

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

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Flerårsöversikt, kkr</b>					
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
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 592 495</b>	<b>1 724 388</b>	<b>202 895</b>	<b>462 180</b>	<b>379 166</b>

**Förslag till resultatdisposition**

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

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1	1 662 206	1 653 425
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 662 206</b>	<b>1 653 425</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsförvaltning	20	-891 548	-1 003 240
Övriga externa kostnader	3	-79 953	-84 077
Avskrivning av anläggningstillgångar		-189 812	-189 812
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 161 313</b>	<b>-1 277 129</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>500 893</b>	<b>376 296</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-121 727	-127 909
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-121 727</b>	<b>-127 909</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>379 166</b>	<b>248 387</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>379 166</b>	<b>248 387</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning yttre reparationsfond		-64 755	-64 755
lanspråktagande av yttre reparationsfond		0	0
Förändring av yttre reparationsfond		-64 755	-64 755
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>314 411</b>	<b>183 632</b>

RIB  
AD  
OD  
Am K&L

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

RAB  
 BS AS  
 OD C/16  
 Am KY

BALANSRÄKNING	Not	201231	191231
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 592 495	7 592 495
Fond yttre underhåll		202 895	138 140
Upplåtelseavgifter		1 724 388	1 724 388
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>9 519 778</b>	<b>9 455 023</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		462 180	278 549
Årets resultat		379 166	248 387
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>841 346</b>	<b>526 936</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 361 124</b>	<b>9 981 959</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7,8		
Övriga skulder		8 577 342	8 886 442
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 577 342</b>	<b>8 886 442</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Hysesperiodisering		411 261	411 210
Leverantörsskulder		2 135 285	1 155 954
Skatteskulder		132 860	126 650
Övriga skulder		255 750	232 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 6 847	573 7 242
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>942 003</b>	<b>933 358</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 880 469</b>	<b>19 801 759</b>

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

Årsreglerat reparationsfunder

	201231	191231
<b>Not 1 Föreningens intäkter</b>		
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
<b>Föreningens årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 662 206</b>	<b>1 653 425</b>
<b>Föreningens intäkter totalt</b>	<b>1 662 206</b>	<b>1 653 425</b>

### 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
<b>Reparationer/löpande underhåll</b>	<b>-284 840</b>	<b>-141 082</b>

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
<b>Taxebundna utgifter o uppvärmning</b>	<b>-380 341</b>	<b>-411 347</b>
Fastighetsförsäkring	-50 751	-46 033
Bredband	-93 096	-92 884
Konsultarvoden ekonomiska	-1244	0
<b>Riskkostnader/avgälder/övrigt</b>	<b>-145 091</b>	<b>-138 917</b>
Fastighetsskatt	-66 430	-66 430
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-66 430</b>	<b>-66 430</b>
Balkong renovering	0	-160 488
OVK	-14 846	-84 977
Energideklaration	0	0
<b>Budgerat reparationer/underhåll</b>	<b>-14 846</b>	<b>-245 465</b>
<b>Fastighetsförvaltningen</b>	<b>-891 548</b>	<b>-1 003 240</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
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
<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>-77 859</b>	<b>-84 077</b>

RiB  
 CEB BS  
 OD AD  
 AMKY



<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>201231</b>	<b>191231</b>
Ingående anskaffningsvärden	22 311 809	22 311 809
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>22 311 809</b>	<b>22 311 809</b>
Ingående avskrivningar	-3 989 180	-3 846 312
Årets avskrivningar	-142 868	-142 868
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 132 048</b>	<b>-3 989 180</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 179 761</b>	<b>18 322 629</b>
	-8 577 342	-8 437 142
<b>Not 5 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärden	282 750	282 750
Inköp	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>282 750</b>	<b>282 750</b>
Ingående avskrivningar	-241 692	-225 336
Årets avskrivningar	-16 356	-16 356
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-258 048</b>	<b>-241 692</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 702</b>	<b>41 058</b>
	208 048	240 662
<b>Not 6 Investeringar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	611 681	611 681
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>611 681</b>	<b>611 681</b>
Ingående avskrivningar	-307 413	-276 825
Årets avskrivningar	-30 588	-30 588
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-338 001</b>	<b>-307 413</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>273 680</b>	<b>304 268</b>

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
<b>Summa</b>	<b>-8 577 342</b>	<b>-8 886 442</b>

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  
B<sup>2</sup> KJ  
OD AB  
AM

	Budget 2021	Utfall 2020
<b>Föreningens intäkter</b>		
Hyresint 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
<b>Föreningens årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 662 100</b>	<b>1 662 206</b>
<b>Föreningens kostnader</b>		
Fastighesskötsel	-10 000	-4 956
Städning	-31 000	-30 963
Sotning	-10 000	-10 475
Obligatoriska besiktn. Kostnader	-1 500	-1 413
<b>Städ o köpta tjänster</b>	<b>-52 500</b>	<b>-47 807</b>
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
<b>Reparationer/löpande underhåll</b>	<b>-214 000</b>	<b>-232 967</b>
Div övr kostnader	-4 000	-4 066
<b>Reserv</b>	<b>-4 000</b>	<b>-4 066</b>
EI	-50 000	-47 303
Värme	-260 000	-248 849
Vatten	-55 000	-52 447
Sophämtning	-33 000	-31 742
<b>Taxebundna utgifter o uppvärmning</b>	<b>-398 000</b>	<b>-380 341</b>
Fastighetsförsäkring	-51 000	-50 751
Bredband	-93 000	-93 096
Konsultarvoden	-1 000	-1 244
<b>Risikkostnader/avgälder/övrigt</b>	<b>-145 000</b>	<b>-145 091</b>
Fastighetsskatt	-66 400	-66 430
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-66 400</b>	<b>-66 430</b>

RIB  
B  
OD  
Am  
AD

	Budget 2021	Utfall 2020
VVS/Relining	-2 200 00	-14 846
OVK	-100 000	-14 846
<b>Budgeterat reparationer/underhåll</b>	<b>-2 300 00</b>	<b>-14 846</b>
<b>Fastighetsförvaltningen</b>	<b>-3 179 900</b>	<b>-891 548</b>
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
<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>-113 000</b>	<b>-79 954</b>
Avskrivning byggnader	-143 000	-142 868
Avskrivn byggnadsinv	-30 000	-30 588
Avskr inventarier/maskin	-16 000	-16 356
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>	<b>-189 000</b>	<b>-189 812</b>
Räntekostnader	-120 000	-121 727
<b>Räntekostnader</b>	<b>-120 000</b>	<b>-121 727</b>
<b>Föreningens kostnader totalt</b>	<b>-3 601 900</b>	<b>-1 283 040</b>
<b>Budgeterat resultat I</b>	<b>-1 939 800</b>	<b>379 166</b>
<b>Budgeterat resultat II</b>	<b>-1 939 800</b>	<b>379 166</b>

RIB  
B  
SD  
Am AD

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

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.

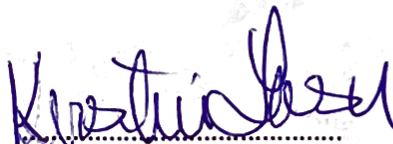
Vi tillstyrker att föreningsstämman:

- 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