

Brf Bojen 7
Org nr 769606-6971

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-04-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Dan Lainio	Ordförande	2023
Anders Vidén	Sekreterare	2023
Samuel Samama	Ledamot	2023
Maria Stjernström	Ledamot	2023
Jacob Widgren	Ledamot	2023
Maria Panagiotidou	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2018-10-10 hos Bolagsverket.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Andreas Axelsson och Mia Söderberg.

Föreningsstämman reserverade 50 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen förvärvade per 2002-10-15 fastigheten Bojen 7 i Stockholm, Stockholms kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 6 våningar innehållande 41 lägenheter och 1 lokal fördelade enligt följande:

19 st 1 rum och kök
19 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
1 st lokal i entréplan

Nybyggnadsår 1930, värdeår 1961.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen hyrs ut.

Total boyta 2 246 m², lokalyta 78 m².

Under räkenskapsåret har sju bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring, ett samarbete mellan Bostadsrätterna och Söderberg & Partners. I försäkringen ingår också gemensamt bostadsrättstillägg och saneringsavtal avseende skadedjur.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med Berge Städ AB avseende trappstädning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har styrelsen haft fortsatt fokus på att säkra kvalitativ löpande förvaltning av fastigheten. Det har genomförts ett antal viktiga projekt med syftet att fortsatt säkra en förhöjd boendeupplevelse i föreningens fastighet.

- En ny kompressor till husets värmepump har installerats.
- Nya hängställ i husets cykelrum har monterats.
- Ett nytt staket som omsluter fastighetens förgårdsmark har anlagts.

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	1 703 916	1 711 286	1 701 204	1 696 032
Resultat efter finansiella poster	kr	73 106	-504 481	-38 368	11 427
Soliditet	%	69	69	69	69
Likviditet	%	672	578	546	291
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	694	694	694	694
Låneskuld per totala kvm	kr	6 162	6 168	6 179	6 188
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 876	1 870	1 841	1 775
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	32 000 005	4 205 775	364 315	-3 487 901	-504 481
Reservering till yttre fond			400 638	-400 638	
Ianspråktagande av yttre fond			-764 953	764 953	
Balansering av föregående års resultat				-504 481	504 481
Årets resultat					73 106
Belopp vid årets utgång	32 000 005	4 205 775	0	-3 628 067	73 106

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 628 067
Årets resultat	73 106
	<hr/>
	-3 554 961

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	225 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-113 541
I ny räkning balanseras	-3 666 420
	<hr/>
	-3 554 961

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	73 106
Dispositioner	-111 459
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-38 353

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	111 459
---	---------

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 707 493	1 724 084
Summa rörelseintäkter		1 707 493	1 724 084
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-631 517	-517 239
Periodiskt underhåll	4	-113 541	-764 953
Övriga externa kostnader	5	-115 158	-136 999
Arvoden och personalkostnader	6	-64 395	-61 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-593 422	-585 632
Summa rörelsekostnader		-1 518 033	-2 065 933
Rörelseresultat		189 460	-341 849
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	48 621	42 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 975	-204 899
Summa finansiella poster		-116 354	-162 632
Resultat efter finansiella poster		73 106	-504 481
Årets resultat		73 106	-504 481
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		73 106	-504 481
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		113 541	764 953
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-225 000	-400 638
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-38 353	-140 166

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	44 939 135	45 446 032
Inventarier, verktyg och installationer	9	51 750	60 375
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>44 990 885</u>	<u>45 506 407</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		4 100	4 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 100</u>	<u>4 100</u>
Summa anläggningstillgångar		44 994 985	45 510 507
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	17	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 686	24 717
Klientmedel i SHB		2 266 971	1 646 440
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 297 674</u>	<u>1 671 171</u>
Summa omsättningstillgångar		2 297 674	1 671 171
Summa tillgångar		47 292 659	47 181 678

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 000 005	32 000 005
Upplåtelseavgifter		4 205 775	4 205 775
Fond för yttre underhåll		0	364 315
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>36 205 780</u>	<u>36 570 095</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 628 067	-3 487 901
Årets resultat		73 106	-504 481
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 554 961</u>	<u>-3 992 382</u>
Summa eget kapital		32 650 819	32 577 713
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	11 115 000
Summa långfristiga skulder		0	11 115 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	14 320 000	3 220 000
Leverantörsskulder		46 388	39 049
Skatteskulder		920	3 722
Övriga skulder	13	5 500	5 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		269 032	220 694
Summa kortfristiga skulder		14 641 840	3 488 965
Summa eget kapital och skulder		47 292 659	47 181 678

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,75%. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 557 612	1 557 612
Hyror lokaler	146 304	145 896
Övriga intäkter	3 577	12 798
Återförda reserveringar	0	7 778
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 707 493	1 724 084
Summa nettoomsättning	<u>1 707 493</u>	<u>1 724 084</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	18 836	17 901
Reparationer, löpande underhåll	75 755	44 532
Elavgifter	138 001	157 926
Uppvärmning	158 417	34 299
Vatten och avlopp	57 813	69 037
Renhållning	33 684	30 453
Försäkringar	55 183	52 650
Kabel-TV/Internet	11 659	11 621
Övriga fastighetskostnader	4 920	22 801
Fastighetsavgift/fastighetskatt	77 249	76 019
Summa driftskostnader	<u>631 517</u>	<u>517 239</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Byte kompressor värmepump	113 541	0
Renovering balkongräcken	0	246 054
Renovering takterass	0	518 899
Summa periodiskt underhåll	<u>113 541</u>	<u>764 953</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	1 409
Förbrukningsinventarier	21 218	3 703
Kontorsmaterial	484	0
Kommunikation	1 657	4 137
Porto	720	0
Revision	14 800	13 900
Föreningsmöten	212	2 316
Ekonomisk och administrativ förvaltning	70 405	67 574
Övriga förvaltningskostnader	4 912	5 681
Konsultarvoden	0	26 875
Medlems- och föreningsavgifter	750	11 404
Summa övriga externa kostnader	<u>115 158</u>	<u>136 999</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	49 000	46 500
Sociala kostnader	15 395	14 610
Summa arvoden, personalkostnader	<u>64 395</u>	<u>61 110</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	7 554	7 361
Övriga ränteintäkter	67	56
Utdelning MBF	41 000	34 850
Summa finansiella intäkter	<u>48 621</u>	<u>42 267</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 317 214	33 317 214
Inköp/Aktiveringar (staket)	77 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 395 114	33 317 214
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 097 764	-5 520 757
Årets avskrivningar	-584 797	-577 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 682 561	-6 097 764
Utgående planenligt värde	<u>26 712 553</u>	<u>27 219 450</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 226 582	18 226 582
Utgående planenligt värde	18 226 582	18 226 582
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>44 939 135</u>	<u>45 446 032</u>

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 665 000	26 665 000
Taxeringsvärde mark	62 078 000	62 078 000
	<hr/>	<hr/>
	88 743 000	88 743 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	87 000 000	87 000 000
Lokaler	1 743 000	1 743 000
	<hr/>	<hr/>
	88 743 000	88 743 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	135 069	135 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 069	135 069
Ingående ackumulerade avskrivningar	-74 694	-66 069
Årets avskrivningar	-8 625	-8 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 319	-74 694
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>51 750</u>	<u>60 375</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	17	14
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>17</u>	<u>14</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank hypotek	1,930	2022-09-23	3 620 000
Swedbank hypotek	0,820	2022-08-25	4 000 000
Swedbank hypotek	0,898	rörligt	2 750 000
Swedbank hypotek	0,885	rörligt	450 000
Swedbank hypotek	0,950	2022-08-25	3 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 320 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-20 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-14 300 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			14 220 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	18 370 000	18 370 000
Summa ställda säkerheter	18 370 000	18 370 000
Ansvarsförbindelser		
<i>Övriga ansvarsförbindelser</i>		
Inga ansvarsförbindelser finns.		

Not 13 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Deponerade medel	5 500	5 500
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>5 500</u>	<u>5 500</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Dan Lainio
Ordförande

Anders Vidén

Samuel Samama

Maria Stjernström

Jacob Widgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

DAN LAINIO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAN LAINIO

Dan Lainio
dan.lainio@gmail.com

2022-04-07 19:11:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ANDERS VIDÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS VIDÉN

Anders Vidén
Anders.Viden@outlook.com

2022-04-07 19:17:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MARIA STJERNSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maria Helena Stjernström

Maria Stjernström
maria.ennet@gmail.com

2022-04-07 19:47:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JACOB WIDGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Hjalmar Jacob Widgren

Jacob Widgren
jacob.widgren@gmail.com

2022-04-11 07:38:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

SAMUEL SAMAMA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SAMUEL SAMAMA

Samuel Samama
samuelsamama@hotmail.com

2022-04-12 10:23:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-19 08:22:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

annchristin.eriksson@pwc.com

Leveranskanal: E-post