



Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 9
Org nr 702002-1700
Årsredovisning
1/1 2022 - 31/12 2022

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
2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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.

Föreningens innevarande avtal för våra tomträtter gäller t o m 2024-12-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% fr o m 2022-01-01. Från 2023-01-01 höjs årsavgifterna med 8,5%.

Genomfört och planerat underhåll

Taket på Actic gym renoverades inleddes och avslutades under 2022.

Galler för fönster har satts upp för flera fönster under 2022. Detta för att höja säkerheten och förhindra inbrott.

Under 2022 har tvättstugorna kompletterats så att alla tvättstugor är utrustade med torkskåp.

Några av föreningens torkrum har under 2022 utrustats med värmefläktar som är energieffektivare.

✓

Pågående eller framtida planerat underhåll

Valda punkter från föreningens 50-åriga underhållsplan

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2023	Årstavägen 53-83	Renovering av entréportar
2023	Hela föreningen	Renovering av garagedörrar
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
2022	Årstavägen	Galler till fönster till allmänna utrymmen på gatunivå
2022	Tvättstugor	Komplettering av torkskåp
2022	Tvättstugor	Energieffektivare värmeflätar i torkrum
2022	Taket Actic gym	Renovering av taket
2022	Årstavägen 59	Ny rabatt anlagd
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 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

Föreningens avtal för TV och bredband kommer att omförhandlas under 2023.

En ny plats för återvinning av matavfall med två kärl kommer att upprättas vid Årstavägen 83 under 2023.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04. Vid stämman deltog 31 medlemmar, varav 29 st var röstberättigade.

hx

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
Johanna 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 Anders Svensson, Jesper Kruse, Johanna Karnhill, Eva Malm, Christopher Brunman, Evelina Krantz och Andreas Pernblad.

Styrelsen har under året hållit 10 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), Magnus Johansson och Alexander Alesand.

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 2022-09-21.

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 482 (481) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022. Under året har 37 (50) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har Fastighetsägarna 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	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift kr/kvm	845	826	795	785	759	759
Totala intäkter kr/kvm*	938	919	851	839	796	794
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	212	277	224	203	152	166
Belåning kr/kvm	4067	4129	3950	4151	4198	4049
Räntekänslighet	5%	6%	6%	6%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm*	672	592	584	588	571	558
Energikostnader kr/kvm	246	233	190	196	205	203

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

JK

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

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	18053	17 691	16 985	16 639	15 746
Resultat efter finansiella	1229	2077	451	-67	-280
Soliditet	10%	8%	6%	5%	5%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

12

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	18 052 615
Rörelsekostnader	-16 200 446
Finansiella poster	-623 243
Årets resultat	1 228 926

Planerat underhåll	+ 82 435
Avskrivningar	+2 763 096
Årets sparande	4 074 457

Årets sparande per kvm total yta 212

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 920	0	7 865 513	-2 877 011	2 076 859
Reservering till fond 2022			845 244	-845 244	
lanspråktagande av fond 2022			-822 295	822 295	
Balanserad i ny räkning				2 076 859	-2 076 859
Årets resultat					1 228 926
Belopp vid årets slut	382 920	0	7 888 462	-823 101	1 228 926

MS

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	-823 101
Årets resultat	<u>1 228 926</u>
	405 825

Styrelsens disposition

Reservering till underhållsfond	1 225 610
anspråktagande av underhållsfond	-82 435
Balanseras i ny räkning	<u>-737 350</u>
Summa till stämmans förfogande	405 825

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

AV

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	18 052 615	17 691 061
		18 052 615	17 691 061
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-13 002 418	-12 222 041
Övriga externa kostnader	4	-172 908	-174 830
Personalkostnader	5	-262 024	-247 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 763 096	-2 639 194
Rörelseresultat		1 852 169	2 407 140
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 416	101 370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-630 659	-431 651
Resultat efter finansiella poster		1 228 926	2 076 859
Resultat före skatt		1 228 926	2 076 859
Årets resultat		1 228 926	2 076 859

12

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	81 878 360	83 640 654
Inventarier, verktyg och installationer	7	360 933	415 233
		<u>82 239 293</u>	<u>84 055 887</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>82 239 293</u>	<u>84 055 887</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 613	6 556
Övriga fordringar		3 108	1 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	647 782	570 313
Avräkningskonto Fastighetsägarna	9	7 955 604	5 160 062
		<u>8 624 107</u>	<u>5 738 392</u>
Kassa och bank	10	-	259 891
Summa omsättningstillgångar		<u>8 624 107</u>	<u>5 998 283</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>90 863 400</u>	<u>90 054 170</u>

n

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		382 920	382 920
Fond för yttre underhåll		7 888 460	7 865 512
		<u>8 271 380</u>	<u>8 248 432</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-823 101	-2 877 011
Årets resultat		1 228 926	2 076 859
		<u>405 825</u>	<u>-800 152</u>
Summa eget kapital		<u>8 677 205</u>	<u>7 448 280</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	38 014 441	45 889 441
		<u>38 014 441</u>	<u>45 889 441</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Inre fond		95 058	95 058
Kortfristig del av långfristig skuld	11	40 225 000	33 550 000
Leverantörsskulder		1 106 525	936 024
Skatteskulder	12	57 853	54 276
Övriga kortfristiga skulder	12	66 980	65 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 620 338	2 015 151
		<u>44 171 754</u>	<u>36 716 449</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>90 863 400</u>	<u>90 054 170</u>

2

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 852 169	2 407 140
Avskrivningar		2 763 096	2 639 194
Erlagd ränta, ränteintäkter		-630 659	-431 592
		<u>3 984 606</u>	<u>4 614 742</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 984 606	4 614 742
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-90 173	377 248
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		884 263	-133 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 778 696	4 858 195
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-946 502	-5 281 953
Inköp maskiner, inventarier eller installationer			-226 291
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-946 502	-5 508 244
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån			2 069 493
Amorteringar		-1 200 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 200 000	1 469 493
Årets kassaflöde		2 632 194	819 444
Likvida medel vid årets början		5 323 410	4 503 966
Likvida medel vid årets slut		7 955 604	5 323 410

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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%
El	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.

ink

Fond för yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	14 655 328	14 368 901
Hyror garage och p-platser	311 980	329 966
Hyror lokaler inkl. va lokaler	2 463 580	2 434 220
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	114 789	89 980
Övriga hyresintäkter	452 106	427 725
Övriga intäkter	54 832	40 269
Summa	18 052 615	17 691 061

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	264 460	617 625
Städning	508 472	275 919
Hisstillsyn	91 000	54 265
Tillsyn, besiktning, kontroller	1 778	20 625
Trädgårdsskötsel	822 574	494 220
Snöröjning	309 116	173 534
Reparationer	661 213	434 686
Underhåll	82 435	822 295
El	785 593	408 937
Uppvärmning	3 222 282	3 341 303
Vatten	715 860	747 205
Sophämtning	450 767	352 867
Försäkringspremie	316 030	280 963
Självrisk	240 800	95 200
Tomträttsavgäld	1 431 500	1 431 500
Fastighetsavgift bostäder	545 321	651 691
Fastighetskatt lokaler	168 000	213 606
Övriga fastighetskostnader	63 101	39 816
Kabel-tv/Bredband/IT	483 094	479 377
Förvaltningsarvode ekonomi	331 710	358 136
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	24 365	26 111
Panter och överlåtelser	92 341	106 136
Förvaltningsarvode teknik	1 321 479	707 010
Teknisk förvaltning utöver avtal	50 993	65 378
Juridiska åtgärder		9 346
Övriga externa tjänster	18 134	14 290
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	13 002 418	12 222 041

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Hyror och arrenden	99 197	75 548
Porto / Telefon	7 801	43 149
Underhållsplan		6 000
Konsultkostnader	29 900	19 488
Revisionarvode	36 010	30 645
Summa	172 908	174 830

W

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvoden	188 781	184 000
Övriga arvoden	4 831	4 760
Förlorad arbetsinkomst	5 500	
Sociala kostnader	<u>62 912</u>	<u>59 096</u>
	262 024	247 856

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 6 Anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnad	128 472 471	128 472 471
-Anskaffat under året	<u>946 502</u>	
	129 418 973	128 472 471
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-44 831 817	-42 211 051
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-2 708 796</u>	<u>-2 620 766</u>
	-47 540 613	-44 831 817
 <i>Redovisat värde vid årets slut</i>	 81 878 360	 83 640 654
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	218 400 000	401 800 000
Mark	<u>351 400 000</u>	<u>22 800 000</u>
	569 800 000	424 600 000
 Bostäder	 553 000 000	 407 800 000
Lokaler	<u>16 800 000</u>	<u>16 800 000</u>
	569 800 000	424 600 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	559 987	333 696
-Nyanskaffningar under året		<u>226 291</u>
	<u>559 987</u>	559 987
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-144 754	-126 326
-Årets avskrivning	<u>-54 300</u>	<u>-18 428</u>
	-199 054	-144 754
 <i>Redovisat värde vid årets slut</i>	 360 933	 415 233

2

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	282 757	527 113
Upplupna intäkter	<u>365 025</u>	<u>43 200</u>
	647 782	570 313

Not 9 Avräkningskonto Fastighetsägarna

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>7 955 604</u>	<u>5 160 062</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 955 604	5 160 062

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
HSB Avräkningskonto		-
Nordea		<u>259 891</u>
		259 891

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2022-12-31	Amortering/ Upplåning	2021-12-31
Nordea ..5366	2025-04-16	0,64%	19 000 000		19 000 000
Nordea ..5143	2023-01-16	2,04%	12 175 000	-300 000	12 475 000
Nordea ..5151	2023-01-18	2,06%	12 175 000	-300 000	12 475 000
Stadshypotek..6694	2026-09-01	3,69%	8 000 000		8 000 000
Nordea ..6785	2023-01-18	0,69%	14 675 000	-300 000	14 975 000
Nordea ..2441	2024-11-20	0,52%	<u>12 214 441</u>	<u>-300 000</u>	<u>12 514 441</u>
			78 239 441	-1 200 000	79 439 441
Varav Kortfristig del			<u>-40 225 000</u>		<u>-33 550 000</u>
Varav Långfristig del			38 014 441		45 889 441
Varav kortfristig del avser amortering			-1 200 000		-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

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder, fastighetsavgift & fastighetsskatt	57 853	54 276
Depositioner	<u>66 980</u>	<u>65 940</u>
	124 833	120 216

Handwritten mark

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	1 431 117	1 084 301
Övrigt	924 487	803 142
Upplupna räntekostnader	142 849	58 314
Uppl. styrelsearv & soc.avg	86 885	34 393
Uppl. revisionsarvode	35 000	34 999
	<u>2 620 338</u>	<u>2 015 149</u>

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	<u>89 264 300</u>	<u>89 264 300</u>
	89 264 300	89 264 300

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

AB

Underskrifter

Stockholm 2023-03-14



Johan Ribén



Anders Svensson



Eva Malm



Jesper Kruse



Johanna Karnhill



Jakob Kullman



Per Freiholtz

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-14



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 2022.

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 2022 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. Revisoremas 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

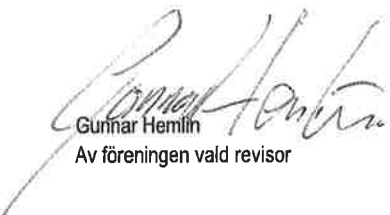
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor 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 överträdelser 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

14/3-2023


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Gunnar Hemlin
Av föreningen vald revisor

