



Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 9  
Org nr 702002-1700  
Årsredovisning  
1/1 2020 - 31/12 2020

## 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 s k bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Innehåll**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12-15
Underskrifter	16
Revisionsberättelse	17-18
Utrymme för egna anteckningar	18

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF STOCKHOLMSHUS NR 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

### 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
Hyresrätter	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*

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020. Från 2021-01-01 höjs årsavgifterna med 4%.

#### *Genomfört och planerat underhåll*

Miljöbelysningen (belysta träd m m) har utökats som ger både bättre trevnad och trygghet.

Fasadrenovering av Siljansvägen 44-48 påbörjades och beräknas avslutas i juli 2021.

Underhåll av portar och källardörrar påbörjades och fortskrider under våren 2021

Uppgradering av styrsystem för värmecentraler ger bättre ekonomi, effektivare energianvändning och bättre inomhusklimat.

*hx*

### ***Pågående eller framtida underhåll***

<b><i>Tidpunkt</i></b>	<b><i>Byggnadsdel</i></b>	<b><i>Åtgärd</i></b>
2020	Siljansvägen 44-48	Fasadrenovering
2021-22	Hela föreningen	Asfaltering av gångbanor
2023-24	Hela föreningen	Renovering källargångar
2023-24	Hela föreningen	Renovering cykelrum
2024-25	Hela föreningen	Renovering av takpannor
2024-25	Hela föreningen	Renovering golvbrunnar i källarplan
2024-25	Årstavägen 53-83	Utbyte av ventilationsfläktar
2025-26	Hela föreningen	Renovering taksprång
2027-28	Hela föreningen	Renovering av balkonger
2028-29	Hela föreningen	Renovering av värmepumpar för fjärrvärmesystemet
2030-31	Årstavägen 53-83	Utbyte av portdörrar
2030-31	Siljansvägen 4-48	Renovering portdörrar
2030-31	Hela föreningen	Renovering av system för varmvatten

Tidigare genomfört underhåll

<b><i>Tidpunkt</i></b>	<b><i>Byggnadsdel</i></b>	<b><i>Åtgärd</i></b>
2020	Hela föreningen	Uppgradering av värmecentraler
2020	Årstavägen 53-65	Renovering av fönsterpartier vid butikerna
2020	Siljansvägen 4-48	Renovering av entréportar
2019	Hela föreningen	Mer belysning mellan våra hus
2018	Hela föreningen	Renovering av trappuppgångar
2018	Hela föreningen	Säkra uppstigningar till och på tak
2017-18	Årstavägen 77-83	Isolering av vindar
	Siljansvägen 4-48	
2017	Årstavägen 53-83	Byte av armaturer i trappuppgångar
2016	Årstavägen 83	Fasadrenovering
2014	Årstavägen 53-79	Hissrenovering
2014-15	Hela föreningen	Renovering värmecentraler
2011-12	Hela föreningen	Fasadrenovering inkl takfötter och hängrännor/stuprör

### ***Övriga väsentliga händelser***

Brandriskinventering genomförd. Den resulterade bl a i att brandsläckare installerades i tvättstugorna och att källargångarna förbättrades genom tätning av genomföringar för rör etc  
Föreningens expedition bytte lokal till Siljansvägen 16A för att ge mer plats för Dogcorner  
Asbestinspektion och åtgärder i samtliga källargångar  
Upphandling av förvaltartjänster. Byte till Fastighetsägarna Service AB from 1 april 2021  
Uppgradering av bredbandshastigheten till 1000/1000 som ingår i avgiften för samtliga boende.

### ***Stämman***

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-05. Vid stämman deltog 27 medlemmar, varav 27 st var röstberättigade.



### ***Styrelse***

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Riben	Ledamot, ordförande
Anders Svensson	Ledamot, vice ordförande
Jesper Kruse	Ledamot, sekreterare
Eva Malm	Ledamot
Per Freiholtz	Ledamot
Samuel Eliasson	Ledamot
Isabella Ankre	Ledamot
Johanna Karnhill	Suppleant
Helena Rigbäck	Suppleant
Cristofer Angervall	Supleant

Samuel Eliasson har under året flyttat från föreningen.

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

Styrelsen har under året hållit 12 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 Michael Refors (sammankallande), Jenny Sundbergh och Sandra Rosendal. Under året har Frida Hamrén flyttat från föreningen

### ***Underhållsplan***

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-01.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

## **Medlemsinformation**

### ***Medlemmar***

Föreningen hade 482 (487) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 28 (33) överlåtelse skett. *nx*

## 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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift kr/kvm	795	785	759	759	759
Totala intäkter kr/kvm*	851	839	796	794	792
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	224	203	152	166	184
Belåning kr/kvm	3950	4151	4198	4049	4108
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm*	584	588	571	558	528
Energikostnader kr/kvm	190	196	205	203	202

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

h

## Förklaring av nyckeltal

### Årsavgift

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

### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

### Sparande till framtida underhåll

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

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

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

### Belåning, kr/kvm

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

### Räntekänslighet

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

### Totala driftkostnader

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

### Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	16 985	16 639	15 746	15 700	15 668
Resultat efter finansiella	451	-67	-280	625	601
Soliditet	6%	5%	5%	6%	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	16 985 079
Rörelsekostnader	-15 701 368
Finansiella poster	-832 751
<b>Årets resultat</b>	<b>450 961</b>
Planerat underhåll	+ 1 347 966
Avskrivningar	+2 629 487
<b>Årets sparande</b>	<b>4 428 414</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>224</b>

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 920	0	7 508 530	-2 903 710	-67 280
Reservering till fond 2020			1 682 000	-1 682 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 347 966	1 347 966	
Balanserad i ny räkning				-67 280	67 280
Årets resultat					450 961
Belopp vid årets slut	382 920	0	7 842 564	-3 305 024	450 961

*h*

## Förslag till disposition av årets resultat

### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	-3 305 024
Årets resultat	<u>450 961</u>
	<b>-2 854 063</b>

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 970 990
Årets resultat	450 961
Reservering till underhållsfond	-1 682 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 347 966</u>
Summa till stämmans förfogande	<b>-2 854 063</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-2 854 063</b>
-------------------------	-------------------

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

ms

## Brf Stockholmshus nr 9

		2020-01-01	2019-01-01
<b>Resultaträkning</b>		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	16 985 079	16 639 446
Erhållen ersättning	Not 2	0	96 061
		<u>16 985 079</u>	<u>16 735 507</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-11 307 380	-11 347 892
Övriga externa kostnader	Not 4	-181 566	-221 982
Planerat underhåll		-1 347 966	-1 255 335
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-234 968	-227 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 629 487	-2 812 126
Summa rörelsekostnader		<u>-15 701 368</u>	<u>-15 865 285</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 283 712</b>	<b>870 221</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 887	3 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-836 638	-941 187
Summa finansiella poster		<u>-832 751</u>	<u>-937 501</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>450 961</b>	<b>-67 280</b>

na

**Brf Stockholmshus nr 9**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	80 979 467	83 030 592
Inventarier och maskiner	Not 9	207 370	222 669
		<u>81 186 837</u>	<u>83 253 261</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>81 186 837</u>	<u>83 253 261</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		812	27 316
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 407 311	6 177 731
Placeringskonto HSB Stockholm		34 566	34 532
Övriga fordringar	Not 10	100 754	4 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	849 896	815 520
		<u>5 393 339</u>	<u>7 059 216</u>
Kassa och bank	Not 12	62 088	0
Summa omsättningstillgångar		<u>5 455 428</u>	<u>7 059 216</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>86 642 264</b></u>	<u><b>90 312 477</b></u>



**Brf Stockholmshus nr 9**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	382 920	382 920
Yttre underhållsfond	7 842 564	7 508 530
	<u>8 225 484</u>	<u>7 891 450</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 305 024	-2 903 710
Årets resultat	450 961	-67 280
	<u>-2 854 063</u>	<u>-2 970 990</u>
Summa eget kapital	<u>5 371 421</u>	<u>4 920 460</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 35 789 441	81 036 969
	<u>35 789 441</u>	<u>81 036 969</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 42 180 507	915 233
Leverantörsskulder	630 543	719 185
Skatteskulder	47 345	14 317
Fond för inre underhåll	95 709	100 438
Övriga skulder	Not 15 80 118	57 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 2 447 181	2 548 527
	<u>45 481 403</u>	<u>4 355 048</u>
Summa skulder	81 270 844	85 392 017
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>86 642 264</b></u>	<u><b>90 312 477</b></u>

**Brf Stockholms hus nr 9**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	450 961	-67 280
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 629 487	2 812 126
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 080 448</u>	<u>2 744 846</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-104 509	-220 688
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-138 919</u>	<u>-2 769</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 837 020</u>	<u>2 521 390</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-563 063	0
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-76 494</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-563 063</u>	<u>-76 494</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-3 982 254</u>	<u>-869 576</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 982 254</u>	<u>-869 576</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 708 297</b>	<b>1 575 320</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 212 263</b>	<b>4 636 943</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 503 966</b>	<b>6 212 263</b>

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 2,11 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.  
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### 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 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



## Brf Stockholmshus nr 9

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	13 816 974	13 649 925
Hyror	2 444 172	2 267 873
Övriga intäkter	739 505	733 724
Bruttoomsättning	17 000 651	16 651 522
Avgifts- och hyresbortfall	-15 543	-12 040
Hyresförluster	-29	-36
	<b>16 985 079</b>	<b>16 639 446</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Erhållen ersättning försäkringskada	0	96 061
	<b>0</b>	<b>96 061</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 131 600	2 738 409
Reparationer	1 192 370	783 405
El	386 617	387 873
Uppvärmning	2 931 759	3 082 038
Vatten	625 670	587 719
Sophämtning	350 892	314 717
Fastighetsförsäkring	258 811	239 713
Kabel-TV och bredband	550 717	522 642
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	695 960	647 983
Förvaltningsarvoden	645 612	499 962
Tomträttsavgäld	1 431 500	1 431 500
Övriga driftkostnader	105 871	111 931
	<b>11 307 380</b>	<b>11 347 892</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	75 340	74 148
Förbrukningsinventarier och varuinköp	44 145	22 923
Administrationskostnader	32 751	40 880
Extern revision	29 330	28 750
Konsultkostnader	0	55 281
	<b>181 566</b>	<b>221 982</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	170 279	166 300
Revisionsarvode	4 730	4 650
Övriga arvoden	4 731	4 651
Löner och övriga ersättningar	2 500	2 000
Sociala avgifter	52 728	50 349
	<b>234 968</b>	<b>227 950</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 780	2 122
Ränteintäkter HSB placeringskonto	35	35
Övriga ränteintäkter	2 073	1 530
	<b>3 887</b>	<b>3 686</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	835 417	940 006
Övriga räntekostnader	1 221	1 181
	<b>836 638</b>	<b>941 187</b>





## Brf Stockholmshus nr 9

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	122 627 455	122 627 455
Årets investeringar: nytt styrsystem undercentralen	563 063	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>123 190 518</b>	<b>122 627 455</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-39 596 862	-36 788 561
Årets avskrivningar	-2 614 189	-2 808 301
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 211 051</b>	<b>-39 596 862</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>80 979 467</b>	<b>83 030 592</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	170 000 000	170 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	221 000 000	221 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 000 000	6 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>407 800 000</b>	<b>407 800 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	333 697	257 203
Årets investeringar	0	76 494
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>333 697</b>	<b>333 697</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-111 028	-107 203
Årets avskrivningar	-15 299	-3 825
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-126 326</b>	<b>-111 028</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>207 370</b>	<b>222 669</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	3 528	4 117
Övriga fordringar	97 226	0
	<b>100 754</b>	<b>4 117</b>

NA

## Brf Stockholmshus nr 9

Noter		2020-12-31	2019-12-31				
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Förutbetalda kostnader	727 856	815 520				
	Upplupna intäkter	122 040	0				
		<b>849 896</b>	<b>815 520</b>				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>						
	Nordea	62 088	0				
		<b>62 088</b>	<b>0</b>				
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39788763723	1,10%	2021-04-14	16 405 507	0	
	Nordea	39788925731	0,55%	2022-08-17	8 000 000	0	
	Nordea	39788956785	0,69%	2023-01-18	15 275 000	300 000	
	Nordea	39788960960	0,32%	2021-04-14	12 775 000	300 000	
	Nordea	39788960987	0,32%	2021-04-16	12 700 000	300 000	
	Nordea	39798262441	0,52%	2024-11-20	12 814 441	0	
					77 969 948	900 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					73 469 948	
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>35 789 441</b>	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	<b>Ställda säkerheter</b>						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					89 264 300	89 264 300
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Kortfristig del av långfristig skuld					42 180 507	915 233
					<b>42 180 507</b>	<b>915 233</b>	
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>						
	Depositioner				65 940	56 748	
	Outnyttjad kreditfaktura				13 428	0	
	Källskatt				750	600	
					<b>80 118</b>	<b>57 348</b>	
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
	Upplupna räntekostnader				73 869	71 887	
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 270 321	1 181 960	
	Övriga upplupna kostnader				1 102 990	1 294 680	
					<b>2 447 181</b>	<b>2 548 527</b>	
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

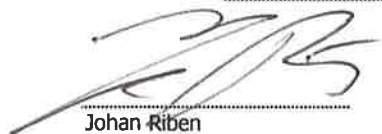


**Brf Stockholmshus nr 9**

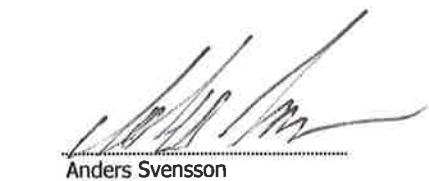
**Noter**

**2020-12-31 2019-12-31**

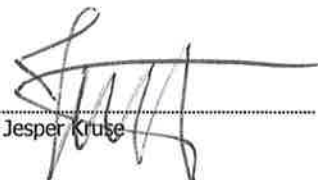
Stockholm, den 5/4 2021



Johan Riben



Anders Svensson



Jesper Kruse

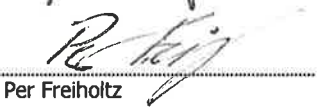


Eva Birgitta Malm



Suppleant

Johanna Karnhill



Per Freiholtz



Isabella Ankre

Vår revisionsberättelse har 2021-04-06 lämnats beträffande denna årsredovisning



Gunnar Karlsson  
Av föreningen vald revisor



Joakim Häll  
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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stockholmshus nr 9 för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm den 5 / 4 2021



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Gunnar Hemlin  
Av föreningen vald revisor