

Bostadsrättsföreningen Boplatsen

Luntmakargatan 95, fastigheten Apelträdet 12, org nr 702000-2254

Verksamhetsberättelse för Brf Boplatsen verksamhetsåret 2021

1 Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman 2021-09-06 haft följande sammansättning:

Ordförande:	Anders Larsson
Sekreterare:	Andrea Sylvén
Kassör:	Ingemar Öhrman
Fastighetsansvarig:	Bengt Moberg
Fastighetsansvarig	Wilhelm Hyltén-Cavallius

Utöver ovanstående ordinarie styrelseledamöter har Li Jansson, vald suppleant, deltagit i styrelsens arbete fram till den senarelagda årsstämman den 6 september 2021.

Suppleanter:	Johan Alfthan Li Jansson
--------------	-----------------------------

Revisorer:	Margareta Holmberg Erik Haqvinsson
Revisorssuppleant:	Lovisa Drakenberg

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten, samtliga digitalt, och dessutom haft löpande informella kontakter för förvaltningen av fastigheten.

2 Valberedning

Valberedning inför 2022 års stämma är Carolina Egenaes Angarita samt Erik Haqvinsson, sammankallande. Erik Haqvinsson lämnar dock föreningen i februari 2022.

Vid föreningsstämman 2022 löper den tvååriga mandatperioden ut för Anders Larsson och Ingemar Öhrman. Den tvååriga mandatperioden för suppleanterna löper ut för Johan Alfthan vid årsstämman 2022 och för Li Jansson vid årsstämman 2023.

Revisorer för 2021 har varit Margareta Holmberg och Erik Haqvinsson med Lovisa Drakenberg som suppleant.

Revisorerna och revisorssuppleanten har ettåriga mandatperioder, liksom valberedningen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "705", "AS", "70", and "40".

3 Fastigheten

Antalet bostadslägenheter i fastigheten är 32 och samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening, dvs ett sådant privatbostadsföretag som avses i 2 kap. 17 § inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadslägenheterna fördelas på följande sätt efter antal och ytor (enligt ursprunglig planlösning).

Typ av lägenhet	Lägenhetsyta	Antal lägenheter
1 rum och kök	31,5 kvm	1
1 rum och kök	34,5 kvm	4
2 rum och kök	41 kvm	5
2 rum och kök	43 kvm	5
2 rum och kök	44 kvm	5
2 rum och kök	51,5 kvm	5
3 rum och kök	63 kvm	5
1 vindsvåning	78 kvm	1
1 vindsvåning	91 kvm	1
Summa	1 551 kvm	32

Taxeringsvärdet för fastigheten fr o m år 2019 är 64 583 000 kr, varav 55 600 000 kr är värdet för bostadsdelen och 8 983 000 kr är värdet för lokalerna. Bostadsytan är 1 551 kvm och lokalytan är 363 kvm.

Under året har överlåtelse av 2 bostadsrättslägenheter genomförts.

Tre butikslokaler i gatuplanet upplåts med hyresrätt till:

SynkCasting AB sedan 2016 (<http://synkcasting.se>).

Wendy's Hair AB sedan 2011 (<http://rawhair.se>).

Restaurang Kimchi, Yerin Corporation HB, sedan 2011 (<https://www.restaurangkimchi.se/>).

Hyresavtalen för lokalerna är treåriga med 9 månaders uppsägningstid. Styrelsen ser över hyresnivåerna inför varje ny avtalsperiod.

Med anledning av de extraordinära ekonomiska påfrestningar som orsakades hyresgästernas verksamheter till följd av Covid19-pandemin under 2021 gjordes en överenskommelse mellan föreningen och lokalhyresgästerna Wendys Hair och restaurang Kimchi, vilka var berättigade till det statliga hyresstödet, att den fasta hyran under sex månader, januari - juni skulle sänkas med hälften. Det statliga hyresstödet ersatte 50 % av sänkningen, i kronor räknat 87 076.

4 Fastighetsunderhåll

Inga stora underhållsarbeten har behövt utföras under 2021. De mer kostnadskrävande insatserna som gjorts har varit byte till ståldörr till pumpgropsrummet resp högtrycksspolning av avloppsrör i källaren i samband med avloppsstopp. I övrigt har bara smärre underhållsåtgärder behövt utföras. Kostnaderna för underhåll av fastigheten stannade på 62 355 kr för hela året.

Föreningens problem med återkommande översvämningar i källaren vid häftiga regn visade sig även i år under sommaren. Vid ett tillfälle med kraftigt regn fick vi in vatten på källargolven. Dock i begränsad utsträckning och utan några nämnvärda skador.

Sannolikt är det i pumpgropen som vatten tränger in från omgivande markområden. I förra årets verksamhetsberättelse gjordes en utförlig beskrivning av vad som gjorts för att förhindra översvämningarna men utan att vi lyckats fullt ut. Men arbetet fortgår.

Som en del i underhållsarbetet för huset har föreningen kontrakterad årlig service på ett antal objekt som redovisas nedan.

Ventilationsanläggningarna	Gösta Schelin AB	2 ggr/år
Fjärrvärmeanläggningen	Fastighetsägarna	1 gång/år
Tvättstugan	Fastighetsägarna	1 gång/år
Hissen	KONE AB	2 ggr/år
Skadedjursbekämpning	Anticimex	
Snöskottning	Takjour	

Inspektion av hissen utförs en gång per år av företaget Kiwa. Avtalet med KONE AB upphör i och med utgången av 2021 och ersätts med nytt avtal med företaget Elevate Stockholm fr o m 2022-01-01.

5 Underhållsplan för utfört och planerat fastighetsunderhåll

Som framgår av sammanställningen i nästa avsnitt, nr 6, har under 2000-talet ett stort antal underhållsåtgärder utförts på fastigheten. Åtgärder som omfattat de flesta på en fastighet förekommande nödvändiga underhållsområden. Styrelsen bedömer därmed att på flertalet områden kommer förnyat underhållsbehov att föreligga först ett antal år framåt i tiden vilket visas i tabellen nedan i styrelsens underhållsplan.

Underhållsplan

Objekt	Senast utfört	2017-2020	2021-2030	2031-2040	2041-2050
Fiber installerad i lgh/lokaler	2017				
Byte avloppsstammar	1998/2015				X
Fasadrenov; gård resp gata	2004/2013				X
Byte plåttak	2001				X
Renov/målning fönster	2012			X	
Hissrenovering	2001				X
El:					

*gösta
R N
W*

*stigare	1946		X		
*el-ledningar lgh byte	1998			X	
*el-central	2007			X	
Ventilation:					
*lägenheter	1946/2000			X	
*lokaler	2000				
Fjärrvärmecentral byte	1999			X	

6 Större genomförda fastighetsåtgärder sedan 1994

År Genomförda åtgärder

- 2019 Backventiler monterade på de två utgående spillvattenstammarna.
Energideklaration genomförd (10 års intervall).
- 2018 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, för lägenheter och lokaler (6 års intervall).
- 2017 Fiberinstallation till alla lägenheter och lokaler
Omdragning av luftintag för restaurangens ventilationssystem från terrassbyggnadens långsida till gavelsidan.
Byte avloppsrör i tvättstuga.
Renoverat pentrylokalen hos Wendys Hair.
- 2016 Renovering av entré och trapphus – målning och golvslipning.
Upprustning av soprummet och restaurangens kylsoprum.
Avtal om installation av fiber till lägenheter och lokaler
- 2015 Byte av spillvattenstam i källarlokalerna.
Renovering och målning av delar av källarförråden.
Spolning av badrums- och köksavlopp samt spillvattenstammarna i huset.
OVK-besiktning av hyreslokalerna.
- 2014 Renovering av de båda takterrasserna, inkl en av lägenheterna, pga fuktskador.
Renovering av ovanskikt på två balkonger mot Luntmakargatan (lgh 1:5 och 2:3).
Belysningsbyte i förrådslokalen i källaren.
Byte torktumlare i tvättstugan.
Installation av säkerhetsplattform på taket.
- 2013 Fasadenovering mot Luntmakar- och Markvardsgatorna.
Arbete påbörjat med renovering av fuktskadade takterrasser.
Ombyggnad av rökgaskanal i yttertaket till trapphuset.
Slipning av golvet i frisersalongen Wendys Hair.
Hissreparationer avseende bl a frekvensstyrning och kretskortsbyte.
Radonmätning som visade halter lägre än riktvärdet 200 Bq/m³.
- 2012 OVK-besiktning som genomförs vart sjätte år.
Ommålning av trapphuset i entréplanet.
- 2011 Renovering av lägenhetsfönster med byte av innanfönstren till energiglas.
Installation av nya värmekablar i hängrännor och stuprör.
Installation av husnod.
- 2010 Underhålls- och förbättringsarbeten av el-system i källaren.
Underhållsarbeten på fjärrvärmeanläggningen.
Ommålning av korridoren i källaren.
- 2009 Installation av säkerhetsdörrar.

.	Slipning och lackering av lokalernas fönster mot Luntmakargatan.
.	Byte pumpjigg till fjärrvärmeanläggningen.
2008	Energideklaration utförd.
.	Vattenskador i restaurangens lokaler åtgärdade.
2007	Byte avloppsrör under källargolven.
	Byte till ny el-central.
2005	Fasadrenovering av muren mot gården.
2004	Fasadrenovering av väggen mot gården inklusive fönstermålning på gårdsfasaden.
	Helrenovering av tvättstugan.
2003	Målning av trapphus och källare.
2001	Ombyggnad av råvind till två vindslägenheter.
.	Byte av plåttaket exklusive nedre plåtvåderna.
.	Renovering av hissen.
1999	Nya el-ledningar dragna i trapphus, vind och källare.
	Byte fjärrvärmeanläggning.
1998	Stambyte i lägenhetsvåningarna.
	Byte av el-ledningar i lägenheterna.
1994	Ombyggnad av kontorslokalerna till tre separata lokaler.

7 Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighetsförsäkring är tecknad hos Gjensidige försäkring. Försäkringen innehåller en bostadsrättsförsäkring för husets samtliga lägenheter. Lägenhetsinnehavarna behöver därmed inte teckna ett särskilt bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

8 Ekonomi

Rörelseresultatet för 2020 gav ett överskott på 445 541 kr före avskrivningar.

Som redovisades i avsnitt 3 halverades hyrorna för två av lokalhyresgästerna, Wendys Hair och restaurang Kimchi, för perioden januari – juni 2021. Den tredje lokalhyresgästen, SynkCasting AB, uppfyllde inte kraven för hyresstöd. Det sammanlagda hyresstödet för de två lokalhyresgästerna uppgick under 2021 till 87 706 kr.

Av årets överskott har 430 000 använts för avskrivningar av komponenterna för fasad- och fönsterrenoveringar samt takterrass- och trapphusrenoveringar enligt not 2 och 3 i notförteckningen till resultat- och balansräkningen.

Amorteringarna under året har uppgått till 611 600 kr, se not 4. Föreningens låneskuld uppgår därmed till 1 451 869 kr fördelade på två lån. Lånen är båda hos Handelsbanken och löper med tre månaders rörlig ränta på 0,65 % för båda lånen. Skuldbeloppen på resp. lån var efter amorteringar vid årsskiftet 300 000 kr resp. 1 148 400 kr.

Föreningens ekonomi är fortsatt god och beräknas så vara de närmaste åren. Avgiftsnivån har legat oförändrad sedan 1998 och inga ändringar är planerade för de närmaste åren. Några nyckeltal som ger en bild av den goda ekonomiska ställningen för föreningen framgår av tabellen nedan.

Handwritten signature and date:
2021-04-24
[Signature]

Ekonomiska nyckeltal för brf Boplatsen 2021

Årsavgift/kvm	
bostadsyta	430 kr
Lån/ kvm	
bostadsyta	936 kr
Räntekostnad/ kvm	
bostadsyta	8 kr

Förslag resultatdisposition

Styrelsen föreslår att av årets överskott på 15 541 kr avsätts 10 000 kr enligt stadgarna till underhållsfonden och att resterande belopp på 5 541 kr kronor balanseras i ny räkning.

Stockholm den 24 januari 2022



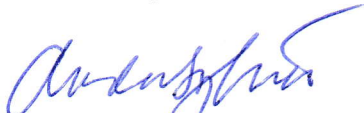
Anders Larsson



Bengt Moberg



Wilhelm Hyltén-Cavallius



Andrea Sylvén



Ingemar Öhrman

Bokslut för brf Boplatsen verksamhetsåret 2021

Resultaträkning	Not	2021	2020
Belopp i kronor			
Rörelseintäkter			
Avgifter		672 333	667 054
Hyror		706 324	820 027
Hysesstöd		87 076	50 585
Övriga intäkter		1 041	-
Summa rörelseintäkter		1 466 774	1 537 666
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	1	- 927 734	- 864 525
Styrelsearvoden		- 50 000	- 50 000
Ag-avgifter arvoden		- 11 020	- 10 636
Summa rörelsekostnader		- 988 754	- 925 161
Rörelseresultat före avskrivningar, räntekostnader och skatteåterbäring		478 020	612 505
Avskrivningar på byggnaden	2	- 430 000	- 565 000
Räntekostnader		- 13 081	- 19 117
Skatteåterbäring		- 19 398	- 17 726
Årets resultat		15 541	10 662

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

3

Byggnad och mark

1 187 135

1 187 135

Fasadrenovering

370 000

480 000

Fönsterrenovering

0

80 000

Renovering takterrasser

1 125 000

1 260 000

Trapphusrenovering

0

105 000

Summa anläggningstillgångar

2 682 135

3 112 135

Omsättningstillgångar

Fordringar

7 720

0

Plusgiro och bank

Plusgiro

228 037

70 203

Affärskonto HB

199 017

482 119

Checkkonto HB

1 096

1 096

Summa kassa och bank

428 150

553 419

Summa omsättningstillgångar

435 870

553 419

SUMMA TILLGÅNGAR

3 118 005

3 665 554

Handwritten signature and date: 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Underhållsfond	-	410 000	- 400 000
Reservfond	-	117 000	- 117 000
Medlemsinsatser	-	604 306	- 604 306
<i>Summa bundet eget kapital</i>	-	1 131 306	- 1 121 306
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-	64 980	- 64 318
Årets resultat	-	15 541	- 10 662
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-	80 521	- 74 980
Summa eget kapital		- 1 211 827	- 1 196 286
<i>Långfristiga skulder</i>	4		
Lån Handelsbankenränta rörlig 3 mån	-	1 148 400	- 1 160 000
Lån Handelsbanken ränta rörlig 3 mån	-	300 000	- 900 000
Övriga lån	-	3 469	
<i>Summa lån</i>	-	1 451 869	- 2 060 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Arvodesreserv	-	15 813	0
Diverse skulder	5	- 117 351	- 110 412
Utgående moms	-	45 750	- 59 930
Förutbetalda utg moms lokaluthyrning	-	19 253	-
Ingående moms		10 667	6 219
Förutbetalda lokalhyror	-	77 011	- 42 348
Förutbetalda avgifter	-	189 798	- 202 798
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	-	454 309	- 409 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		- 3 118 005	- 3 665 554

705
La
me 21

Upplysningar till resultat- och balansräkning

Not 1 Drift- och fastighetskostnader	2021	2020
El	- 84 448	- 57 703
Värme	- 339 640	- 303 910
Vatten och avlopp	- 60 818	- 57 017
Sophämtning	- 23 821	- 21 926
Städning och renhållning	- 47 402	- 47 370
Grovsopor	- 24 472	- 23 540
Reparation och underhåll	- 62 356	- 88 418
Hissunderhåll	- 20 323	- 37 150
Prel fastighetsskatt och fastighetsavgift	- 147 025	- 116 352
Försäkringspremie	- 31 002	- 30 657
Kontraktsservice fastigheten	- 36 906	- 27 191
Tele 2(Com Hem)	- 25 570	- 24 994
Diverse kostnader	- 23 951	- 28 295
Summa driftskostnader	- 927 734	- 864 525

Not 2 Anläggningstillgångar efter avskrivningar

	Avskriv- ningar 2021	Anläggningstillgångar 2021-12-31
Byggnader	-	1 187 135
Fasadrenovering	- 110 000	370 000
Fönsterrenovering	- 80 000	-
Takterass-renovering	- 135 000	1 125 000
Trapphusrenovering	- 105 000	-
Summa	- 430 000	2 682 135

3 Anläggningstillgångar	Invest kostnad	Invest år
Fasadrenovering	1 112 719	2012
Fönsterrenovering	788 229	2011
Takterassrenovering	1 795 376	2013
Trapphusrenovering	485 314	2016

Not 4 Banklån mm	Ränta	Amort 2021	Låneskuld 2021-12-31
Handelsbanken lån 228021 rörligt 3 mån	0,65%	11 600	- 1 148 400
Handelsbanken lån 232868 rörligt 3 mån	0,65%	600 000	- 300 000
Övriga lån			- 3 469
Summa		611 600	- 1 451 869
Not 5 Div skulder			
Arvode 2021	50 000		
Värme, el och städning dec 2021	66 551		
Övrigt	800		
Summa	117 351		



Revisionsberättelse

Till Bostadsrättsföreningen Boplatsen i Stockholm

Organisationsnummer 702000-2254

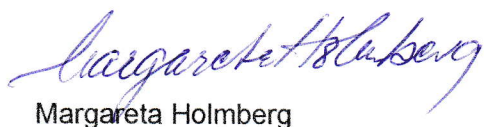
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Boplatsen för år 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

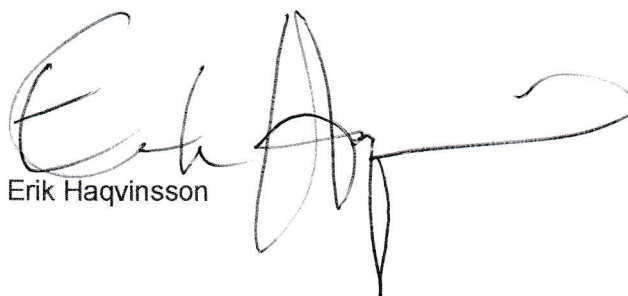
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 mars 2022.



Margareta Holmberg



Erik Haqvinnsson