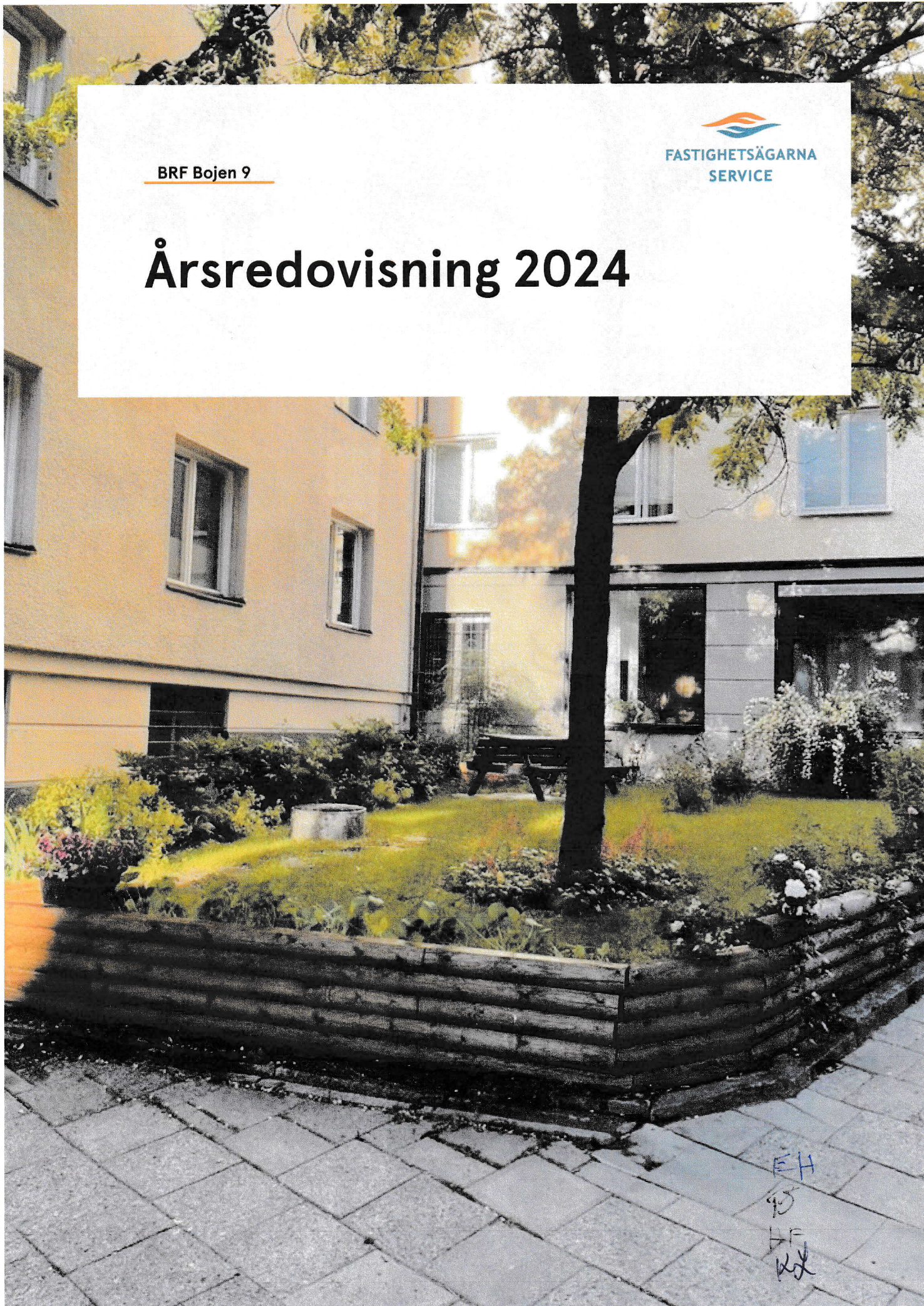


BRF Bojen 9


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Bojen 9

716411-6969

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	11-12
Övriga noter	14
Underskrifter	15

FI4
IS
HF
KX
RE

Styrelsen för Brf Bojen 9 (716411-6969) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bojen 9 i Stockholms kommun, omfattande adressen Industrigatan 14. Bojen 9 byggdes år 1935.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2070-01-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
40	Lägenheter, bostadsrätt	2 107
1	Lokaler, hyresrätt	38

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-17. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Eduardo Hernandez	Ordförande
Tina Löf Wodzinski	Kassör
Peter Stenbeck	Ledamot
Herman Fri	Ledamot
Kerstin Lasu	Ledamot
Robin Einarsson	Ledamot
Nancy Sarraf	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Stenbeck, Herman Fri, Kerstin Lasu, Tina Löf Wodzinski och Nancy Sarraf.

Föreningens firma tecknas av Eduardo Hernandez, Peter Stenbeck, Herman Fri, Kerstin Lasu, Robin Einarsson.

EH
TS
HF
KL
RE

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas- förutom styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Liss Steimert och Tina Löf Wodzinski.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	OVK
2023	Fönster renovering
2023	Radonmätning
2023	SBA Systematisk brandskyddsarbete
2022-2023	Stam relining

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Modernisering av hiss (byte hissmaskin, byte styrning, byte hisskorgen)
2026	Takrenovering (tvättning takplåt, byte taksäkerhet, målning skyddsräcke)

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-04-01 med 10,25 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 49 st. Under året har 4 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 48 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

EH
FS
HF
KX
RE

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har två styrelseledamöter (Nancy Sarraf och Tina Löf Wodzinski) avgått från sina uppdrag innan årsstämman.

Årsavgift förändrades fr.o.m. 24-01-01 med 5% och fr.o.m. 24-04-01 med ytterligare 5%
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är genomförd och registrerad som godkänd.
Nytt hyreavtal tecknades med Psykoterapi & Konsultation AB. Avtalet är 3-årigt och trädde i kraft 2024-06-13. Föreningens lån har omförhandlats. 5 Överlåtelser samt 2 andrahandsuthyrning har genomförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Offertter kring modernisering av hissen har begärts in.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror till stor del på ökande drifts -och räntekostnader samt utökad finansiering av fönsterrenovering och reliningen.

EH
TS
HF
WY
RE

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 799	1 650	1 651	1 676
Resultat efter fin. poster (tkr)	-98	-4 333	-1 320	79
Soliditet (%)	25,6	25,8	46	53

Nyckeltal

Årsavgift per kvm Br-yta (kr)	809	747	747	747
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	6 065	6079	4325	3804
Skuldsättning kr/kvm brf yta	6 177	6192	4 405	3 878
Sparande per kvm totalyta (kr)	37	37	253	293
Räntekänslighet (%)	8%	8%	6%	5%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	245	212	204	196
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	95%	95%	95%	94%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	7 592 495	1 724 388	397 160	-592 964	-4 332 718	4 788 361

Resultatdisposition enl föreningsstämman

Förändring av fond för yttre underhåll			-397 160	397 160		
Balanseras i ny räkning				-4 332 718	4 332 718	
Årets resultat					-98 399	-98 400
	<u>7 592 495</u>	<u>1 724 388</u>	<u>-</u>	<u>-4 528 522</u>	<u>-98 399</u>	<u>4 689 961</u>

EH
PS
HF
NY
RE

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-4 528 522
Årets resultat	-98 400
Totalt	<u>-4 626 922</u>

Avsättning till yttre fond (0,3% av tax.värde)	291 003
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-4 917 925</u>
Summa	<u>-4 626 922</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

EH
FS
HF
RX
RE

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 799 261	1 650 193
Övriga rörelseintäkter		360	5 766
Summa rörelseintäkter		1 799 621	1 655 959
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 128 330	-5 321 813
Övriga externa kostnader		-29 517	-28 045
Personalkostnader	4	-	-71 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178 558	-182 605
Summa rörelsekostnader		-1 336 405	-5 603 684
Rörelseresultat		463 216	-3 947 725
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	-109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-561 702	-384 884
Summa finansiella poster		-561 615	-384 993
Resultat efter finansiella poster		-98 399	-4 332 718
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-98 399	-4 332 718
Skatter			
Årets resultat		-98 399	-4 332 718

RE
EIT
B
HF
NY

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 759 626	17 933 078
Inventarier, verktyg och installationer	6	6 394	11 499
Summa materiella anläggningstillgångar		17 766 020	17 944 577
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i finansiella tillgångar		2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		17 768 420	17 946 977
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	3 238
Övriga fordringar		593	17 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 274	63 750
Summa kortfristiga fordringar		28 867	84 465
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	536 431	554 061
Summa kassa och bank		536 431	554 061
Summa omsättningstillgångar		565 298	638 526
SUMMA TILLGÅNGAR		18 333 718	18 585 503

EH
FS
HF
KJ
RE

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 592 495	7 592 495
Upplåtelseavgifter		1 724 388	1 724 388
Fond för yttre underhåll		-	397 160
Summa bundet eget kapital		9 316 883	9 714 043
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 528 522	-592 964
Årets resultat		-98 399	-4 332 718
Summa fritt eget kapital		-4 626 921	-4 925 682
Summa eget kapital		4 689 962	4 788 361
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	1 578 683
Summa långfristiga skulder		-	1 578 683
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 015 525	11 467 555
Leverantörsskulder		118 791	180 934
Övriga skulder		246 076	297 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		263 364	272 213
Summa kortfristiga skulder		13 643 756	12 218 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 333 718	18 585 503

E11
FS
HF
KX
RE

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	463 216	-3 947 806
Avskrivningar	178 558	182 605
Erlagd ränta och ränteintäkter	-561 616	-384 993
Justering föregående års skatt		81
	<u>80 158</u>	<u>-4 150 113</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	80 158	-4 150 113
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	3 238	276 743
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	52 358	44 340
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-62 143	-462 567
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>-60 529</u>	<u>-87 706</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 082	-4 379 303
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	-	3 764 460
Amortering av låneskulder	<u>-30 713</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 713	3 764 460
Årets kassaflöde	-17 631	-614 843
Likvida medel vid årets början	554 061	1 168 904
Likvida medel vid årets slut	536 430	554 061

EH
PS
HF
WU
RE

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

EH
IS
HP
KJ
RE

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	100 år	(100 år)
Ombyggnad	100 år	(100 år)
Maskiner & Inventarier	10-20%	(10-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 705 023	1 573 489
Hyror	81 384	74 604
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 416	2 100
Övriga hyresintäkter	438	
	<u>1 799 261</u>	<u>1 650 193</u>

EH
TS
HF
XX
DE

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	120 557	21 963
Städning	32 557	61 278
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 782	79 529
Trädgårdsskötsel	379	199
Sotning	-	5 490
Reparationer	71 853	124 708
El	65 046	67 076
Uppvärmning	343 567	318 666
Vatten	116 212	70 167
Sophämtning	61 728	34 211
Försäkringspremie	46 632	46 138
Fastighetsavgift bostäder	65 200	63 560
Fastighetsskatt lokaler	10 010	10 010
Övriga fastighetskostnader	8 384	8 606
Kabel-tv/Bredband/IT	83 836	77 870
Förvaltningsarvode ekonomi	52 724	77 177
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 801	815
Panter och överlåtelse	16 832	3 937
Juridiska åtgärder	-	5 343
Övriga externa tjänster	3 230	15 518
	<u>1 128 330</u>	<u>1 092 261</u>

Underhåll

Planerat underhåll		523 215
Renovering brf-lokal		36 250
VA/Sanitet		1 856 229
Ventilation		409 968
Fönster		1 403 971
VVS/Relining		-
		<u>4 229 633</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 128 330 5 321 894

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	-	55 000
Sociala kostnader	-	16 221
	-	<u>71 221</u>

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal.

EH
PT
HP
WY
RE

Noter till Balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	14 286 809	14 286 809
-Ombyggnad	611 681	611 681
-Mark	8 025 000	8 025 000
	22 923 490	22 923 490
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 990 412	-4 816 961
-Årets avskrivning enligt plan	-173 452	-173 451
	-5 163 864	-4 990 412
Redovisat värde vid årets slut	17 759 626	17 933 078
Taxeringsvärde		
Byggnader	32 411 000	32 411 000
Mark	64 590 000	64 590 000
	97 001 000	97 001 000

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	308 278	308 278
	308 278	308 278
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-296 779	-287 624
-Årets avskrivning enligt plan	-5 105	-9 155
	-301 884	-296 779
Redovisat värde vid årets slut	6 394	11 499

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	536 431	554 061
Summa	536 431	554 061

EH
FS
HF
KJ
RE

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-01	1,30%	639 900	662 175
Stadshypotek	2025-09-01	4,77%	902 620	-
Stadshypotek	2025-05-27	3,11%	11 473 005	2 327 538
Stadshypotek			-	2 262 017
Stadshypotek			-	1 100 000
Stadshypotek			-	810 000
Stadshypotek			-	2 000 000
Stadshypotek			-	1 800 000
Stadshypotek			-	300 000
Stadshypotek			-	956 508
Stadshypotek			-	828 000
			13 015 525	13 046 238
Varav långfristig del				1 578 683
Varav kortfristig del			13 015 525	11 467 555
			13 015 525	13 046 238

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.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 200 100	16 200 100
Summa ställda säkerheter	16 200 100	16 200 100

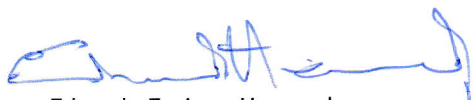
Not 10 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

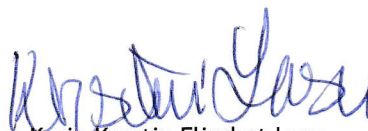
E H
B
H F
W U
R E

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift



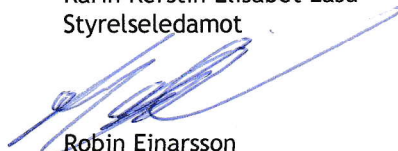
Eduardo Enrique Hernandez
Styrelseordförande



Karin Kerstin Elisabet Lasu
Styrelseledamot



Peter Stenbeck
Styrelseledamot



Robin Einarsson
Styrelseledamot



Carl Herman Fri
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Auli Mauno



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

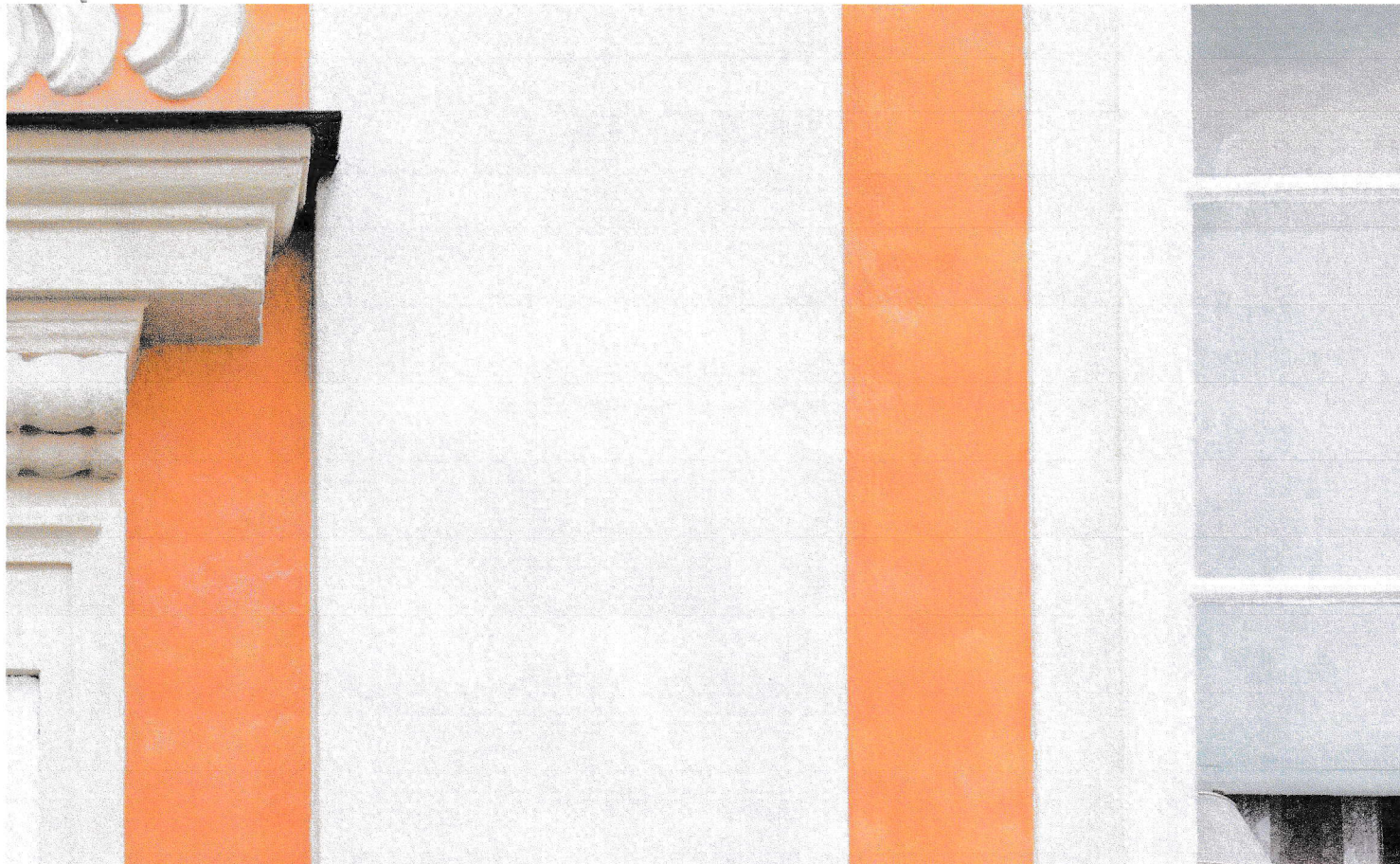
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

EH
13
HT
WY
NE



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

EH
FS
AF
WU
RE