



Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 9

Org nr 702002-1700

Årsredovisning

1/1 2017 - 31/12 2017

Ordföranden har ordet.

Ytterligare ett år av många händelser i föreningen, jag har valt att lyfta fram de viktigaste händelserna som skett 2017 men även en del av det som kommer att ske under 2018.

#### Vad har då hänt under 2017?

- Trädbelysning, vi har satt upp belysning utmed ett par av träden inom föreningen för att skapa en ljusare men även trivsammare miljö. Installationen blev riktigt bra och planer finns på att sätta upp fler trädbelysningar framöver,
- Lekplatsen på Siljansvägen 12 samt grillplatsen har fått trivselbelysning som gör att båda ytorna bättre kan användas även på kvällarna.
- Trädgårdarna i föreningen förnyas kontinuerligt, växtligheten utanför entrén på Årstavägen 83 är helt utbytt efter utförd fasadrenovering.
- Tilläggsisolering har utförts på de flesta byggnaderna i föreningen (förutom Årstav 53-73 och Årstav 83 som inte kan isoleras eftersom dessa byggnader har vindskontor). Vi förväntas få ett behagligare klimat både sommar och vinter men dessutom göra stora kostnads och miljömässiga besparingar.
- Vi har tecknat ett nytt avtal för den el som föreningen förbrukar till t ex tvättstugorna, belysning etc. Det nya avtalet innehåller kostnadsbesparingar men är även skonsammare för miljön då elen är 100% vindkraftsbaserad.

#### Vad kommer att hända under 2018?

- Brandskyddet inom föreningen går igenom där styrelsen anlitar en entreprenör inom brandskydd för att göra en riskbedömning och på så sätt minimera skador vid en eventuell brand.
- Lekplatsen vid Siljansvägen 12 kommer att rustas upp med ny rutschkana, sandlåda mm. Lekplatsen kommer att både bli trevligare och säkrare för både barn och vuxna.
- Cykelrensning utfördes i våra cykelförråd under maj 2017. I början av 2018 så hämtades cyklarna för återbruk vilket ledde till att föreningen skänkte 1300 kr till Stockholms Stadsmission som vi fick i ersättning för de cyklar som inte hade någon ägare.
- Arbetet med att ta fram underlag inför renoveringen av samtliga trapphus inleddes 2017. Under våren 2018 kommer arbetena att inledas och vi kommer att få nya fräscha trapphus i kulörer som kommer att harmonisera med tiden då byggnaderna uppfördes. Information om när dessa arbeten påbörjas kommer vid ett senare tillfälle.
- Samtliga lägenheters avlopp kommer att spolats för att säkerställa att avloppen fungerar ordentligt. Arbetena kommer att utföras under våren 2018, vidare information om detta kommer senare.

Med dessa ord så vill jag tacka alla medlemmar men framförallt övriga i styrelsen för verksamhetsåret 2017.

Med hopp om ett lyckat 2018



Johan Riben  
Ordförande  
Brf Stockholmshus 9

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 s k bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## 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 2017-01-01 – 2017-12-31.

### 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

Vi har tilläggs isolerat våra vindar på samtliga hus utmed Siljansvägen samt Årstav 77-81 (övriga hus går inte att isolera då det finns vindsförråd i dessa hus). Vi får ett jämnare inomhusklimat både sommar och vinter men även rejäla besparingar då det inte krävs lika mycket uppvärmning under vintern.

Säkra uppstigningar, stegarna upp till taket är nu säkrare för de hantverkare som skall upp på taken. Återstår säkerheten på taken.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Hela föreningen	Renovering av trappuppgångar
2018	Hela föreningen	Säkra uppstigningar till och på tak

74

### **Tidigare genomfört underhåll**

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
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**

Nytt elavtal för föreningens gemensamma el som sänker våra kostnader men än viktigare ett bättre miljöval då elen är 100 % vindkraft.

Vi har satt upp belysning vid lekplatsen och grillplatsen samt satt upp belysning på några av våra träd för att skapa en ljusare och trevligare utomhusmiljö.

### **Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. Vid stämman deltog 36 medlemmar, varav 36 st var röstberättigade.

### **Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Riben	Ordförande
Anders Svensson	Ledamot, vice ordförande
Jesper Kruse	Ledamot, sekreterare
Eva Valtersson	Ledamot
Eva Malm	Ledamot
Per Freiholtz	Ledamot
Isabella Ankre	Suppleant
Ulla Srigley	Suppleant

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

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. 

### **Tidigare genomfört underhåll**

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
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**

Nytt elavtal för föreningens gemensamma el som sänker våra kostnader men än viktigare ett bättre miljöval då elen är 100 % vindkraft.

Vi har satt upp belysning vid lekplatsen och grillplatsen samt satt upp belysning på några av våra träd för att skapa en ljusare och trevligare utomhusmiljö.

### **Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. Vid stämman deltog 36 medlemmar, varav 36 st var röstberättigade.

### **Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Riben	Ordförande
Anders Svensson	Ledamot, vice ordförande
Jesper Kruse	Ledamot, sekreterare
Eva Valtersson	Ledamot
Eva Malm	Ledamot
Per Freiholtz	Ledamot
Isabella Ankre	Suppleant
Ulla Srigley	Suppleant

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

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. *nk*

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-10-27.

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 476 (464) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 39 (38) överlåtelser skett.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	15700	15668	15484	15447	15378
<b>Resultat efter finansiella poster</b>					
Årsavgift*, kr/kvm	625	601	715	219	-875
Drift**, kr/kvm	759	759	759	759	714
Beläning, kr/kvm	538	502	477	483	548
Soliditet, %	4607	4674	4522	4610	3739
	5,9	5,2	4,7	3,7	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.

## Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		15 700 114
Rörelsekostnader	-	13 696 854
Finansiella poster	-	1 378 601
<b>Årets resultat</b>		<b>624 659</b>
Planerat underhåll	+	75 156
Avskrivningar	+	2 569 845
<b>Årets sparande</b>		<b>3 269 660</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>166</b>



### Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 920	0	4 239 428	-580 038	600 917
Reservering till fond 2017			1 536 000	-1 536 000	
Ianspråktagande av fond 2017			-75 156	75 156	
Balanserad i ny räkning				600 917	-600 917
Årets resultat					624 659
Belopp vid årets slut	382 920	0	5 700 272	-1 439 965	624 659

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	20 879
Årets resultat	624 659
Reservering till underhållsfond	-1 536 000
Ianspråktagande av underhållsfond	75 156
Summa till stämmans förfogande	<b>-815 306</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-815 306</b>
-------------------------	-----------------

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

## Brf Stockholmshus nr 9

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	15 700 114	15 667 821
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-10 592 616	-9 905 641
Övriga externa kostnader	Not 3	-225 434	-312 639
Planerat underhåll		-75 156	-469 655
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-233 803	-230 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 569 845	-2 562 472
Summa rörelsekostnader		-13 696 854	-13 480 656
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 003 260</b>	<b>2 187 165</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 715	8 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 385 316	-1 594 610
Summa finansiella poster		-1 378 601	-1 586 248
<b>Årets resultat</b>		<b>624 659</b>	<b>600 917</b>

## Brf Stockholmshus nr 9

**Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	82 448 036	84 688 960
Inventarier och maskiner	Not 8	150 000	150 000
Pågående nyanläggningar	Not 9	671 175	0
		<u>83 269 211</u>	<u>84 838 960</u>

Summa anläggningstillgångar 83 269 211 84 838 960

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 775	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 284 784	2 801 683
Placeringskonto HSB Stockholm		934 133	933 200
Övriga fordringar	Not 10	34 208	51 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	650 164	513 469
		<u>4 910 064</u>	<u>4 299 431</u>

Kassa och bank Not 12 10 086 8 041

Summa omsättningstillgångar 4 920 151 4 307 472

**Summa tillgångar** **88 189 361** **89 146 432** NB

## Brf Stockholmshus nr 9

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	382 920	382 920
Yttre underhållsfond	5 700 272	4 239 428
	<u>6 083 192</u>	<u>4 622 348</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 439 965	-580 038
Årets resultat	624 659	600 917
	<u>-815 305</u>	<u>20 879</u>
Summa eget kapital	<u>5 267 886</u>	<u>4 643 227</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>78 821 778</u>	<u>79 590 528</u>
	78 821 778	79 590 528
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	1 050 000	1 450 000
Fond för inre underhåll	999 692	681 020
Övriga skulder	107 946	110 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	35 777	74 866
	Not 17	
	<u>1 906 282</u>	<u>2 596 217</u>
	4 099 697	4 912 677
Summa skulder	82 921 475	84 503 205
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>88 189 361</u></b>	<b><u>89 146 432</u></b>

## Brf Stockholmshus nr 9

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	624 659	600 917
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 569 845	2 562 472
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 194 504	3 163 389
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-126 599	374 095
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-412 980	234 954
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 654 925	3 772 438
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 000 096	-6 209 257
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-150 000
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	180 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 000 096	-6 179 257
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 168 750	2 647 050
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 168 750	2 647 050
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>486 079</b>	<b>240 231</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 742 924</b>	<b>3 502 693</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 229 003</b>	<b>3 742 924</b>

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

## 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

Inventarier är full avskrivna.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	13 158 444	13 153 048
Hyrer	2 260 524	2 219 152
Övriga intäkter	326 019	305 761
Bruttoomsättning	15 744 987	15 677 961
Avgifts- och hyresbortfall	-44 864	-9 725
Hyresförluster	-9	-415
	<b>15 700 114</b>	<b>15 667 821</b>
<b>Not 2 Drifts och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 082 547	2 048 740
Reparationer	861 476	666 721
El	381 878	388 038
Uppvärmning	3 140 817	3 158 289
Vatten	541 181	516 818
Sophämtning	312 050	293 561
Fastighetsförsäkring	205 132	180 615
Kabel-TV och bredband	517 558	268 715
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	603 575	586 702
Förvaltningsarvoden	416 167	408 837
Tomträttsavgäld	1 431 500	1 269 800
Övriga driftkostnader	98 735	118 805
	<b>10 592 616</b>	<b>9 905 641</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyrer och arrenden	71 292	71 000
Förbrukningsinventarier och varuköp	12 580	48 210
Administrationskostnader	62 099	101 102
Extern revision	30 713	30 500
Konsultkostnader	48 750	61 827
	<b>225 434</b>	<b>312 639</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	161 280	159 480
Revisionsarvode	4 480	4 430
Övriga arvoden	2 420	2 393
Löner och övriga ersättningar	2 000	3 000
Sociala avgifter	52 373	52 696
Övriga personalkostnader	11 250	8 250
	<b>233 803</b>	<b>230 249</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 005	1 024
Ränteintäkter HSB placeringskonto	933	935
Ränteintäkter skattekonto	2	655
Övriga ränteintäkter	4 775	5 748
	<b>6 715</b>	<b>8 362</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 385 099	1 543 070
Övriga räntekostnader	217	51 540
	<b>1 385 316</b>	<b>1 594 610</b>

## Brf Stockholmshus nr 9

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	116 318 165	110 088 908
Årets investeringar: ytterbelysning	328 921	6 229 257
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>116 647 086</b>	<b>116 318 165</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-31 629 205	-29 081 288
Årets avskrivningar	-2 569 845	-2 547 917
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 199 050</b>	<b>-31 629 205</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>82 448 036</b>	<b>84 688 960</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	150 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	147 000 000	147 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 149 000	4 149 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>310 149 000</b>	<b>310 149 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde inkl. skulptur "Fiskar"	257 203	107 203
Årets investeringar	0	150 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>257 203</b>	<b>257 203</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-107 203	-92 648
Årets avskrivningar	0	-14 555
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-107 203</b>	<b>-107 203</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	20 000
Årets investeringar	671 175	-20 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>671 175</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	4 117	4 115
Skattefordran	30 091	46 964
	<b>34 208</b>	<b>51 079</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	650 164	513 469
	<b>650 164</b>	<b>513 469</b>

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

70



## Brf Stockholmshus nr 9

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Nordea	10 086	8 041
	<b>10 086</b>	<b>8 041</b>

Not 13 Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 920	0	4 239 428	-580 038	600 917
Resultatdisposition			1 460 844	-859 927	-600 917
Årets resultat					624 659
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>382 920</b>	<b>0</b>	<b>5 700 272</b>	<b>-1 439 965</b>	<b>624 659</b>

Not 14 Skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788758908	0,90%	2019-01-16	15 139 163	325 000
	Nordea Hypotek	39788763723	1,10%	2021-04-14	16 405 507	0
	Nordea Hypotek	39788764517	0,49%	2018-03-09	15 960 791	100 000
	Nordea Hypotek	39788791492	0,35%	2018-09-03	4 000 000	0
	SBAB	24392139	3,19%	2018-12-14	14 726 876	325 000
	SBAB	24392171	3,56%	2020-12-14	13 639 441	300 000
					<b>79 871 778</b>	<b>1 050 000</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					78 821 778
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					74 621 778
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				89 264 300	89 264 300

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	1 050 000	1 450 000

Not 16 Övriga skulder		
Depositioner	35 777	35 777
Källskatt	0	24 017
Övriga kortfristiga skulder	0	15 072
	<b>35 777</b>	<b>74 866</b>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	64 981	79 715
Förutbetalda hyror och avgifter	1 062 894	1 171 169
Övriga upplupna kostnader	778 407	1 345 333
	<b>1 906 282</b>	<b>2 596 217</b>

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	

**Brf Stockholmshus nr 9**


**Noter**

**2017-12-31 2016-12-31**

Stockholm, den 19 februari 2018




Johan Riben



Anders Svensson



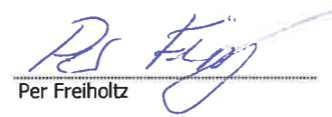
Eva Valtersson



Jesper Kruse



Eva Birgitta Malm




Per Freiholtz

Vår revisionsberättelse har 2018-02-20 lämnats beträffande denna årsredovisning



Simā Ghafari

Av föreningen vald revisor



Joakim Heim  
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 2017.

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 2017 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorens 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 revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### 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. 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.

#### Revisor från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsred 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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.

## 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 2017 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 *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.

### Anmärkning

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

Stockholm den 20 februari 2018



Joakim Häll

BoRevision AB



Sima Ghaemi

Förtroendevald revisor

