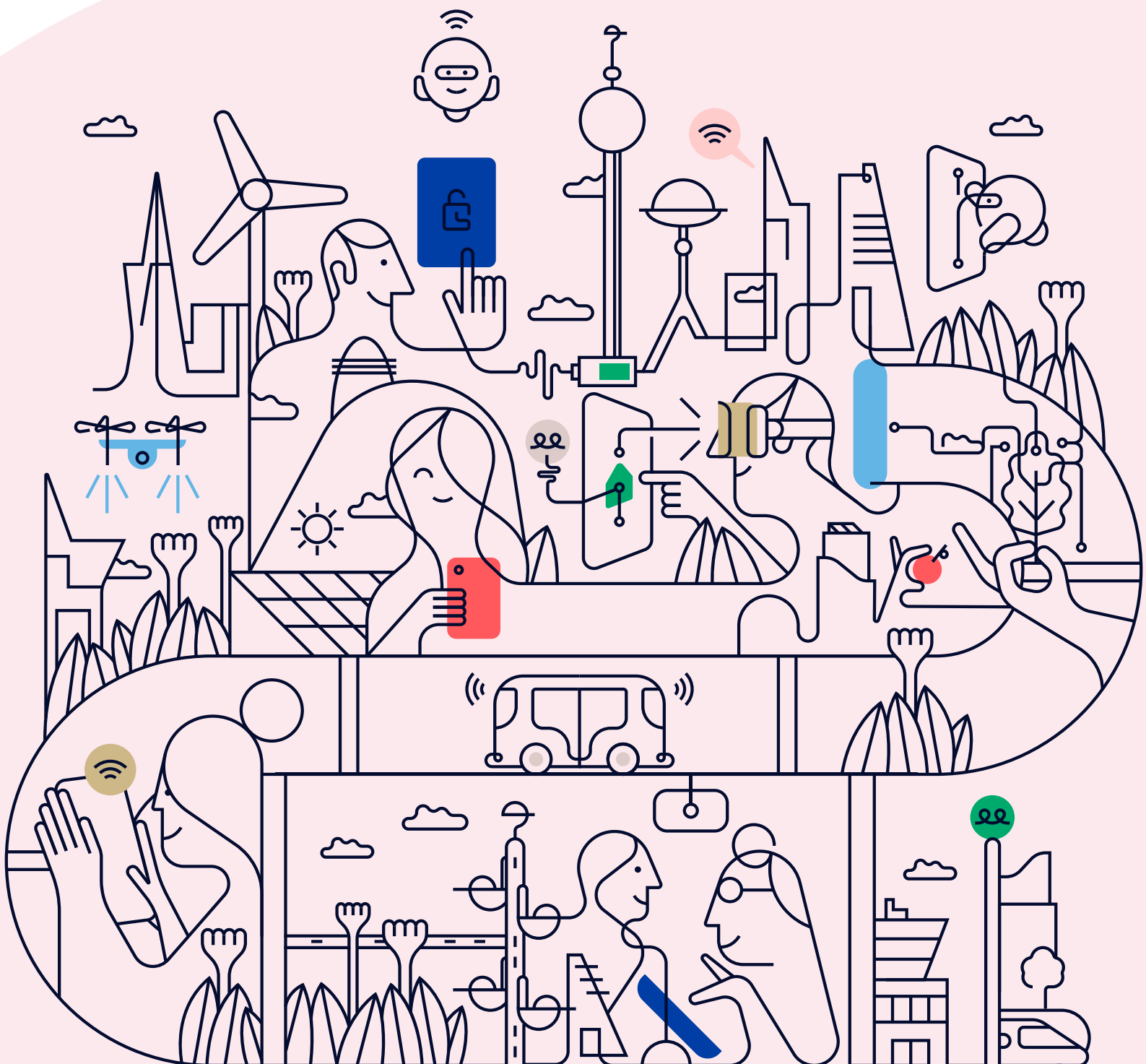




Välkommen till årsredovisningen för Brf Bojen 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-10. Stadgarna registrerades 2023-08-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bojen 10	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934

Värdeåret är 1960

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 2 011 kvm. Byggnadernas totalyta är 2011 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Kjällander	Ordförande
Jan Rydén	Styrelsesuppleant
Stefanie Antonilli	Styrelsesuppleant
Annika Lindarv	Styrelseledamot
Daniel Orlic	Styrelseledamot
Anders Söderlund	Styrelseledamot

Valberedning

Susanne Kjällander (sammankallande)
Gunnel Sellin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-05. Avseende (a) Bemyndigande till styrelsen om beslut om upptagande av dörr mot cykel-/soprum, samt (b) Ändring av stadgar för att möjliggöra digitala stämmor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2065. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|--|
| 2024 | ● Cykel-/soprum - ombyggnad pga nya krav på sophantering. Visst arbete återstår att utföra 2025. Ny soprutin förväntas ge lägre driftskostnader.
Takterrass - omfattande renovering av trädäck. |
| 2023 | ● Översyn avloppsstam - Besiktning via film i samband med avloppsarbete i grannfastigheten |
| 2022-2023 | ● Uppgradering värmeanläggning - Utbyte av termostater på radiatorer för effektivare anläggning |
| 2022 | ● Fortsatt renovering Tvättstuga - Ny tvättmaskin |
| 2021 | ● Ventilationssystem - Kontroll (OVK) och åtgärdande
Renovering Tvättstuga - Nya maskiner: 1 tvätt och 2 tork
Genomgång av rörsystem - Genomgång av synliga rörsystem, med gott resultat |
| 2020 | ● Uppgradering takterrass - Omfattande uppgradering av takterrass i samverkan med trädgårdsarkitekt
Uppgradering värmeanläggning - Uppgradering av fjärrvärmeanläggning |
| 2019 | ● Underhåll av fasad - Bättring av puts mm
Reparation av hiss - Grundlig uppdatering av hissen för att säkerställa driftsäkerhet |
| 2018 | ● Energideklaration - Utförande av återkommande lagstadgad Energideklaration avseende energianvändning
Diverse trivsel- och värdehöjande åtgärder - Diverse trivsel- och värdehöjande åtgärder, främst på vind och takterrass
Underhåll av fönster - Bättringsmålning av fönsterbleck |
| 2017 | ● Egenkontroll av fastighet - Via Miljöförvaltningen - Godkänt resultat
Inredning av vind - Omdisponering av vind från förråds- till gemensamhetsutrymme
Byte fjärrvärmeväxlare - Byte till ny fjärrvärmeväxlare i förebyggande syfte
Underhåll av trapphus - Polering och vaxning av stenytor i trapphus |
| 2016 | ● Duschrum - Byggnation av duschrum på vind |

- 2016** ● Stampolning - Förebyggande stampolning av avloppsstammar
Upprättande av gästrum - Ombyggnation av fd duschrum till övernattningsrum
- 2015** ● Målning fasad - Målning av nedre fasad
Ventilationssystem - Kontroll (OVK) och åtgärdande
- 2013** ● Brandskyddsarbete - Projekt för Systematiskt Brandskyddsarbete har genomförts
- 2012** ● Underhåll av tak - Målning av takterrass inkl räcken och takbyggnad
Trädgårdsanläggning - Omfattande trädgårdsarbeten i trädgård samt på takterrass har utförts
Underhåll soprum - Målning och allmän upprustning av soprum
Underhåll cykelrum - Målning och allmän upprustning av cykelrum
Nybyggnation av balkonger - 11 st nya balkonger på husets västra sida
- 2011** ● Bredband via fiber - Anslutning till Stokabs bredbandsnät via fiber
- 2010** ● Reparation hiss - Omfattande reparation av maskineriet
- 2008** ● Reparation av sopkarusell
Energicertifikat - Utfärdat av Anticimex. Genomgång och åtgärdande för effektiv energianvändning
- 2007** ● Ventilationssystem - Genomgång och åtgärdande
- 2006** ● Underhåll av fönster - Målning av fönsterbleck, tätning, byte av gångjärn. Samtliga lägenheter har aluminiumfönster från 1990
- 2005** ● Upprustning av hisskorgen
Totalrenovering av trapphus - Inklusive byte till säkerhetsdörrar lägenheter
- 2002** ● Totalrenovering av 2 st tvättstugor - Inklusive inköp av nya maskiner
- 2000** ● Utbyte av entrédörr
- 1995** ● Byte av värmeanläggning
- 1993-2004** ● Rörstambyte - Köksstammar mellan 1993-2003. Badrumsstammar 2004.
- 1992** ● Tilläggsisolering och omläggning av tak
- 1991** ● Elstambyte
Beslagning skorstenar
- 1990** ● Renovering av balkonger
Tilläggsisolering och ny puts på fasad
Byte av samtliga fönster (aluminiumfönster)

Planerade underhåll

- 2025** ● Fönster - underhåll och målning bleck
Tvättstuga - uppdatering av tvättmaskiner och torkskåp vid behov
Cykel-/soprum - Färdigställande av ombyggnad pga ny soprutin. Inklusive målning golv.

Avtal med leverantörer

Ekonomi och administration	SBC
El	Fortum
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss	Kiwa
Internet + TV	Tele2
Vatten och Avfall	Stockholm Vatten och Avfall
Återvinning	PreZero

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ökning av kredit från 2,0 till 2,3 MSEK. Främst beroende på planerade investeringar.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-10-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Föreningen har överlag en god ekonomi utan större planerade utgifter och med en mycket låg lånenivå.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 223 909	1 194 849	1 191 028	1 182 332
Resultat efter fin. poster	-553 863	-508 183	-695 786	-424 605
Soliditet (%)	75	79	80	85
Yttre fond	1 612 053	1 373 488	1 416 727	1 166 727
Taxeringsvärde	90 000 000	90 000 000	90 000 000	78 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	603	588	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,4	86,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 138	995	995	746
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 138	995	995	746
Sparande per kvm totalyta, kr	-133	-75	-44	-53
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	35	40	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	115	114	82
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	35	28	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	185	182	131
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,91	5,07	-	-
Räntekänslighet (%)	1,89	1,69	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll - väsentliga intäkter som inte är normala för verksamheten + väsentliga kostnader som inte är normala för verksamheten) / totalyta.

Väsentliga intäkter och kostnader som inte är normala för verksamheten utgör exempelvis försäkringsersättning och kostnader i samband med vattenskada.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -215 259 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Överlag har emellertid föreningen en god ekonomi och en fastighet i gott skick, tillsammans med en mycket låg belåningsgrad. För att ta höjd för framtida ekonomiska åtaganden överväger föreningen löpande alternativen att, vid sidan av att löpande arbeta mot sänkta driftskostnader, i begränsad omfattning höja belåningen och/eller höja avgifterna. Riktpunkten är på sikt ett kassaflöde i balans, samt att belåning och avgifter bägge kvarstår att anses som låga.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	7 553 489	-	-	7 553 489
Upplåtelseavgifter	9 613 373	-	-	9 613 373
Fond, yttre underhåll	1 373 488	-11 435	250 000	1 612 053
Balanserat resultat	-9 780 016	-496 748	-250 000	-10 526 763
Årets resultat	-508 183	508 183	-553 863	-553 863
Eget kapital	8 252 152	0	-553 863	7 698 288

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 276 763
Årets resultat	-553 863
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
Totalt	-11 080 627

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	30 600
Balanseras i ny räkning	-11 050 027

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 223 909	1 194 849
Övriga rörelseintäkter	3	88 073	168 654
Summa rörelseintäkter		1 311 982	1 363 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 148 263	-1 186 057
Övriga externa kostnader	9	-163 686	-165 366
Personalkostnader	10	-145 855	-117 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-308 004	-308 004
Summa rörelsekostnader		-1 765 808	-1 776 496
RÖRELSERESULTAT		-453 826	-412 993
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 301	6 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-105 338	-101 448
Summa finansiella poster		-100 037	-95 189
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-553 863	-508 183
ÅRETS RESULTAT		-553 863	-508 183

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	9 618 445	9 926 449
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		11 590	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 630 035	9 926 449
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 633 035	9 929 449
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 764	5 290
Övriga fordringar	16	569 297	493 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	78 891	5 000
Summa kortfristiga fordringar		660 952	503 914
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		660 952	503 914
SUMMA TILLGÅNGAR		10 293 987	10 433 363

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 166 862	17 166 862
Fond för yttre underhåll		1 612 053	1 373 488
Summa bundet eget kapital		18 778 915	18 540 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 526 763	-9 780 016
Årets resultat		-553 863	-508 183
Summa fritt eget kapital		-11 080 627	-10 288 198
SUMMA EGET KAPITAL		7 698 288	8 252 152
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 242 500	0
Summa långfristiga skulder		2 242 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	46 000	2 000 000
Leverantörsskulder		59 349	48 059
Skatteskulder		8 071	6 169
Övriga kortfristiga skulder		52 505	25 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	187 274	101 359
Summa kortfristiga skulder		353 199	2 181 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 293 987	10 433 363

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-453 826	-412 993
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	308 004	308 004
	-145 822	-104 989
Erhållen ränta	5 301	6 259
Erlagd ränta	-106 095	-98 105
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-246 616	-196 836
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-108 908	-6 867
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	126 745	-61 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-228 779	-265 235
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 590	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 590	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300 000	0
Amortering av lån	-11 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	288 500	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	48 131	-265 235
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	467 449	732 684
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	515 579	467 449

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bojen 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 211 925	1 182 279
Dröjsmålsränta	54	72
Pantsättningsavgift	2 865	1 575
Överlåtelseavgift	5 612	10 923
Administrativ avgift	588	0
Andrahandsuthyrning	2 865	0
Öres- och kronutjämnning	0	-0
Summa	1 223 909	1 194 849

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	11 328
Övriga erhållna bidrag	720	0
Övriga intäkter	34 853	7 755
Försäkringsersättning	52 500	149 571
Summa	88 073	168 654

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	15 469
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	88 164	18 703
Städning enligt avtal	34 587	37 828
Städning utöver avtal	3 667	0
Hissbesiktning	2 885	2 685
Brandskydd	6 513	3 834
Gårdkostnader	5 504	23 742
Gemensamma utrymmen	5 383	0
Serviceavtal	8 743	8 325
Mattvätt/Hyrmattor	0	1 175
Förbrukningsmaterial	16 689	13 125
Summa	172 135	124 886

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 713
Tvättstuga	5 474	3 956
Dörrar och lås/porttele	3 995	0
VVS	0	5 004
Elinstallationer	5 831	0
Balkonger/altaner	22 050	8 169
Vattenskada	0	188 165
Summa	37 350	207 007

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	30 600	11 435
Summa	30 600	11 435

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	66 073	70 121
Uppvärmning	290 975	230 364
Vatten	102 230	70 949
Sophämtning/renhållning	179 912	134 988
Summa	639 190	506 422

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 568	64 079
Skadedjursförsäkring	-753	8 382
Kabel-TV	144 729	187 574
Fastighetsskatt	78 240	76 272
Korr. fastighetsskatt	204	0
Summa	268 988	336 307

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 369	2 309
Revisionsarvoden extern revisor	15 250	15 250
Styrelseomkostnader	2 723	3 723
Fritids och trivselkostnader	3 348	6 792
Föreningskostnader	14 235	3 197
Förvaltningsarvode enl avtal	94 856	90 996
Överlåtelsekostnad	8 024	9 190
Pantsättningskostnad	6 020	7 093
Korttidsinventarier	0	1 648
Administration	6 962	19 269
Konsultkostnader	9 900	0
Bostadsrätterna Sverige	0	5 900
Summa	163 686	165 366

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	125 000	96 000
Arbetsgivaravgifter	20 855	21 070
Summa	145 855	117 070

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	105 338	101 448
Summa	105 338	101 448

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 362 720	19 362 720
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 362 720	19 362 720
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 436 271	-9 128 267
Årets avskrivning	-308 004	-308 004
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 744 275	-9 436 271
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 618 445	9 926 449
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 617 420</i>	<i>2 617 420</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	62 000 000	62 000 000
Summa	90 000 000	90 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	257 103	257 103
Utgående anskaffningsvärde	257 103	257 103
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-257 103	-257 103
Utgående avskrivning	-257 103	-257 103
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	11 590	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	11 590	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 000	3 000
Summa	3 000	3 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	53 718	26 175
Transaktionskonto	201 378	168 889
Borgo räntekonto	314 202	298 560
Summa	569 297	493 624

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 653	0
Förutbet försäkr premier	23 278	0
Förutbet kabel-TV	48 960	0
Upplupna intäkter	0	5 000
Summa	78 891	5 000

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	Löst	5,47 %	0	2 000 000
Nordea	2026-09-21	3,58 %	2 288 500	0
Summa			2 288 500	2 000 000
Varav kortfristig del			46 000	2 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 058 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	-4 125
Uppl kostn el	5 844	0
Uppl kostnad Värme	33 431	0
Uppl kostn räntor	2 586	3 343
Uppl kostn vatten	15 043	0
Uppl kostnad Sophämtning	18 020	0
Förutbet hyror/avgifter	112 350	102 141
Summa	187 274	101 359

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 835 000	8 835 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Cykel-/soprum: Färdigställande av ombyggnad pga ny soprutin.
- Avgift: Höjning med 8% från juni 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Söderlund
Styrelseledamot

Annika Lindarv
Styrelseledamot

Daniel Orlic
Styrelseledamot

Fredrik Kjällander
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bojen
10, org.nr 716411-7215.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bojen 10 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av nyckeltalen i flerårsöversikten har föreningen ett negativt sparande om -133 kronor per kvadratmeter. Det innebär att intäkterna inte fullt ut räcker till att finansiera fastighetens drift och löpande verksamhet samt att inget nytt sparande för framtida underhåll genereras. Som framgår under rubrikerna *Ekonomi* och *Upplysning vid förlust* i förvaltningsberättelsen har styrelsen genomfört en höjning av årsavgifterna med 10% från oktober 2024. Styrelsen utvärderar löpande möjligheter till sänkta driftskostnader och ser över avgiftsnivån. Jag har till styrelsen framfört min rekommendation att arbeta vidare med att förbättra sparandet för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bojen 10 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande

granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson