



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bojen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 1990 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1986-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-12 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

Fredrik Kjällander	Ordförande
Annika Lindarv	Ledamot
Marcus Pettersson	Ledamot
Anders Söderlund	Ledamot

Emma Buskas	Suppleant
-------------	-----------

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Emma Buskas, Fredrik Kjällander, Annika Lindarv, Marcus Pettersson och Anders Söderlund.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

#### Valberedning

Susanne Kjällander	Sammanställande
--------------------	-----------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bojen 10	1986	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

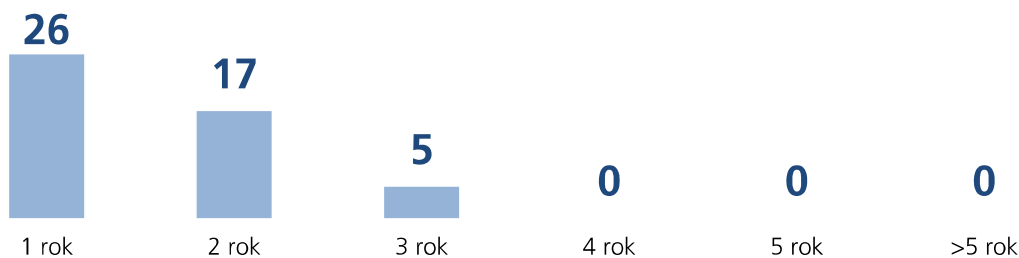
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 011 m<sup>2</sup>, varav 2 011 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal  
Gästrum

### Kommentar

Vind + takterrass  
Sovrum för gäster

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1990 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Översyn avloppsstam	2023	Besiktning via film i samband med avloppsarbete i grannfastigheten.
Fortsatt renovering Tvättstuga	2022	Ny tvättmaskin.
Uppgradering värmeanläggning	2022 - 2023	Utbyte av termostater på radiatorer för effektivare anläggning.
Ventilationssystem	2021	Kontroll (OVK) och åtgärdande.
Renovering Tvättstuga	2021	Nya maskiner: 1 tvätt och 2 tork.
Genomgång av rörsystem	2021	Genomgång av synliga rörsystem, med gott resultat.
Uppgradering takterrass	2020	Omfattande uppgradering av takterrass i samverkan med trädgårdsarkitekt.
Uppgradering värmeanläggning	2020	Uppgradering av fjärrvärmeanläggning.
Underhåll av fasad	2019	Bättring av puts mm
Reparation av hiss	2019	Grundlig uppdatering av hissen för att säkerställa driftsäkerhet.
Energideklaration	2018	Utförande av återkommande lagstadgad Energideklaration avseende energianvändning.
Diverse trivsel- och värdehöjande åtgärder	2018	Diverse trivsel- och värdehöjande åtgärder, främst på vind och takterrass.
Underhåll av fönster	2018	Bättringsmålning av fönsterbleck.
Inredning av vind	2017	Omdisponering av vind från förråds- till gemensamhetsutrymme.
Egenkontroll av fastighet	2017	Via Miljöförvaltningen - Godkänt resultat.
Byte fjärrvärmeväxlare	2017	Byte till ny fjärrvärmeväxlare i förebyggande syfte.
Underhåll av trapphus	2017	Polering och vaxning av stenytor i trapphus.
Stamspolning	2016	Förebyggande stamspolning av avloppsstammar.
Duschrum	2016	Byggnation av duschrum på vind.
Upprättande av gästrum	2016	Ombyggnation av fd duschrum till övernattningsrum.
Målning fasad	2015	Målning av nedre fasad
Ventilationssystem	2015	Kontroll (OVK) och åtgärdande.
Brandskyddsarbete	2013	Projekt för Systematiskt Brandskyddsarbete har genomförts.
Trädgårdsanläggning	2012	Omfattande trädgårdsarbeten i trädgård samt på takterrass har utförts.
Underhåll av tak	2012	Målning av takterrass inkl räcken och takbyggnad.
Underhåll soprum	2012	Målning och allmän upprustning av soprum.
Nybyggnation av balkonger	2012	11 st nya balkonger på husets västra sida.
Underhåll cykelrum	2012	Målning och allmän upprustning av cykelrum.

<b>Utfört underhåll fortsättning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Bredband via fiber	2011	Anslutning till Stokabs bredbandsnät via fiber.
Reparation hiss	2010	Omfattande reparation av maskineriet.
Reparation av sopkarusell	2008	Utfärdat av Anticimex. Genomgång och åtgärdande för effektiv energianvändning.
Energicertifikat	2008	
Ventilationssystem	2007	Genomgång och åtgärdande.
Underhåll av fönster	2006	Målning av fönsterbleck, tätning, byte av gångjärn. Samtliga lägenheter har aluminiumfönster från 1990.
Upprustning av hisskorgen	2005	Inklusive byte till säkerhetsdörrar lägenheter.
Totalrenovering av trapphus	2005	
Totalrenovering av 2 st tvättstugor	2002	Inklusive inköp av nya maskiner.
Utbyte av entrédörr	2000	Köksstammar mellan 1993-2003. Badrumsstammar 2004.
Byte av värmeanläggning	1995	
Rörstambyte	1993 - 2004	
Tilläggsisolering och omläggning av tak	1992	
Elstambyte	1991	
Beslagning skorstenar	1991	
Renovering av balkonger	1990	
Byte av samtliga fönster (aluminiumfönster)	1990	
Tilläggsisolering och ny puts på fasad	1990	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internet + TV	Tele2 (Internet 500 Mbit/s samt ett flertal kabelkanaler ingår i månadsavgiften via gruppavtal. Värde ca 500 kr)
Internet uppkopplingstyp	Bredband via kabel (fastigheten är även ansluten till fiber dock i dagsläget ej aktiverat).
Teknisk förvaltning	Styrelsen + ramavtal med olika hantverkare
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB/Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Mia Rudbäck Trädgård

### Föreningens ekonomi

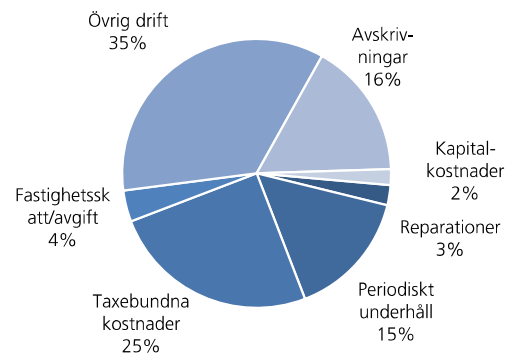
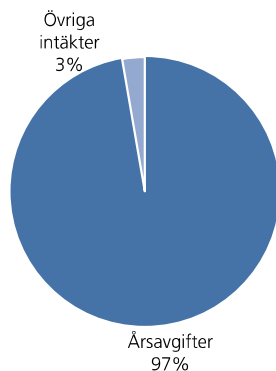
- Föreningen har överlag en god ekonomi utan större planerade utgifter.

- Lånet har under 2022 utökats till totalt 2,0 MSEK, vilket fortsatt är en mycket låg lånenivå.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 537 617	2021 589 400
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 215 315	1 222 989
Finansiella intäkter	1 822	101
Minskning kortfristiga fordringar	0	56 530
Ökning av långfristiga skulder	500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	78 742	0
	<b>1 795 879</b>	<b>1 279 620</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 563 779	1 291 398
Finansiella kostnader	35 637	37 289
Ökning av kortfristiga fordringar	2 805	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 715
	<b>1 602 220</b>	<b>1 331 402</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>731 276</b>	<b>537 617</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>193 659</b>	<b>-51 782</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 1 519 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

- Fortsatt renovering av tvättstuga genom inköp av ny tvättmaskin.
- Påbörjat projekt med uppgradering värmeanläggning. Investering som förväntas vara intjänad inom ca 5 år.
- Utökad buffert via lån om 0,5 MSEK till totalt 2,0 MSEK.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	588	588	511	430
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	995	746	746	746
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	26	20	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	114	82	89	97
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	23	26	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	18	19	22	6
Soliditet (%)	80	85	86	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-696	-425	-862	-1 166
Nettoomsättning (tkr)	1 191	1 182	1 028	869

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 011 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	7 553 489	0	0	7 553 489
Upplåtelseavgifter	9 613 373	0	0	9 613 373
Fond för yttre underhåll	1 416 727	250 000	0	1 166 727
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>18 583 589</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>	<b>18 333 589</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-9 127 468	-250 000	-424 605	-8 452 863
Årets resultat	-695 786	-695 786	424 605	-424 605
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-9 823 255</b>	<b>-945 786</b>	<b>0</b>	<b>-8 877 468</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 760 334</b>	<b>-695 786</b>	<b>0</b>	<b>9 456 121</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-695 786
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 877 467
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 823 253</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	293 239
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-9 530 014</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 191 028	1 182 332
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 287	40 657
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 215 315</b>	<b>1 222 989</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 298 596	-998 725
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 969	-171 841
Personalkostnader	Not 6	-116 214	-120 832
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-313 508	-319 008
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 877 286</b>	<b>-1 610 406</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-661 971</b>	<b>-387 417</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 822	101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 637	-37 289
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-33 815</b>	<b>-37 188</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-695 786</b>	<b>-424 605</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-695 786</b>	<b>-424 605</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8, 14	10 234 453	10 547 961
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 234 453</b>	<b>10 547 961</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 000	3 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 237 453</b>	<b>10 550 961</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 343	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	756 939	565 819
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>762 282</b>	<b>565 819</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>762 282</b>	<b>565 818</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 999 735</b>	<b>11 116 779</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 166 862	17 166 862
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 416 727	1 166 727
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 583 589</b>	<b>18 333 589</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 127 468	-8 452 863
Årets resultat		-695 786	-424 605
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 823 255</b>	<b>-8 877 468</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 760 334</b>	<b>9 456 121</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	2 000 000	1 500 000
Leverantörsskulder		108 496	30 936
Skatteskulder		2 809	0
Övriga skulder		25 955	25 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	102 141	104 095
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 239 401</b>	<b>1 660 659</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 999 735</b>	<b>11 116 779</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Tak	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	1 182 321	1 182 321
Överlåtelse/pantsättning	8 694	0
Öresutjämning	13	11
	<b>1 191 028</b>	<b>1 182 332</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Övriga intäkter	24 287	40 657
	<b>24 287</b>	<b>40 657</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	0	1 350
	Fastighetskötsel gård entreprenad	27 805	37 125
	Fastighetskötsel gård beställning	35 086	15 690
	Städning entreprenad	38 212	28 573
	Städning enligt beställning	0	776
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 000
	Hissbesiktning	2 554	2 425
	Gemensamma utrymmen	9 618	698
	Gård	16 299	13 581
	Serviceavtal	8 134	8 134
	Förbrukningsmateriel	9 968	8 839
	Brandskydd	7 962	6 714
	Fordon	219	22
		<b>155 857</b>	<b>138 928</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	6 188	0
	Tvättstuga	850	120 200
	Entré/trapphus	0	2 325
	Lås	7 896	0
	VVS	0	14 542
	Värmeanläggning/undercentral	35 521	13 513
	Elinstallationer	7 898	34 140
	Huskropp utvändigt	0	6 875
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 268
		<b>58 353</b>	<b>198 863</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	10 250	0
	Tvättstuga	54 363	0
	VVS	228 626	0
		<b>293 239</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	80 716	52 713
	Värme	229 457	164 976
	Vatten	56 753	45 661
	Sophämtning/renhållning	111 886	98 039
		<b>478 812</b>	<b>361 389</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	63 599	52 076
	Kabel-TV	175 824	175 518
	Bredband	0	1 920
		<b>239 423</b>	<b>229 514</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>72 912</b>	<b>70 032</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 298 596</b>	<b>998 725</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	626	313
	Tele- och datakommunikation	4 427	1 852
	Juridiska åtgärder	8 594	6 875
	Revisionsarvode extern revisor	14 500	14 438
	Föreningskostnader	980	450
	Fritids- och trivselkostnader	6 129	1 268
	Förvaltningsarvode	88 440	86 536
	Administration	19 373	3 848
	Korttidsinventarier	0	44 466
	Konsultarvode	0	5 975
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 900	5 820
		<b>148 969</b>	<b>171 841</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	97 459	95 999
	Kostnadsersättningar	92	37
	Sociala kostnader	18 663	24 796
		<b>116 214</b>	<b>120 832</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	48 322	48 322
	Förbättringar	265 186	270 687
		<b>313 508</b>	<b>319 008</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 188 845	18 188 845
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 188 845</b>	<b>18 188 845</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 640 885	-7 321 876
	Årets avskrivningar enligt plan	-313 508	-319 008
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 954 392</b>	<b>-7 640 885</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 234 453</b>	<b>10 547 961</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 617 420	2 617 420
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	28 800 000	23 800 000
	Taxeringsvärde mark	62 000 000	55 000 000
		<b>90 000 000</b>	<b>78 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	90 000 000	78 800 000
		<b>90 000 000</b>	<b>78 800 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	257 103	257 103
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>257 103</b>	<b>257 103</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-257 103	-257 103
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-257 103</b>	<b>-257 103</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 000	3 000
		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	25 663	25 630
	Skattefordran	0	71
	Klientmedel hos SBC	269 463	325 575
	Fordringar	0	2 500
	Räntekonto hos SBC	461 813	212 043
		<b>756 939</b>	<b>565 819</b>



<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 166 727	1 171 785
	Reservering enligt stadgar	250 000	250 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-255 058
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 416 727</b>	<b>1 166 727</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Nordea	3,950 %	2 000 000	1 500 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 000 000</b>	<b>1 500 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	-1 500 000
			<b>0</b>	<b>0</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 000 000 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 slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 835 000	8 835 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	0	6 197
	Avgifter och hyror	102 141	97 898
		<b>102 141</b>	<b>104 095</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Slutfört projekt med uppgradering värmeanläggning. Investering som förväntas vara intjänad inom ca 5 år.
	- Översyn av avloppsstam.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Fredrik Kjällander  
Ordförande

Annika Lindarv  
Ledamot

Marcus Pettersson  
Ledamot

Anders Söderlund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson  
Extern 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 2022.

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 2022 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.

#### *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 revisionsssed 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

Stockholm den / 2023

Carina Toresson

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)