



Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 9
Org nr 702002-1700
Årsredovisning
1/1 2021 - 31/12 2021

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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett sk bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Årsredovisning för
Brf Stockholmshus nr 9
702002-1700

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-17
Underskrifter	18

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF STOCKHOLMSHUS NR 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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. Tomträttsavtal för samtliga fastigheter löper till och med 2024-12-31

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	359	17337
Hysesrätter	0	0
Lokaler	19	1900
Förråd	63	526
Garageplatser	8	
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 4% fr o m 2021-01-01. Från 2022-01-01 höjs årsavgifterna med 2%.

Genomfört och planerat underhåll

Fasadrenovering av Siljansvägen 44-48 påbörjades och avslutades under sommaren 2021.
Underhåll av portar och källardörrar påbörjades och blev klar under våren 2021

AA

Pågående eller framtida planerat underhåll

Valda punkter från föreningens 50-åriga underhållsplan

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Taket Actic gym	Renovering av taket
2022-23	Hela föreningen	Asfaltering av gångbanor
2023-24	Hela föreningen	Renovering cykelrum
2024-25	Hela föreningen	Renovering av takpannor
2024-25	Hela föreningen	Renovering golvbrunnar i källarplan
2024-25	Årstavägen 53-83	Utbyte av ventilationsfläktar
2025-26	Hela föreningen	Renovering taksprång
2027-28	Hela föreningen	Renovering av balkonger
2028-29	Hela föreningen	Renovering av värmepumpar för fjärrvärmn
2030-31	Årstavägen 53-83	Utbyte av portdörrar
2030-31	Siljansvägen 4-48	Renovering portdörrar
2030-31	Hela föreningen	Renovering av system för varmvatten
2031-32	Hela föreningen	Renovering källargångar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Siljansvägen 44-48	Fasadrenovering
2020-21	Hela föreningen	Uppgradering av värmecentraler
2020	Årstavägen 53-65	Renovering av fönsterpartier vid butikerna
2020	Siljansvägen 4-48	Renovering av entréportar
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	Isolering av vindar
	Siljansvägen 4-48	
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

Brandriskinventering har genomförts. Den ska göras varje år, årets inventering resulterade i några mindre anmärkningar.

Asbestinspektion och åtgärder i samtliga källargångar

Upphandling av förvaltartjänster. Byte till Fastighetsägarna Service AB from 1 april 2021

Cykeltvättstation inrättat Siljansvägen 48

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-05. Vid stämman deltog 34 medlemmar, varav 33 st var röstberättigade.

na

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
Iohanna Karnhill	Ledamot
Jakob Kullman	Ledamot
Helena Rigbäck	Suppleant
Cristofer Angervall	Suppleant
Christopher Brunman	Suppleant
Evelina Krantz	Suppleant
Andreas Pernblad	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Riben, Per Freiholtz, Jakob Kullman, Helena Rigbäck och Cristofer Angervall.

Styrelsen har under året hållit 11 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 Elin Persson (sammankallande), Yvonne Andersson och Alexander Alesand. 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.

Staddeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-08.

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 481 (482) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 50 (28) överlåtelser skett.

MA

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	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift kr/kvm	826	795	785	759	759
Totala intäkter kr/kvm*	919	851	839	796	794
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	277	224	203	152	166
Belåning kr/kvm	4129	3950	4151	4198	4049
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm*	592	584	588	571	558
Energikostnader kr/kvm	233	190	196	205	203

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

h

Förklaring av 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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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 bostadsrättsföreningar ar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	17 691	16 985	16 639	15 746	15 700
Resultat efter finansiella	2 077	451	-67	-280	625
Soliditet	8%	6%	5%	5%	6%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar.

Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	17 691 061
Rörelsekostnader	-15 283 921
Finansiella poster	-330 281
Årets resultat	2 076 859
Planerat underhåll	+ 822 295
Avskrivningar	+2 639 194
Årets sparande	5 538 349
Årets sparande per kvm total yta	288

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 920	0	7 842 564	-3 305 023	450 960
Reservering till fond 2021			845 244	-845 244	
Ianspråktagande av fond 2021			-822 295	822 295	
Balanserad i ny räkning				450 961	-450 961
Årets resultat					2 076 859
Belopp vid årets slut	382 920	0	7 865 513	-2 877 011	2 076 859

nx

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	-2 877 011
Årets resultat	<u>2 076 859</u>
	-800 152

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 854 063
Årets resultat	2 076 859
Reservering till underhållsfond	-845 244
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>822 295</u>
Summa till stämmans förfogande	-800 152

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-800 152
-------------------------	-----------------

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

TS

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	17 691 061	16 985 079
		<u>17 691 061</u>	<u>16 985 079</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-12 222 041	-12 737 054
Övriga externa kostnader	4	-174 830	-111 819
Personalkostnader	5	-247 856	-223 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 639 194	-2 629 487
Rörelseresultat		<u>2 407 140</u>	<u>1 283 712</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		101 370	3 887
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 651	-836 638
Resultat efter finansiella poster		<u>2 076 859</u>	<u>450 961</u>
Resultat före skatt		<u>2 076 859</u>	<u>450 961</u>
Årets resultat		<u>2 076 859</u>	<u>450 961</u>

W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	83 640 654	80 979 467
Inventarier, verktyg och installationer	7	415 233	207 370
		<u>84 055 887</u>	<u>81 186 837</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>84 055 887</u>	<u>81 186 837</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 556	812
Övriga fordringar		1 461	100 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	570 313	849 896
Avräkningskonto Fastighetsägarna	9	5 160 062	-
		<u>5 738 392</u>	<u>951 462</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		-	34 566
		<u>-</u>	<u>34 566</u>
Kassa och bank	10	259 891	4 469 399
Summa omsättningstillgångar		<u>5 998 283</u>	<u>5 455 427</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>90 054 170</u>	<u>86 642 264</u>

NA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		382 920	382 920
Fond för yttre underhåll		7 865 513	7 842 564
		<u>8 248 433</u>	<u>8 225 484</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 877 011	-3 305 024
Årets resultat		2 076 859	450 961
		<u>-800 152</u>	<u>-2 854 063</u>
Summa eget kapital		<u>7 448 281</u>	<u>5 371 421</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	45 889 441	35 789 441
		<u>45 889 441</u>	<u>35 789 441</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Inre fond		95 058	95 709
Kortfristig del av långfristig skuld	11	33 550 000	42 193 935
Leverantörsskulder		936 024	630 543
Skatteskulder		54 276	47 345
Övriga kortfristiga skulder	12	65 940	66 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 015 150	2 447 180
		<u>36 716 448</u>	<u>45 481 402</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>90 054 170</u>	<u>86 642 264</u>

✓

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 407 140	1 283 712
Avskrivningar		2 639 194	2 629 487
Erlagd ränta, ränteintäkter		-431 592	-832 751
		<u>4 614 742</u>	<u>3 080 448</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 614 742	3 080 448
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		377 248	-104 509
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-133 795	-138 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 858 195	2 837 020
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-5 281 953	-563 063
Inköp maskiner, inventarier eller installationer		-226 291	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 508 244	-563 063
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		2 069 493	
Amorteringar		-600 000	-3 982 254
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 469 493	-3 982 254
Årets kassaflöde		819 444	-1 708 297
Likvida medel vid årets början		4 503 966	6 212 263
Likvida medel vid årets slut		5 323 410	4 503 966

ny

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme, grund	1,0 %
Värme, sanitet	2,0%
Ei	5,0%
Fönster	3,0%
Fasad	2,0%
Hiss	4,0%
Tak	5,0%
Undercentral	4,0%
Restpost	1,0%
Renoveringar	Varierar
Maskiner	10-20%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

D

Fond för yttre underhåll

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

/X

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	14 368 901	13 816 974
Hyror garage och p-platser	329 966	318 684
Hyror lokaler inkl. va lokaler	2 434 220	1 967 933
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	89 980	111 420
Övriga hyresintäkter	427 725	360 023
Övriga intäkter	40 269	410 045
Summa	17 691 061	16 985 079

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	617 625	2 261 602
Städning	275 919	74 584
Hisstillsyn	54 265	
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 625	513 011
Trädgårdsskötsel	494 220	
Snöröjning	173 534	30 600
Reparationer	434 686	957 184
Underhåll	822 295	1 347 966
El	408 937	386 617
Uppvärmning	3 341 303	2 931 759
Vatten	747 205	625 670
Sophämtning	352 867	350 892
Försäkringspremie	280 963	258 811
Självrisk	95 200	-
Tomträttsavgäld	1 431 500	1 431 500
Fastighetsavgift bostäder	651 691	-
Fastighetsskatt lokaler	213 606	-
Fastighetsskatt	-	182 949
Övriga fastighetskostnader	39 816	67 181
Kabel-tv/Bredband/IT	479 377	550 717
Förvaltningsarvode ekonomi	358 136	350 856
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	26 111	53 306
Panter och överlåtelser	106 136	105 871
Förvaltningsarvode teknik	707 010	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	65 378	
Juridiska åtgärder	9 346	9 754
Övriga externa tjänster	14 290	246 224
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	12 222 041	12 737 054

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Hyror och arrenden	75 548	75 340
Porto / Telefon	43 149	2 419
Underhållsplan	6 000	-
Konsultkostnader	19 488	
Revisionarvode	30 645	34 060
Summa	174 830	111 819

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvoden	184 000	170 279
Övriga arvoden	4 760	
Sociala kostnader	59 096	52 728
	247 856	223 007

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 6 Anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början		
-Byggnad	128 472 471	123 190 518
	128 472 471	123 190 518
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-42 211 051	-39 596 862
-Årets avskrivning enligt plan	-2 620 766	-2 614 189
	-44 831 817	-42 211 051
Redovisat värde vid årets slut	83 640 654	80 979 467
Taxeringsvärde		
Byggnader	170 000 000	170 000 000
Mark	10 800 000	10 800 000
	180 800 000	180 800 000
Bostäder	221 000 000	221 000 000
Lokaler	6 000 000	6 000 000
	227 000 000	227 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	333 696	333 697
-Nyanskaffningar under året	226 291	
	559 987	333 697
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-126 326	-111 028
-Årets avskrivning	-18 428	-15 299
	-144 754	-126 327
Redovisat värde vid årets slut	415 233	207 370

RV

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	527 113	727 856
Upplupna intäkter	43 200	122 040
	570 313	849 896

Not 9 Avräkningskonto Fastighetsägarna

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	5 160 062	-
Redovisat värde vid årets slut	5 160 062	-

Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
HSB Avräkningskonto	-	4 407 311
Nordea	259 891	62 088
	259 891	4 469 399

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2021-12-31	Amortering/ Upplåning	2020-12-31
Nordea ..6723	Avslutad			-16 405 507	16 405 507
Nordea ..0960	Avslutad			-12 775 000	12 775 000
Nordea ..0987	Avslutad			-12 700 000	12 700 000
Nordea ..5366	2025-04-16	0,64%	19 000 000	19 000 000	
Nordea ..5143	2022-01-14	0,31%	12 475 000	12 475 000	
Nordea ..5151	2022-01-18	0,29%	12 475 000	12 475 000	
Nordea ..5731	2022-08-17	0,55%	8 000 000		8 000 000
Nordea ..6785	2023-01-18	0,69%	14 975 000	-300 000	15 275 000
Nordea ..2441	2024-11-20	0,52%	12 514 441	-300 000	12 814 441
			79 439 441	1 469 493	77 969 948
Varav Kortfristig del			-33 550 000		-42 180 507
Varav Långfristig del			45 889 441		35 789 441
Varav kortfristig del avser amortering			-600 000		

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder, fastighetsavgift & fastighetsskatt	54 276	47 345
Depositioner	65 940	65 940
Övr. kortfristiga skulder	-	750
	<u>120 216</u>	<u>114 035</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	1 084 301	1 279 667
Övrigt	803 143	1 072 518
Upplupna räntekostnader	58 314	73 869
Uppl. styrelsearv & soc.avg	34 393	21 126
Uppl. revisionsarvode	35 000	-
	<u>2 015 151</u>	<u>2 447 180</u>

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	89 264 300	89 264 300
	<u>89 264 300</u>	<u>89 264 300</u>

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.



Underskrifter

Stockholm 2022 - 04-11



Johan Ribén



Anders Svensson



Birgitta Malm



Jesper Kruse



Johanna Karnhill



Jakob Kullman



Per Friholtz

Min revisionsberättelser har lämnats 2022 - 04-14



Joakim Häll
Revisor
Borevision i Sverige AB



Gunnar Hemlin
Av föreningen vald revisor

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 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 revisorssed 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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

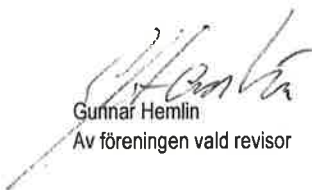
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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

14/4-2022



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Gunnar Hemlin
Av föreningen vald revisor