



Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 9
Org nr 702002-1700
Årsredovisning
1/1 2016 - 31/12 2016

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.

Ordföranden har ordet

Året 2016 är slut och det är dags för föreningen att formellt avsluta 2016 med föreningsstämman.

Under 2016 har följande större saker skett utöver det löpande arbetet.

- Nytt avtal bredband, föreningen är numer ansluten via gruppanslutning vilket gör att samtliga boende har tillgång till bredband och kostnaden betalas av föreningen.
- Fasaden på Årstavägen 83 har renoverats på nytt då den som nyligen utfördes inte var korrekt utförd vilket orsakade fuktskador. Någon garanti kunde ej utnyttjas då entreprenören gått i konkurs.
- Vi tvättade samtidigt av fasaden och balkongerna på Siljansvägen 44-48
- Våra fiskskulpturer S.Iljan och hans vänner är nu åter komplett
- Övernattningsslagenheten har färdigställts och föreningens medlemmar kunde börja hyra den från juni, utnyttjandegraden har varit hög under året.
- Finanspolicy framtagen där det definieras föreningens långsiktiga finansiella planer
- Grillplatsen är nu utökad med ytterligare ett bord och två soffor så att flera kan njuta av härliga sommarkvällar vid grillen.
- En översyn av stegen till taken görs så att de entreprenörer som skall upp på taken kan göra så på ett säkert sätt.
- Mall för motioner framtagen för att göra det enklare för medlemmar att skicka in motioner till stämman

Under 2017 har vi gjort och kommer att göra följande saker

- Den gamla belysningen behövde bytas ut utmed Årstavägen, ny automatisk LED belysning installerad som både blir enklare och är bättre för miljön
- Utebelysning till gårdarna beställd i höstas, tyvärr så försenades arbetena av de kraftiga snöfallen i början av vintern. Belysningen kommer att göra våra bakgårdar ljusare och trevligare och skall klart till hösten.
- Uppgångarna kommer att renoveras, arbete påbörjat med att ta fram underlag för upphandling. Arbetena uppskattas att kunna avslutas under året.

Jag vill med dessa ord tacka för det gångna ordet och även passa på att tacka styrelsen för all tid och engagemang under det gångna året.

Johan Riben

Ordförande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-12
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14-15
Utrymme för egna anteckningar	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF STOCKHOLMSHUS NR 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

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). Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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
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

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Fasaden på Årstavägen 83 har renoverats på nytt då den som nyligen utfördes inte var korrekt utförd vilket orsakade fuktskador. Någon garanti kunde ej utnyttjas då entreprenören gått i konkurs. Vi tvättade samtidigt av fasaden och balkongerna på Siljansvägen 44-48.

Våra fiskskulpturer S.IIjan och hans vänner är nu åter komplett.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Hela föreningen	Renovering av trappuppgångar
2017	Årstavägen 53-83	Byte av armaturer i trappuppgångar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
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

Under 2016 har gästlägenheten färdigställt och föreningens medlemmar kunde börja hyra den fr o m juni. Utnyttjandegraden har varit hög under året.

Nytt avtal för bredband, föreningen är numera ansluten via gruppanslutning vilket gör att samtliga boendehar tillgång till bredband och kostnaden betalas av föreningen.

Finanspolicy framtagen där föreningens regler definieras.

Grillplatsen har nu ytterligare ett bord med två soffor så att fler kan njuta av sommarkvällar vid grillen.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-12. Vid stämman deltog 39 medlemmar, varav 36 st var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Riben	Ordförande
Anders Svensson	Ledamot, vice ordförande
Dan Lisai	Ledamot, sekreterare (avgått oktober 2016)
Jesper Kruse	Ledamot
Nathalie Bothén	Ledamot
Per Freiholtz	Ledamot
Jenny Sundbergh	Suppleant
Maria Nordlinder	Suppleant
Eva Valtersson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Svensson, Jesper Kruse, Dan Lisai, Jenny Sundbergh och Maria Nordlinder.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Sima Ghaemi	Föreningsvald ordinarie
Gunnar Hemlin	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	


Valberedning

Valberedningen består av Paul Dominique (sammankallande), Mattias Holmström och Ann-Charlotte Althén.

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 2016-11-28.

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 464 (460) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 38 (52) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	15668	15484	15447	15378	14642
Resultat efter finansiella poster	601	715	219	-875	-750
Årsavgift*, kr/kvm	759	759	759	714	714
Drift**, kr/kvm	502	477	483	548	483
Belåning, kr/kvm	4674	4522	4610	3739	3812
Soliditet, %	5,2	4,7	3,7	3,9	3,9

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 920	0	3 662 083	-717 225	714 532
Reservering till fond 2016			1 047 000	-1 047 000	
Ianspråktagande av fond 2016			-469 655	469 655	
Balanserad i ny räkning				714 532	-714 532
Årets resultat					600 917
Belopp vid årets slut	382 920	0	4 239 428	-580 038	600 917


Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 693
Årets resultat	600 917
Reservering till underhållsfond	-1 047 000
I anspråkstagande av underhållsfond	469 655
Summa till stämmans förfogande	20 879

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	20 879
-------------------------	--------

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

Brf Stockholmshus nr 9

Resultaträkning		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 667 821	15 483 686
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 905 641	-9 409 996
Övriga externa kostnader	Not 3	-312 639	-352 611
Planerat underhåll		-469 655	-525 785
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-230 249	-266 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 562 472</u>	<u>-2 412 352</u>
Summa rörelsekostnader		-13 480 656	-12 967 153
Rörelseresultat		2 187 165	2 516 533
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 362	5 440
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 594 610</u>	<u>-1 807 442</u>
Summa finansiella poster		-1 586 248	-1 802 002
Årets resultat		600 917	714 532

Brf Stockholmshus nr 9

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	84 688 960	81 007 620
Inventarier och maskiner	Not 8	150 000	14 555
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	20 000
		<u>84 838 960</u>	<u>81 042 175</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	0	180 000
		<u>0</u>	<u>180 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>84 838 960</u>	<u>81 222 175</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	4 473
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 801 683	2 562 390
Placeringskonto HSB Stockholm		933 200	932 265
Övriga fordringar	Not 11	51 079	122 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	513 469	811 475
		<u>4 299 431</u>	<u>4 433 298</u>
Kassa och bank	Not 13	8 041	8 038
Summa omsättningstillgångar		<u>4 307 472</u>	<u>4 441 336</u>
Summa tillgångar		<u>89 146 432</u>	<u>85 663 511</u>

Brf Stockholmshus nr 9

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		382 920	382 920
Yttre underhållsfond		4 239 428	3 662 083
		<u>4 622 348</u>	<u>4 045 003</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-580 038	-717 225
Årets resultat		600 917	714 532
		<u>20 879</u>	<u>-2 693</u>
Summa eget kapital		<u>4 643 227</u>	<u>4 042 310</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	79 590 528	76 816 106
		<u>79 590 528</u>	<u>76 816 106</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 450 000	1 577 372
Leverantörsskulder		681 020	875 603
Fond för inre underhåll		110 574	110 574
Övriga skulder	Not 17	74 866	55 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 596 217	2 186 246
		<u>4 912 677</u>	<u>4 805 095</u>
Summa skulder		84 503 205	81 621 201
Summa eget kapital och skulder		<u>89 146 432</u>	<u>85 663 511</u>

**Brf Stockholmshus nr 9**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	600 917	714 532
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 562 472	2 412 352
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 163 389</u>	<u>3 126 884</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	374 095	-346 919
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	234 954	-3 229 289
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 772 438</u>	<u>-449 324</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 209 257	-640 438
Investeringar i maskiner/inventarier	-150 000	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	180 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-6 179 257</u>	<u>-640 438</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 647 050	-1 512 205
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 647 050</u>	<u>-1 512 205</u>
Årets kassaflöde	240 231	-2 601 967
Likvida medel vid årets början	3 502 693	6 104 660
Likvida medel vid årets slut	3 742 924	3 502 693

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

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.

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 2,2 % 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 /fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. 

Brf Stockholmshus nr 9

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 153 048	13 161 231
Hyror	2 219 152	2 176 652
Övriga intäkter	305 761	220 349
Bruttoomsättning	<u>15 677 961</u>	<u>15 558 232</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-9 725	-74 546
Hyresförluster	-415	0
	15 667 821	15 483 686
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 048 740	2 008 507
Reparationer	666 721	877 491
El	388 038	362 045
Uppvärmning	3 158 289	2 874 618
Vatten	516 818	419 156
Sophämtning	293 561	307 140
Fastighetsförsäkring	180 615	175 355
Kabel-TV och bredband	268 715	172 082
Fastighetsskatt	586 702	572 037
Förvaltningsarvoden	408 837	380 285
Tomträttsavgäld	1 269 800	1 108 100
Övriga driftskostnader	118 805	153 181
	9 905 641	9 409 996
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	71 000	70 400
Förbrukningsinventarier och varuinköp	48 210	40 011
Administrationskostnader	101 102	71 197
Extern revision	30 500	34 613
Konsultkostnader	61 827	118 440
Medlemsavgifter	0	17 950
	312 639	352 611
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	159 480	160 200
Revisionsarvode	4 430	4 450
Övriga arvoden	2 393	37 473
Löner och övriga ersättningar	3 000	2 500
Sociala avgifter	52 696	53 661
Övriga personalkostnader	8 250	8 125
	230 249	266 409
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 024	699
Ränteintäkter HSB placeringskonto	935	3 046
Ränteintäkter skattekonto	655	1 021
Övriga ränteintäkter	5 748	675
	8 362	5 440
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 543 070	1 807 442
Övriga räntekostnader	51 540	0
	1 594 610	1 807 442

Brf Stockholmshus nr 9

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	110 088 908	103 492 801
Årets investeringar	6 229 257	6 596 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 318 165	110 088 908
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-29 081 288	-26 689 103
Årets avskrivningar	-2 547 917	-2 392 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 629 205	-29 081 288
Utgående bokfört värde	84 688 960	81 007 620
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	138 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	147 000 000	125 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 149 000	2 580 000
Summa taxeringsvärde	310 149 000	275 580 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	107 203	107 203
Årets investeringar: skulptur " Fiskar"	150 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 203	107 203
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-92 648	-72 481
Årets avskrivningar	-14 555	-20 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 203	-92 648
Bokfört värde	150 000	14 555
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	20 000	5 975 669
Omklassificering till byggnad	-20 000	-5 955 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	20 000
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde: 360 kapitalbevis å 500 i Riksbyggen	180 000	180 000
Nedskrivning/försäljning	-180 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	180 000
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 115	61 066
Skattefordran	46 964	61 629
	51 079	122 695
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	513 469	811 475
	513 469	811 475

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

**Brf Stockholmshus nr 9**

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 13	Kassa och bank					
	Nordea	8 041	8 038			
		8 041	8 038			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	382 920	0	3 662 083	-717 225	714 532
	Resultatdisposition			577 345	137 187	-714 532
	Årets resultat					600 917
	Belopp vid årets slut	382 920	0	4 239 428	-580 038	600 917
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	3978 87 31465	0,45%	2017-09-01	4 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788635636	2,52%	2017-02-07	15 382 913	325 000
	Nordea Hypotek	39788709494	0,38%	2017-03-09	16 060 791	100 000
	Nordea Hypotek	39788714021	0,40%	2017-04-18	16 605 507	400 000
	SBAB	24392139	3,19%	2018-12-14	15 051 876	325 000
	SBAB	24392171	3,56%	2020-12-14	13 939 441	300 000
					81 040 528	1 450 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					79 590 528
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					73 790 528
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				89 264 300	89 264 300
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 450 000	1 577 372
Not 17	Övriga skulder					
	Depositioner				35 777	35 777
	Källskatt				24 017	0
	Övriga kortfristiga skulder				15 072	19 523
					74 866	55 300
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				79 715	85 000
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 171 169	1 186 492
	Övriga upplupna kostnader				1 345 333	914 754
					2 596 217	2 186 246
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

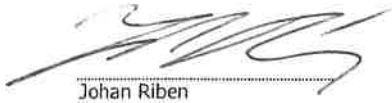
Brf Stockholmshus nr 9

Noter

2016-12-31

2015-12-31

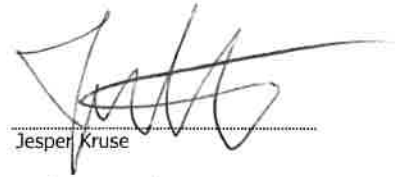
Stockholm, den 19 mars 2017



Johan Riben



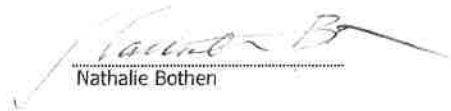
Anders Svensson



Jesper Kruse



Per Freiholtz



Nathalie Bothen



MARIA NORDLINDER

Vår revisionsberättelse har 2017-03 - 28 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Joakim Ham
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 år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisor 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

SK

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 år 2016 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 trygghetssätt.

Revisorers 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 revisionsssed 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 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 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska minst en revisor vara auktoriserad eller godkänd. Undertecknade revisorer är inte auktoriserade eller godkända.

Stockholm den 28 mars 2017



Joakim Häll
BoRevision AB



Sima Ghaemi
Förtroendevald revisor

