

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bojen 14

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 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2003-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-01 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

René Disteli	Ordförande
Agneta Lagercrantz	Sekreterare
Anders Yngvesson	Kassör
Helen Sandeberg	Ledamot
Anne Skoog	Ledamot

Åke Annsberg	Suppleant
Maria Bolin	Suppleant
Thomas Wall	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

### Valberedning

Johan Carlsson  
Robert Whitlock

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bojen 14	2005	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

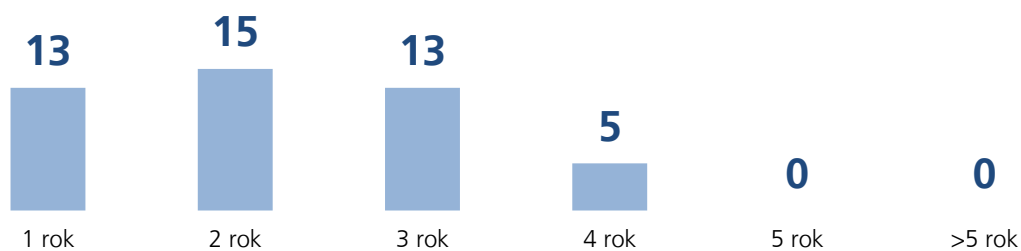
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 233 m<sup>2</sup>, varav 3 480 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 753 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter och en lokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	1 333 m <sup>2</sup>	2020-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ombyggnation av lokal plan 1 till bostad	2018-2020	Inkluderar byte av avloppsstam genom UC
Rörstambyte, stam 3 ljusgången	2019	
Trapphusrenovering Kungsholms strand	2017 - 2018	
Service och uppgradering av hiss Kungsholms strand	2016	Förebyggande underhåll för att minimera störningar.
Rörstambyte Kungsholms strand, plan 1-8	2015 - 2016	
Soprum och sopsäcksväxlare	2014	
Rörstambyte Kungsholms strand, plan 9-10	2011	
Renovering entré Kungsholms strand	2011 - 2012	
Rörstambyte Fridhemsgatan	2008	
Trapphusrenovering Fridhemsgatan	2008 - 2013	I samband med ombyggnad från kontor till bostäder.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad av lokal på plan 1	2020-2021	Upphandling genomförd, bygge påbörjat
Fasadrenovering samt avrinning fasad	2021	Upphandling genomförd
Ombyggnad av plan 2 till bostäder	2021	Upphandling genomförd, bygglov inskickat
Fönsterrenovering	2021	Upphandling genomförd

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

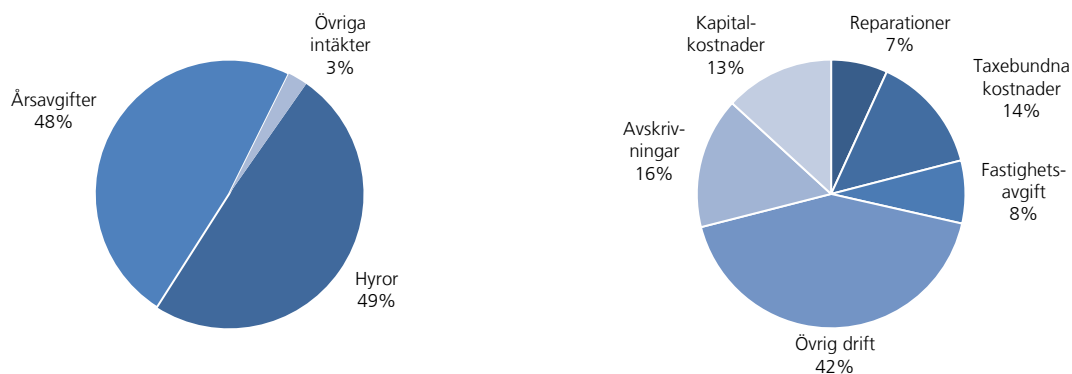
Avtal	Leverantör
TV	Comhem AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Fastum
Trappstädning	Mickes fönsterputs och städ AB
Försäkringsmäklare/bolag	Säkra/Trygg-Hansa
Reklamskyltar	Cloetta, Rejlers
Bredband	Bahnhof AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Sopor	Stockholm Vatten
Hissunderhåll & service	Hissen Elektr. Mek. Verkstad AB
Vatten	Stockholm Vatten
El	Fortum

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 242 344</b>	<b>2 454 239</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 992 722	4 418 230
Finansiella intäkter	172	169
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 901
Medlemsinsatser	4 467 632	0
Ökning av kortfristiga skulder	490 709	93 345
	<b>8 951 235</b>	<b>4 525 645</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 472 796	2 135 884
Finansiella kostnader	639 205	630 281
Ökning av materiella anläggningstillgångar	102 936	651 375
Ökning av kortfristiga fordringar	5 723	0
Minskning av långfristiga skulder	320 000	320 000
	<b>4 540 659</b>	<b>3 737 540</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 652 920</b>	<b>3 242 344</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>4 410 576</b>	<b>788 105</b>

\*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

### Ytor i huset som blir bostadsyta

#### Sålda ytor

- Ombyggnaden av styrelserummet på plan 1, entréplanet Kungsholms strand, till en studio/bostad blev klart under verksamhetsåret. Lägenheten färdigställdes och såldes. Till föreningen tillfördes därmed 143 kvm lägenhetsyta.
- Ytterligare outnyttjade ytor i fastigheten kunde integreras i medlemmars bostäder. Korridor yta på 6 kvm och ett f d ventilationsschakt på 2 kvm såldes och gav sammanlagt 8 kvm lägenhetsyta.
- Avtal upprättades med medlem som kommer att köpa 12 kvm av tvättstugeytan.

#### Konvertering av lokalytor på plan 2

- Hyresgästen, arkitektfirman Brunnberg & Forshed, sades upp och flyttade ut under hösten. Lokalhyresgäster har ett indirekt besittningsskydd och uppsägningar brukar leda till att hyresgästen stämmer hyresvärden, i det här fallet Brf Bojen 14. Så skedde också under året och parterna nådde snabbt en förlikning i hyresnämnden. Styrelsen är nöjd med utfallet.
- Avtal skrevs med Gleipnergruppen (samma entreprenör som byggde om studion på plan 1) för konvertering av plan 2 till bostäder och ombyggnad av lokalen på plan 1. Förprojektering påbörjades, dvs rivning av Brunnberg & Forsheds kontor på plan 2. Även ombyggnaden av lokalen på plan 1 påbörjades.
- Lokalmäklare för att hitta ny hyresgäst till den blivande lokalen på plan 1 anlätades och diskussioner med potentiella hyresgäster inleddes.

### Fasad- och fönsterreoveringen

Avtal skrevs med Gleipnergruppen för hela projektet. Sedan anlätades Gusten Persson Fönsterteknik för fönsterreoveringen medan val av entreprenör till fasadreoveringen ännu inte var klart.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	554	534	508	506
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	890	1 169	1 443	1 408
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 517	13 609	13 978	14 025
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	22	23	62
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	85	90	99	99
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	13	12	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	122	120	127	127
Soliditet (%)	57	56	56	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-884	893	-6	-3 553
Nettoomsättning (tkr)	3 992	4 417	4 201	4 125

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 480 m<sup>2</sup> bostäder och 1 753 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	69 527 195	2 852 993	0	66 674 202
Upplåtelseavgifter	11 880 434	1 614 639	0	10 265 795
Kapitaltillskott	224 176	0	0	224 176
Fond för yttre underhåll	1 126 001	568 600	0	557 401
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>82 757 806</b>	<b>5 036 232</b>	<b>0</b>	<b>77 721 574</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-16 454 679	-568 600	893 102	-16 779 181
Årets resultat	-883 910	-883 910	-893 102	893 102
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-17 338 589</b>	<b>-1 452 510</b>	<b>0</b>	<b>-15 886 079</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>65 419 216</b>	<b>3 583 722</b>	<b>0</b>	<b>61 835 495</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-883 910
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 886 078
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-568 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-17 338 588</b>

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

29 507
<b>-17 309 081</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 991 522	4 416 771
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 200	1 458
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 992 722</b>	<b>4 418 230</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 816 334	-1 817 377
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 505 633	-160 807
Personalkostnader	Not 6	-150 828	-157 700
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-764 803	-759 132
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 237 599</b>	<b>-2 895 016</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-244 877</b>	<b>1 523 214</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172	169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-639 205	-630 281
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-639 033</b>	<b>-630 112</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-883 910</b>	<b>893 102</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-883 910</b>	<b>893 102</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	106 370 875	105 116 555
Pågående byggnation	Not 9	56 250	1 972 437
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>106 427 125</b>	<b>107 088 992</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>106 427 125</b>	<b>107 088 992</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	7 768 264	3 351 966
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 768 264</b>	<b>3 351 966</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 768 264</b>	<b>3 351 966</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>114 195 389</b>	<b>110 440 958</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		81 407 629	76 939 997
Kapitaltillskott		224 176	224 176
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 126 001	557 401
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>82 757 806</b>	<b>77 721 574</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 454 679	-16 779 181
Årets resultat		-883 910	893 102
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 338 589</b>	<b>-15 886 079</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>65 419 216</b>	<b>61 835 495</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 000 000	47 040 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 000 000</b>	<b>47 040 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 040 000	320 000
Leverantörsskulder		1 357 657	251 410
Skatteskulder		79 763	52 801
Övriga skulder		11 040	131 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	287 712	810 196
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 776 172</b>	<b>1 565 463</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>114 195 389</b>	<b>110 440 958</b>

## 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 årsbokslutet. 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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	15 år	15 år
Ventilation	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	10 år	10 år
Balkong	30,40 år	30,40 år
Tak	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 928 316	1 858 273
Hyror lokaler momspliktiga	1 559 904	2 048 693
Hyror garage	249 000	247 500
Hyror reklamplats	160 000	160 000
Bredbandsintäkter	82 800	82 800
Elintäkter	7 567	3 600
Avgift andrahandsuthyrning	3 942	15 900
Öresutjämning	-7	5
	<b>3 991 522</b>	<b>4 416 771</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 200	1 458
	<b>1 200</b>	<b>1 458</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	89 700	101 935
	Fastighetsskötsel beställning	8 575	21 627
	Snöröjning/sandning	0	1 156
	Städning entreprenad	91 999	91 999
	Städning enligt beställning	0	4 728
	Hissbesiktning	9 880	8 098
	Myndighetstillsyn	0	17 738
	Bevakning	0	20 198
	Sophantering	4 532	1 100
	Gård	7 383	18 592
	Serviceavtal	7 013	27 612
	Förbrukningsmateriel	1 685	1 136
	Teleport/hissanläggning	6 456	6 343
	Brandskydd	1 059	0
		<b>228 281</b>	<b>322 262</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	7 052
	Lokaler	17 018	675
	Tvättstuga	8 788	22 087
	Sophantering/återvinning	1 597	0
	Entré/trapphus	28 197	0
	Lås	15 577	0
	VVS	29 154	23 326
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 646
	Ventilation	23 157	7 627
	Elinstallationer	30 601	31 779
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 573	0
	Hiss	129 337	90 718
	Tak	3 175	0
	Balkonger/altaner	0	798
	Skador/klotter/skadegörelse	27 148	17 485
	Vattenskada	0	60 168
		<b>331 323</b>	<b>264 362</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	18 507	0
	Elinstallationer	11 001	0
		<b>29 508</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	111 121	117 338
	Värme	444 255	470 654
	Vatten	82 208	65 716
	Sophämtning/renhållning	49 980	38 439
		<b>687 563</b>	<b>692 147</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	72 749	74 792
	Kabel-TV	33 291	32 586
	Bredband	67 885	67 885
		<b>173 925</b>	<b>175 263</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>365 734</b>	<b>363 342</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 816 334</b>	<b>1 817 377</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	613	306
	Juridiska åtgärder	53 200	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 984	19 630
	Föreningskostnader	1 202 654	16 543
	Fritids- och trivselkostnader	922	2 775
	Förvaltningsarvode	89 832	88 445
	Administration	1 915	1 284
	Konsultarvode	131 473	26 885
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 040	4 940
		<b>1 505 633</b>	<b>160 807</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	120 000	120 000
	Sociala kostnader	30 828	37 700
		<b>150 828</b>	<b>157 700</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	575 379	569 708
	Förbättringar	189 424	189 424
		<b>764 803</b>	<b>759 132</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	112 341 573	112 341 573
	Nyanskaffningar	2 019 123	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>114 360 696</b>	<b>112 341 573</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 225 018	-6 465 887
	Årets avskrivningar enligt plan	-764 803	-759 132
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 989 822</b>	<b>-7 225 018</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>106 370 875</b>	<b>105 116 555</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 631 221	49 631 221
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	57 600 000	57 600 000
	Taxeringsvärde mark	112 400 000	112 400 000
		<b>170 000 000</b>	<b>170 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	140 000 000	140 000 000
	Lokaler	30 000 000	30 000 000
		<b>170 000 000</b>	<b>170 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förstudie nya lägenheter	56 250	0
	Ombyggnation lokal till lägenhet	0	1 972 437
		<b>56 250</b>	<b>1 972 437</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Avräkning vidarefakturering	0	451
	Skattekonto	95 243	82 483
	Momsavräkning	20 101	0
	Klientmedel hos SBC	7 652 920	3 242 344
	Fordringar	0	26 688
		<b>7 768 264</b>	<b>3 351 966</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	557 401	546 501
	Reservering enligt stadgar	568 600	557 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-546 500
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 126 001</b>	<b>557 401</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,680 %	15 360 000	15 520 000	2021-12-30
Handelsbanken	0,890 %	15 680 000	15 840 000	2021-12-30
Handelsbanken	2,460 %	16 000 000	16 000 000	2023-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>47 040 000</b>	<b>47 360 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-31 040 000	-320 000	
		<b>16 000 000</b>	<b>47 040 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 440 000 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	62 000 000	62 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	23 600	23 600
Sociala avgifter	7 300	7 300
Ränta	580	0
Avgifter och hyror	256 232	779 296
	<b>287 712</b>	<b>810 196</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönsterrenoveringen påbörjades direkt efter årsskiftet, 11 januari 2021, och flöt på enligt plan.

Upphandling av entreprenör till fasadrenoveringen påbörjades.

Förhandlingar med ny hyresgäst till nya lokalen på plan 1 fortsatte.

Bygglövsansökan angående nya bostäderna på plan 2 behandlades i stadsbyggnadsnämnden.

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.

---

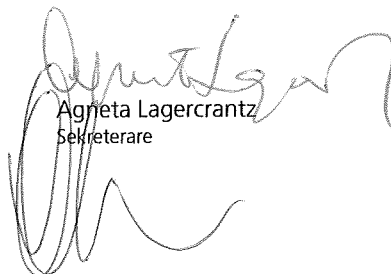
## Styrelsens underskrifter

---

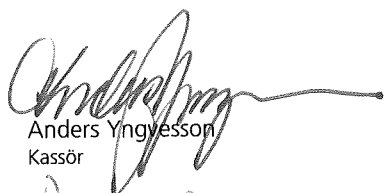
STOCKHOLM den 8 14 2021



René Disteli  
Ordförande



Agneta Lagercrantz  
Sekreterare



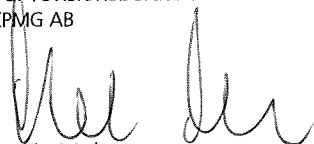
Anders Yngvesson  
Kassör

Helen Sandeberg  
Ledamot



Anne Skoog  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 15 2021  
KPMG AB



Catrin Moberg  
Extern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bojen 14, org. nr 769609-7026

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bojen 14 för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den utvärderar, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bojen 14 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 7 maj 2021

KPMG AB



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor