt	526 936

Disponeras för
avsättning till yttre fond
överföring till balanserat resultat
Totalt

	64 755
	462 181
Totalt	526 936

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

AM BR BS TN
QV 00

RESULTATRÄKNING	Not	190101-191231	180101-181231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1	1 653 425	1 653 590
Summa intäkter		1 653 425	1 653 590
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-1 003 240	-825 209
Övriga externa kostnader	3	-84 077	-92 290
Avskrivning av anläggningstillgångar		-189 812	-185 737
Summa rörelsekostnader		-1 277 129	-1 103 237
Rörelseresultat		376 296	550 353
Finansiella poster			
Räntekostnader		-127 909	-166 880
Summa finansiella poster		-127 909	-116 880
Resultat efter finansiella poster		248 387	433 473
Årets resultat		248 387	433 473
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning yttre reparationsfond		-64 755	- 64 755
lanspråktagande av yttre reparationsfond		0	1 400 000
Förändring av yttre reparationsfond		-64 755	1 335 245
Resultat efter fondförändring		183 632	1 768 718

AM BR FS TN
EN

BALANSRÄKNING	Not	191231	181231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	18 363 687	18 465 497
Inventarier, investeringar	5,6	304 268	392 270
Summa materiella anläggningstillgångar		18 667 955	18 857 767
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i SBC		2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		18 670 355	18 860 167
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		328 327	358 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 058	47 991
Summa kortfristiga fordringar		376 385	406 288
Kassa och bank			
Kassa och bank		755 019	729 395
Summa kassa och bank		755 019	729 395
Summa omsättningstillgångar		1 131 404	1 135 683
SUMMA TILLGÅNGAR		19 801 759	19 995 850

AM BR FS ITN
D O

BALANSRÄKNING	Not	191231	181231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 592 495	7 592 495
Fond yttre underhåll		138 140	1 473 385
Upplåtelseavgifter		1 724 388	1 724 388
Summa bundet kapital		9 455 023	10 790 268
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		278 549	-1 490 170
Årets resultat		248 387	433 473
Summa fritt eget kapital		526 936	-1 056 697
Summa eget kapital		9 981 959	9 733 571
Långfristiga skulder	7,8		
Övriga skulder		8 886 442	9 172 094
Summa långfristiga skulder		8 886 442	9 172 094
Kortfristiga skulder			
Hysesperiodisering		411 210	410 928
Leverantörsskulder		155 954	338 716
Skatteskulder		126 650	60 220
Övriga skulder		232 302	232 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 242	48 018
Summa kortfristiga skulder		933 358	1 090 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 801 759	19 995 850

AM BR BS CTN
DN

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	191231	181231
Hysesintäkter lokaler ej moms	70 080	68 532
Årsavgifter bostäder	1 573 632	1 573 724
Andrahandsuthyrning	2 325	7 040
Pantsättning / överlåtelseavg.	6 938	4 094
Indrivningskostn. / inkasso	450	200
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1 653 425	1 653 590
Föreningens intäkter totalt	1 653 425	1 653 590

Not 2 Föreningens kostnader

Städning	-35 203	-38 185
Obligatoriska besiktn.kostn	0	-1 313
Gemensamma utrymmen r/u	0	-632
Tvättstugor r/u	0	-3 759
Trapphus r/u	-6 020	-5 070
Hissar r/u	-4 313	-11 307
VVS r/u	-39 879	-38 750
El r/u	-6 990	0
Fönster r/u	-12 500	0
Fasader r/u	0	-8 050
Portar r/u	-4 973	-1 840
Balkonger r/u	-13 281	0
Gård/markanläggning r/u	-8 090	-605
Div övr kostnader	-2 469	-2 824
Serviceavtal	-7 364	0
Reparationer/löpande underhåll	-141 082	-112 335

AM BR B TU
W

	191231	181231
El	-49 113	-49 502
Värme	-282 680	-287 053
Vatten	-50 186	-64 069
Sophämtning	-29 368	-28 716
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-411 347	-429 340
Fastighetsförsäkring	-46 033	-43 482
Bredband	-92 884	-92 372
Konsultarvoden ekonomiska	0	-29 375
Risikkostnader/avgälder/övrigt	-138 917	-165 229
Fastighetsskatt	-66 430	-60 220
Fastighetsskatt	-66 430	-60 220
Balkong renovering	-160 488	249 270
OVK	-84 977	-297 981
Energideklaration	0	-9 375
Budgeterat reparationer/underhåll	-245 465	-58086
Fastighetsförvaltningen	-1 003 240	-825 209
Not 3 Övriga externa kostnader		
Möteskostnader/Gåvor	-10 796	-21 155
Kontorsmtrl/trycksaker	-787	-447
Porto	-851	-1 020
Redovisningstjänster	-60 778	-59 206
Bankkostnader	-5 515	-5 212
Föreningsavgifter	-5 350	-5 250
Övriga externa kostnader	-84 077	-92 290

AM BR 13 TN
20

Not 4 Byggnader och mark	191231	181231
Ingående anskaffningsvärden	22 311 809	22 311 809
Utgående anskaffningsvärden	22 311 809	22 311 809
Ingående avskrivningar	-3 846 312	-3 703 444
Årets avskrivningar	-142 868	-142 868
Utgående avskrivningar	-3 989 180	-3 846 312
Utgående redovisat värde	18 322 629	18 465 497
Not 5 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	282 750	233 874
Inköp	0	48 876
Utgående anskaffningsvärden	282 750	282 750
Ingående avskrivningar	-225 336	-213 055
Årets avskrivningar	-16 356	-12 281
Utgående avskrivningar	-241 692	-225 336
Utgående redovisat värde	41 058	57 414
Not 6 Investeringar		
Ingående anskaffningsvärden	611 681	611 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	611 681	611 681
Ingående avskrivningar	-276 825	-246 237
Årets avskrivningar	-30 588	-30 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-307 413	-276 825
Utgående redovisat värde	304 268	334 856

AM
2N

BR

BSTN
CB

Not 7 Långfristiga skulder	191231	181231
Stadshypotek 5451 ränta 1,44% ff.dat. 210301	-1 018 575	
Stadshypotek 82340 ränta 1,30% ff.dat. 200304	-1 147 756	
Stadshypotek 136729 ränta 1,42% ff.dat. 231201	-2 527 538	
Stadshypotek 136730 ränta 1,2% ff.dat. 201201	-2 488 225	
Stadshypotek 59003 ränta 1,3% ff.dat. 200207	-960 000	
Stadshypotek 59004 ränta 1,38% ff.dat. 211030	-960 000	
Kortfristig del av lån (amortering 2020)	285 652	215 652
Summa	-8 886 442	-9 172 094

Om fem år beräknas långfristiga skulder uppgå till 7 743 834 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
------------------------	------------	------------

AM
BR 2/13
ITN 05

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-03-



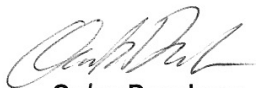
Benny Ritzén
Ordförande



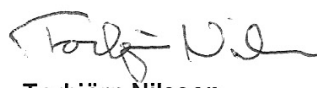
Peter Stenbeck
Kassör



Auli Mauno
Sekreterare



Oskar Duveborn
Ledamot



Torbjörn Nilsson
Ledamot



Zito Vidal
Suppleant

Revisorspåteckning-se bifogad revisionsberättelse
Vår revisionsberättelse har avgivits i Stockholm 2020-03-

Stefan Kesak

Stefan Martyris

AM BR B TA
W @

	Budget 2020	Utfall 2019
Föreningens intäkter		
Hysesint lokaler ej moms	71 000	70 080
Årsavg bostäder	1 573 600	1 573 632
Andrahandsuthyrning	10 000	2 325
Pantsättning/Överlåtelse	7 000	6 938
Indrivningskostn/inkasso	0	450
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1 661 600	1 653 425
Föreningens kostnader		
Städning	-30 000	-35 203
Snöröjning	-7 500	0
Städ o köpta tjänster	-37 500	-35 203
Tvättstugor r/u	-5 000	0
Trapphus r/u	-6 000	-6 020
Hissar r/u	-10 000	-4 313
VVS r/u	-15 000	-39 879
El r/u	-5 000	-6 990
Vattenskador/reserv oföru	-100 000	0
Fönster r/u	0	-12 500
Portar r/u	-1 000	-4 973
Balkonger r/u	0	-13 281
Gård/markanläggning r/u	-22 000	-8 090
Serviceavtal	-7 500	-7 364
Reparationer/löpande underhåll	-171 500	-103 410
Div övr kostnader	-5 000	-2 469
Reserv	-5 000	-2 469
El	-55 000	-49 113
Värme	-300 000	-282 680
Vatten	-52 000	-50 186
Sophämtning	-33 000	-29 368
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-440 000	-411 347
Fastighetsförsäkring	-50 000	-46 033
Bredband	-95 000	-92 884
Risikkostnader/avgälder/övrigt	-145 000	-138 917
Fastighetsskatt	-66 400	-66 430
Fastighetsskatt	-66 400	-66 430

AM BR TS TN
SW OS

	Budget 2020	Utfall 2019
Balkong renovering	0	-160 488
OVK	-50 000	-84 977
Budgeterat reparationer/underhåll	-50 000	-245 465
Fastighetsförvaltningen	-915 400	-1 003 240
Möteskostnader/Gåvor	-25 000	-10 796
Kontorsmtrl/trycksaker	-2 000	-914
Porto	-1 000	-851
Redovisningstjänster	-61 000	-60 778
Bankkostnader	-6 000	-5 515
Föreningsavgifter	-5 500	-5 350
Övriga kostn avdragsgilla	0	127
Övriga externa kostnader	-100 500	-84 077
Avskrivning byggnader	-143 000	-142 868
Avskrivn byggnadsinv	-31 000	-30 588
Avskr inventarier/maskin	-17 000	-16 356
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-191 000	-189 812
Räntekostnader	-130 000	-127 909
Räntekostnader	-130 000	-127 909
Föreningens kostnader totalt	-1 336 900	-1 405 038
Budgeterat resultat I	324 700	248 387
Budgeterat resultat II	324 700	248 387

AM BR ES CTN
SV OS

Kassaflödesanalys	190101-191231	180101-181231
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	1 683 677	1 641 109
Utbetalningar till leverantörer	-1 244 491	-1 211 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatter	471 873	429 305
Erlagd ränta	-127 909	-116 990
Betalda skatter	0	-59 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten	311 277	253 085
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillg.	0	-48 876
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-48 876
Tillskott vid upplåtelse av bostadsrätter	0	0
Amortering av skuld	-285 652	-148 641
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-285 652	-148 641
Årets kassaflöde	25 624	55 658
Likvida medel vid årets början	729 395	673 826
Likvida medel vid årets slut	755 019	729 395
Årets kassaflöde	25 624	55 568

AM BR BS TTU
SN OD