



Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 9
Org nr 702002-1700
Årsredovisning
1/1 2018 - 31/12 2018

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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10-13
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15-16
Utrymme för egna anteckningar	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF STOCKHOLMSHUS NR 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

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

I föreningens fastigheter finns:

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

Föreningens fastighet är byggd 1945. Värdeår är 1945.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Våra trapphus har målats om. Färgerna som valdes är tidstypiska från den tid som husen byggdes.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Siljansvägen 4-48	Renovering av entréportar
2019	Hela föreningen	Ommålning av källargångar
2019	Hela föreningen	Mer belysning på mellan våra hus

mx

Tidigare genomfört underhåll

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

Lekplatsen vid Siljansvägen 12 har renoverats. Ny lekutrustning har installerats och sanden har bytts till sand anpassad för lekplatser.

Brandskyddsutredning har genomförts. Den resulterade att några åtgärder behöver genomföras.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-07. Vid stämman deltog 48 medlemmar, varav 41 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
Samuel Eliasson	Suppleant
Maja Karlsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Svensson, Jesper Kruse, Eva Valtersson, Eva Malm och Samuel Eliasson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen består av Johanna Lyngarth (sammankallande), Waltraud Heinrich och Frida Hamrén. 

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 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 488 (464) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 36 (39) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift kr/kvm	759	759	759	759	759
Totala intäkter kr/kvm	798	795	794	784	782
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	152	166	184	185	165
Belåning kr/kvm	4198	4049	4108	3974	4051
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	555	537	502	477	483
Energikostnader kr/kvm	205	203	202	183	210

Förklaring nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	15 746	15 700	15 668	15 484	15 447
Resultat efter finansiella poster	-280	625	601	715	219
Soliditet	5%	6%	5%	5%	5%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret.

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

Rörelseintäkter	15 745 614
Rörelsekostnader	-14 582 374
Finansiella poster	-1 443 387
Årets resultat	-280 147
Planerat underhåll	+ 688 407
Avskrivningar	+2 589 511
Årets sparande	2 997 772
Årets sparande per kvm total yta	152

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 920	0	5 700 272	-1 439 965	624 659
Reservering till fond 2018			1 768 000	-1 768 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-688 407	688 407	
Balanserad i ny räkning				624 659	-624 659
Årets resultat					-280 147
Belopp vid årets slut	382 920	0	6 779 865	-1 894 898	-280 147

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-815 305
Årets resultat	-280 147
Reservering till underhållsfond	-1 768 000
Ianspråktagande av underhållsfond	688 407
Summa till stämmans förfogande	-2 175 045

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **-2 175 045**

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

Brf Stockholmshus nr 9

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 745 614	15 700 114
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-10 946 762	-10 592 616
Övriga externa kostnader	Not 3	-135 351	-225 434
Planerat underhåll		-688 407	-75 156
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-222 343	-233 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 589 511	-2 569 845
Summa rörelsekostnader		-14 582 374	-13 696 854
Rörelseresultat		1 163 240	2 003 260
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 922	6 715
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 446 308	-1 385 316
Summa finansiella poster		-1 443 387	-1 378 601
Årets resultat		-280 147	624 659

ms

Brf Stockholmshus nr 9

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	85 838 893	82 448 036
Inventarier och maskiner	Not 8	150 000	150 000
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	671 175
		<u>85 988 893</u>	<u>83 269 211</u>
Summa anläggningstillgångar		85 988 893	83 269 211
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 121	6 775
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 602 446	3 284 784
Placeringskonto HSB Stockholm		34 497	934 133
Övriga fordringar	Not 10	26 310	34 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	595 834	650 164
		<u>5 263 208</u>	<u>4 910 064</u>
Kassa och bank	Not 12	0	10 086
Summa omsättningstillgångar		<u>5 263 208</u>	<u>4 920 151</u>
Summa tillgångar		<u>91 252 102</u>	<u>88 189 361</u> <i>rw</i>

Brf Stockholmshus nr 9

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	382 920	382 920
Yttre underhållsfond	<u>6 779 865</u>	<u>5 700 272</u>
	7 162 785	6 083 192
<i>Fritt eget kapital</i>		
Ansamlad förlust	-1 894 898	-1 439 965
Årets resultat	<u>-280 147</u>	<u>624 659</u>
	-2 175 045	-815 305
Summa eget kapital	<u>4 987 740</u>	<u>5 267 886</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>81 771 778</u>	<u>78 821 778</u>
	81 771 778	78 821 778
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 1 050 000	1 050 000
Leverantörsskulder	1 152 877	999 692
Fond för inre underhåll	107 744	107 946
Övriga skulder	Not 15 36 377	35 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>2 145 587</u>	<u>1 906 282</u>
	4 492 584	4 099 697
Summa skulder	86 264 362	82 921 475
Summa eget kapital och skulder	<u>91 252 102</u>	<u>88 189 361</u>

Brf Stockholmshus nr 9

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-280 147	624 659
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 589 511	2 569 845
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 309 365	3 194 504
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	64 883	-126 599
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	392 887	-412 980
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 767 134	2 654 925
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 309 194	-1 000 096
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 309 194	-1 000 096
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 950 000	-1 168 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 950 000	-1 168 750
Årets kassaflöde	407 940	486 079
Likvida medel vid årets början	4 229 003	3 742 924
Likvida medel vid årets slut	4 636 943	4 229 003

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

Brf Stockholmshus nr 9

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,1% 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 1 337 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. Beskattnings sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Brf Stockholmshus nr 9

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 158 444	13 158 444
Hyror	2 284 890	2 260 524
Ovriga intäkter	325 498	326 019
Bruttoomsättning	<u>15 768 832</u>	<u>15 744 987</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-19 322	-44 864
Hyresförluster	-3 896	-9
	<u>15 745 614</u>	<u>15 700 114</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 188 146	2 082 547
Reparationer	936 925	861 476
El	382 450	381 878
Uppvärmning	3 159 419	3 140 817
Vatten	575 859	541 181
Sophämtning	324 718	312 050
Fastighetsförsäkring	224 044	205 132
Kabel-TV och bredband	519 675	517 558
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	611 473	603 575
Förvaltningsarvoden	479 169	416 167
Tomträttsavgäld	1 431 500	1 431 500
Ovriga driftkostnader	113 385	98 735
	<u>10 946 762</u>	<u>10 592 616</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	72 500	71 292
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 322	12 580
Administrationskostnader	32 479	62 099
Extern revision	28 050	30 713
Konsultkostnader	0	48 750
	<u>135 351</u>	<u>225 434</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	163 800	161 280
Revisionsarvode	4 550	4 480
Ovriga arvoden	2 457	2 420
Löner och övriga ersättningar	2 000	2 000
Sociala avgifter	49 536	52 373
Ovriga personalkostnader	0	11 250
	<u>222 343</u>	<u>233 803</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 872	1 005
Ränteintäkter HSB placeringskonto	365	933
Ränteintäkter skattekonto	0	2
Ovriga ränteintäkter	685	4 775
	<u>2 922</u>	<u>6 715</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 446 143	1 385 099
Ovriga räntekostnader	165	217
	<u>1 446 308</u>	<u>1 385 316</u>

Brf Stockholmshus nr 9

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	116 647 086	116 318 165
Årets investeringar	5 980 369	328 921
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 627 455	116 647 086
Ingående avskrivningar	-34 199 050	-31 629 205
Årets avskrivningar	-2 589 511	-2 569 845
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 788 561	-34 199 050
Utgående bokfört värde	85 838 893	82 448 036
Taxeringsvärde		
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
Summa taxeringsvärde	310 149 000	310 149 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	257 203	257 203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 203	257 203
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-107 203	-107 203
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 203	-107 203
Bokfört värde	150 000	150 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	671 175	0
Årets investeringar	-671 175	671 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	671 175
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 117	4 117
Skattefordran	22 193	30 091
	26 310	34 208

Brf Stockholmshus nr 9

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	595 834	650 164			
	595 834	650 164			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12 Kassa och bank					
Nordea	0	10 086			
	0	10 086			
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	
Nordea Hypotek	39788758908	0,90%	2019-01-16	14 814 163	325 000
Nordea Hypotek	39788763723	1,10%	2021-04-14	16 405 507	0
Nordea Hypotek	39788821839	0,90%	2020-02-12	15 860 791	100 000
Nordea Hypotek	39788848206	0,54%	2019-03-06	8 000 000	0
SBAB	24392139	0,74%	2019-01-14	14 401 876	325 000
SBAB	24392171	3,56%	2020-12-14	13 339 441	300 000
				82 821 778	1 050 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		81 771 778			
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		77 571 778			
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		89 984 300		89 264 300	
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld		1 050 000		1 050 000	
Not 15 Övriga skulder					
Depositioner		35 777		35 777	
Källskatt		600		0	
		36 377		35 777	
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		84 684		64 981	
Förutbetalda hyror och avgifter		1 083 903		1 062 894	
Övriga upplupna kostnader		976 999		778 407	
		2 145 587		1 906 282	

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

Brf Stockholmshus nr 9

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 22/3-2019



Johan Riben



Anders Svensson



Eva Valtersson



Jesper Kruse



Eva Birgitta Malm



Per Freiholtz

Vår revisionsberättelse har 2019-03-23 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Joakim Hill

BoRevision i Sverige 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 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisom 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. 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.

NA

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2018 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. 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 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 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 den 23/13- 2019


Joakim Hult
BoRevision AB

BoRevision AB


Förtroendevald revisor

Förtroendevald revisor

Anteckningar
