



Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 9  
Org nr 702002-1700  
Årsredovisning  
1/1 2019 - 31/12 2019

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemang skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s k bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Innehåll**

|   |       |
|---|-------|
| Förvaltningsberättelse                                  | 1     |
| Resultaträkning   | 7     |
| Balansräkning   | 8-9   |
| Kassaflödesanalys                                       | 10    |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 11-14 |
| Underskrifter   | 15    |
| Revisionsberättelse                                     | 16-17 |
| Utrymme för egna anteckningar                           | 18    |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF STOCKHOLMSHUS NR 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### *Föreningens fastigheter*

Föreningen äger fastigheterna Råmen 1-5, Daglösen 1-4 och Lelången 1-4 med tomträtt i Stockholms kommun. På fastigheterna har uppförts 13 byggnader med 359 lägenheter. Fastigheternas adresser är Siljansvägen 4-48, Årstavägen 53-59, 65-73 och 77-83 i Årsta.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt        | Antal | Kvm   |
|---------------|-------|-------|
| Bostadsrätter | 359   | 17337 |
| Hysesrätter   | 0     | 0     |
| Lokaler       | 35    | 2404  |
| Garageplatser | 9     |       |
| MC-platser    | 7     |       |

Föreningens fastighet är byggd 1945. Värdeår är 1945.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### *Årsavgifter*

Årsavgifterna höjdes med 5% från 2019-04-01.

#### *Genomfört och planerat underhåll*

Miljöbelysningen (belysta träd m m) har utökats så att det finns någon form av belysning mellan varje huskropp.

Brandriskinventering genomförd. Den resulterade bl a i att brandsläckare installerades i tvättstugorna och att källargångarna förbättrades genom tätning av genomföringar för rör etc.

#### *Pågående eller framtida underhåll*

| Tidpunkt | Byggnadsdel        | Åtgärd                                     |
|----------|--------------------|--|
| 2020     | Siljansvägen 4-48  | Renovering av entréportar                  |
| 2020     | Hela föreningen    | Ommålning av källargångar                  |
| 2020     | Siljansvägen 44-48 | Fasadrenovering                            |
| 2020     | Årstavägen 53-65   | Renovering av fönsterpartier vid butikerna |

NA

Tidigare genomfört underhåll

| <i>Tidpunkt</i> | <i>Byggnadsdel</i>                    | <i>Åtgärd</i>   |
|-----------------|---------------------------------------|---|
| 2019            | Hela föreningen                       | Mer belysning mellan våra hus                         |
| 2018            | Hela föreningen                       | Renovering av trappuppgångar                          |
| 2018            | Hela föreningen                       | Säkra uppstigningar till och på tak                   |
| 2017-18         | Årstavägen 77-83<br>Siljansvägen 4-48 | Isolering av vindar                                   |
| 2017            | Årstavägen 53-83                      | Byte av armaturer i trappuppgångar                    |
| 2016            | Årstavägen 83                         | Fasadrenovering                                       |
| 2014            | Årstavägen 53-79                      | Hissrenovering  |
| 2014-15         | Hela föreningen                       | Renovering värmecentraler                             |
| 2011-12         | Hela föreningen                       | Fasadrenovering inkl takfötter och hängrännor/stuprör |

### ***Övriga väsentliga händelser***

Genomförd och godkänd OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)

Lagstadgad Energideklaration genomfördes.

Stamspolning av alla hus

Matavfallsåtervinning införd

Boulebana byggdes vid Siljansvägen 44-46

### ***Stämman***

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09. Vid stämman deltog 37 medlemmar, varav 30 st var röstberättigade.

### ***Styrelse***

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Johan Riben        | Ledamot, ordförande      |
| Anders Svensson    | Ledamot, vice ordförande |
| Jesper Kruse       | Ledamot, sekreterare     |
| Eva Malm           | Ledamot                  |
| Per Freiholtz      | Ledamot                  |
| Samuel Eliasson    | Ledamot                  |
| Isabella Ankre     | Suppleant                |
| Johanna Kamhill    | Suppleant                |
| Madeleine Fransson | Suppleant                |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Riben, Per Freiholtz, Isabella Ankre, och Madeleine Fransson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

### ***Revisorer***

|                |                          |
|----------------|--------------------------|
| Gunnar Hemlin  | Föreningsvald ordinarie  |
| Ulla Srigley   | Föreningsvald suppleant  |
| Joakim Häll    | Borevision AB, ordinarie |
| Jörgen Gutehed | Borevision AB, suppleant |

## Valberedning

Valberedningen består av Michael Refors (sammanställande), Johanna Lyngarth och Frida Hamrén. Under året har Frida Hamrén flyttat från föreningen

## Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-10.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Föreningen hade 487 (488) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 33 (36) överlåtelser skett.

## Flerårsöversikt

### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare och övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och gör det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklara vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal  | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|------|------|------|------|------|
| Årsavgift kr/kvm                                 | 785  | 759  | 759  | 759  | 759  |
| Totala intäkter kr/kvm                           | 848  | 798  | 795  | 794  | 784  |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 203  | 152  | 166  | 184  | 185  |
| Belåning kr/kvm                                  | 4151 | 4198 | 4049 | 4108 | 3974 |
| Räntekänslighet                                  | 6%   | 6%   | 6%   | 6%   | 6%   |
| Drift och underhåll kr/kvm                       | 575  | 555  | 537  | 502  | 477  |
| Energikostnader kr/kvm                           | 196  | 205  | 203  | 202  | 183  |

ha

## Förklaring nyckeltal

### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt för föreningen. För att räkna ut enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalen kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

### Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader för kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader, men för bostadsrättsföreningen ar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre

| Övriga nyckeltal           | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning            | 16 639 | 15 746 | 15 700 | 15 668 | 15 484 |
| Resultat efter finansiella | -67    | -280   | 625    | 601    | 715    |
| Soliditet                  | 5%     | 5%     | 6%     | 5%     | 5%     |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

UA

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar.

Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret.

Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

|   |                  |
|---|------------------|
| Rörelseintäkter                         | 16 735 507       |
| Rörelsekostnader                        | -15 865 285      |
| Finansiella poster                      | -937 501         |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>-67 280</b>   |
| Planerat underhåll                      | + 1 255 335      |
| Avskrivningar                           | +2 812 126       |
| <b>Årets sparande</b>                   | <b>4 000 181</b> |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> | <b>203</b>       |

### Förändring i eget kapital

|                              | Insatser | Upplåtelse<br>avgifter | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------|----------|------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 382 920  | 0                      | 6 779 865        | -1 894 898             | -280 147          |
| Reservering till fond 2019   |          |                        | 1 984 000        | -1 984 000             |                   |
| Ianspråktagande av fond 2019 |          |                        | -1 255 335       | 1 255 335              |                   |
| Balanserad i ny räkning      |          |                        |                  | -280 147               | 280 147           |
| Årets resultat               |          |                        |                  |                        | -67 280           |
| Belopp vid årets slut        | 382 920  | 0                      | 7 508 530        | -2 903 710             | -67 280           |

ha



**Förslag till disposition av årets resultat**  
**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor**

**Styrelsens disposition**

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                | -2 175 045        |
| Årets resultat                     | -67 280           |
| Reservering till underhållsfond    | -1 984 000        |
| Ianspråkstagande av underhållsfond | 1 255 335         |
| Summa till stämmans förfogande     | <b>-2 970 990</b> |

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning **-2 970 990**

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

*DS*

## Brf Stockholmshus nr 9

|   |       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 16 639 446               | 15 745 614               |
| Erhållen ersättning                               | Not 2 | 96 061                   | 0                        |
|   |       | <u>16 735 507</u>        | <u>15 745 614</u>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Drift och underhåll                               | Not 3 | -11 347 892              | -10 946 762              |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -221 982                 | -135 351                 |
| Planerat underhåll                                |       | -1 255 335               | -688 407                 |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 5 | -227 950                 | -222 343                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -2 812 126               | -2 589 511               |
| Summa rörelsekostnader                            |       | <u>-15 865 285</u>       | <u>-14 582 374</u>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>870 221</b>           | <b>1 163 240</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 6 | 3 686                    | 2 922                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 7 | -941 187                 | -1 446 308               |
| Summa finansiella poster                          |       | <u>-937 501</u>          | <u>-1 443 387</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-67 280</b>           | <b>-280 147</b>          |

NY

**Brf Stockholmshus nr 9**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2019-12-31</b>        | <b>2018-12-31</b>        |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 83 030 592               | 85 838 893               |
| Inventarier och maskiner                     | Not 9  | 222 669                  | 150 000                  |
|  |        | <u>83 253 261</u>        | <u>85 988 893</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>83 253 261</u>        | <u>85 988 893</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 27 316                   | 4 121                    |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 6 177 731                | 4 602 446                |
| Placeringskonto HSB Stockholm                |        | 34 532                   | 34 497                   |
| Övriga fordringar                            | Not 10 | 4 117                    | 26 310                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 815 520                  | 595 834                  |
|  |        | <u>7 059 216</u>         | <u>5 263 208</u>         |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>7 059 216</u>         | <u>5 263 208</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>90 312 477</u></b> | <b><u>91 252 102</u></b> |

**Brf Stockholmshus nr 9**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2019-12-31</b>        | <b>2018-12-31</b>        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                          |                          |
| Insatser                                     | 382 920                  | 382 920                  |
| Yttre underhållsfond                         | 7 508 530                | 6 779 865                |
|  | <u>7 891 450</u>         | <u>7 162 785</u>         |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>   |                          |                          |
| Balanserat resultat                          | -2 903 710               | -1 894 898               |
| Årets resultat                               | -67 280                  | -280 147                 |
|  | <u>-2 970 990</u>        | <u>-2 175 045</u>        |
| Summa eget kapital                           | <u>4 920 460</u>         | <u>4 987 740</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 81 036 969        | 81 771 778               |
|  | <u>81 036 969</u>        | <u>81 771 778</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 915 233           | 1 050 000                |
| Leverantörsskulder                           | 719 185                  | 1 152 877                |
| Skatteskulder                                | 14 317                   | 0                        |
| Fond för inre underhåll                      | 100 438                  | 107 744                  |
| Övriga skulder                               | Not 14 57 348            | 36 377                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 2 548 527         | 2 145 587                |
|  | <u>4 355 048</u>         | <u>4 492 584</u>         |
| Summa skulder                                | 85 392 017               | 86 264 362               |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>90 312 477</u></b> | <b><u>91 252 102</u></b> |

NA

**Brf Stockholmshus nr 9**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | -67 280                          | -280 147                         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar  | 2 812 126                        | 2 589 511                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | <u>2 744 846</u>                 | <u>2 309 365</u>                 |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -220 688                         | 64 883                           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -2 769                           | 392 887                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | <u>2 521 390</u>                 | <u>2 767 134</u>                 |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                              | 0                                | -5 309 194                       |
| Investeringar i maskiner/inventarier                     | -76 494                          | 0                                |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | <u>-76 494</u>                   | <u>-5 309 194</u>                |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -869 576                         | 2 950 000                        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | <u>-869 576</u>                  | <u>2 950 000</u>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>1 575 320</b>                 | <b>407 940</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>4 636 943</b>                 | <b>4 229 003</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>6 212 263</b>                 | <b>4 636 943</b>                 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

*MA*

## Brf Stockholmshus nr 9

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.  
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,3 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

1/2

## Brf Stockholmshus nr 9

| Noter   | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
| Årsavgifter   | 13 649 925               | 13 158 444               |
| Hyror   | 2 267 873                | 2 284 890                |
| Övriga intäkter   | 733 724                  | 325 498                  |
| Bruttoomsättning  | 16 651 522               | 15 768 832               |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | -12 040                  | -19 322                  |
| Hysesförluster  | -36                      | -3 896                   |
|   | <b>16 639 446</b>        | <b>15 745 614</b>        |
| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>                     |                          |                          |
| Erhållen ersättning försäkringsskada                    | 96 061                   | 0                        |
|   | <b>96 061</b>            | <b>0</b>                 |
| <b>Not 3 Drift och underhåll</b>                        |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                         | 2 738 409                | 2 188 146                |
| Reparationer  | 783 405                  | 936 925                  |
| El  | 387 873                  | 382 450                  |
| Uppvärmning   | 3 082 038                | 3 159 419                |
| Vatten  | 587 719                  | 575 859                  |
| Sophämtning   | 314 717                  | 324 718                  |
| Fastighetsförsäkring                                    | 239 713                  | 224 044                  |
| Kabel-TV och bredband                                   | 522 642                  | 519 675                  |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                    | 647 983                  | 611 473                  |
| Förvaltningsarvoden                                     | 499 962                  | 479 169                  |
| Tomträttsavgäld   | 1 431 500                | 1 431 500                |
| Övriga driftkostnader                                   | 111 931                  | 113 385                  |
|   | <b>11 347 892</b>        | <b>10 946 762</b>        |
| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>                   |                          |                          |
| Hyror och arrenden                                      | 74 148                   | 72 500                   |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | 22 923                   | 2 322                    |
| Administrationskostnader                                | 40 880                   | 32 479                   |
| Extern revision   | 28 750                   | 28 050                   |
| Konsultkostnader  | 55 281                   | 0                        |
|   | <b>221 982</b>           | <b>135 351</b>           |
| <b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>              |                          |                          |
| Arvode styrelse   | 166 300                  | 163 800                  |
| Revisionsarvode   | 4 650                    | 4 550                    |
| Övriga arvoden  | 4 651                    | 2 457                    |
| Löner och övriga ersättningar                           | 2 000                    | 2 000                    |
| Sociala avgifter  | 50 349                   | 49 536                   |
|   | <b>227 950</b>           | <b>222 343</b>           |
| <b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 2 122                    | 1 872                    |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto                       | 35                       | 365                      |
| Övriga ränteintäkter                                    | 1 530                    | 685                      |
|   | <b>3 686</b>             | <b>2 922</b>             |
| <b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 940 006                  | 1 446 143                |
| Övriga räntekostnader                                   | 1 181                    | 165                      |
|   | <b>941 187</b>           | <b>1 446 308</b>         |

## Brf Stockholmshus nr 9

| Noter   | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Not 8 Byggnader och mark</b>                 |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>          |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                     | 122 627 455        | 116 647 086        |
| Årets investeringar                             | 0                  | 5 980 369          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>122 627 455</b> | <b>122 627 455</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>   |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                          | -36 788 561        | -34 199 050        |
| Årets avskrivningar                             | -2 808 301         | -2 589 511         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-39 596 862</b> | <b>-36 788 561</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                   | <b>83 030 592</b>  | <b>85 838 893</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                           |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder               | 170 000 000        | 150 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                | 10 800 000         | 9 000 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                  | 221 000 000        | 147 000 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                   | 6 000 000          | 4 149 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                     | <b>407 800 000</b> | <b>310 149 000</b> |
| <b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>           |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>          |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 257 203            | 257 203            |
| Årets investeringar                             | 76 494             | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>333 697</b>     | <b>257 203</b>     |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>   |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                          | -107 203           | -107 203           |
| Årets avskrivningar                             | -3 825             | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-111 028</b>    | <b>-107 203</b>    |
| <b>Bokfört värde</b>                            | <b>222 669</b>     | <b>150 000</b>     |
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>    |                    |                    |
| Skattekonto                                     | 4 117              | 4 117              |
| Skattefordran                                   | 0                  | 22 193             |
|   | <b>4 117</b>       | <b>26 310</b>      |



## Brf Stockholmshus nr 9

| Noter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 815 520        | 595 834        |
|                        | <b>815 520</b> | <b>595 834</b> |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut   | Lånenummer  | Ränta | Ränteändr dag | Belopp            | Nästa års amortering |
|----------------|-------------|-------|---------------|-------------------|----------------------|
| Nordea Hypotek | 39788763723 | 1,10% | 2021-04-14    | 16 405 507        | 0                    |
| Nordea Hypotek | 39788821839 | 0,90% | 2020-02-11    | 15 760 791        | 485 791              |
| Nordea Hypotek | 39788925731 | 0,55% | 2022-08-17    | 8 000 000         | 0                    |
| SBAB           | 24392171    | 3,56% | 2020-12-14    | 13 039 441        | 300 000              |
| Stadshypotek   | 344756      | 0,40% | 2020-01-14    | 1 340 091         | 17 003               |
| Stadshypotek   | 344759      | 0,40% | 2020-01-14    | 3 822 000         | 0                    |
| Stadshypotek   | 344760      | 0,40% | 2020-01-14    | 1 154 009         | 31 189               |
| Stadshypotek   | 344761      | 0,40% | 2020-01-14    | 6 618 900         | 0                    |
| Stadshypotek   | 344762      | 0,40% | 2020-01-14    | 1 322 300         | 0                    |
| Stadshypotek   | 345334      | 0,40% | 2020-01-16    | 2 361 525         | 63 825               |
| Stadshypotek   | 345335      | 0,40% | 2020-01-16    | 177 781           | 4 804                |
| Stadshypotek   | 345336      | 0,40% | 2020-01-16    | 3 990 720         | 0                    |
| Stadshypotek   | 345337      | 0,40% | 2020-01-16    | 7 959 137         | 12 621               |
|                |             |       |               | <b>81 952 202</b> | <b>915 233</b>       |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 81 036 969

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 77 376 037

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 89 264 300 89 984 300

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 915 233 1 050 000

**Not 14 Övriga skulder**

|              |               |               |
|--------------|---------------|---------------|
| Depositioner | 56 748        | 35 777        |
| Källskatt    | 600           | 600           |
|              | <b>57 348</b> | <b>36 377</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 71 887           | 84 684           |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 181 960        | 1 083 903        |
| Övriga upplupna kostnader       | 1 294 680        | 976 999          |
|                                 | <b>2 548 527</b> | <b>2 145 587</b> |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Brf Stockholmshus nr 9**

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**


**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 30/3-2020



Johan Riben



Anders Svensson



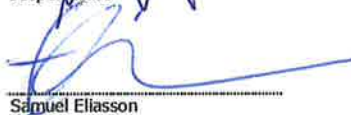
Jesper Kruse



Eva Birgitta Malm



Per Freiholtz



Samuel Eliasson

Vår revisionsberättelse har 20 - 04-16 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Joakim Häm  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stockholmshus nr 9, org.nr. 702002-1700

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stockholmshus nr 9 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stockholmshus nr 9 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16/4-2020

BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

Anteckningar

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---