



17/18

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stockholmshus nr 11

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2017 - 31 augusti 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2012-05-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Annika Dackéus	Ledamot
Marie-Louise Halvarsson-Fisk	Ledamot
Helena Håkansson	Ledamot
Lennart Lindberg	Ledamot
Georg Psilander	Ledamot

David Björk	Suppleant
Petra Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Per Engzells revisionsbyrå AB
Tiiu Kruusmägi	Ordinarie Intern	
Stig A Olsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Lena Emilsson
Margaretha Fredbäck
Jan Magnusson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-12-07.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-07. Extra stämma med anledning av Stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Simshyveln 1	1947	Stockholm
Skruvtvinget 1	1947	Stockholm
Spännknekten 1	1947	Stockholm
Falshyveln 1	1947	Stockholm
Fyrkantsfilen 1	1947	Stockholm
Sicklingen 2	1947	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

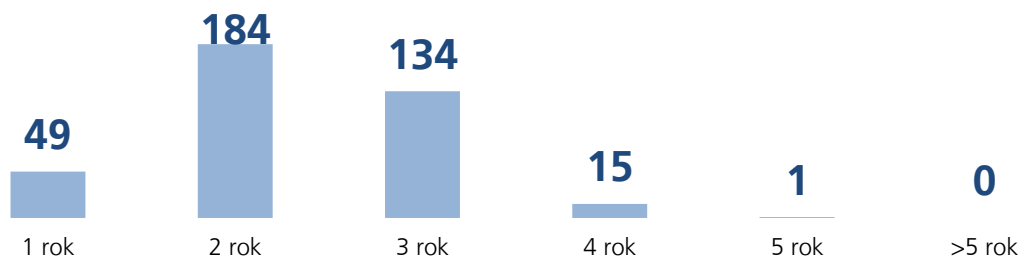
Fastigheterna bebyggdes 1947 - 1948 och består av 19 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1948.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 24 314 m², varav 21 850 m² utgör lägenhetsyta och 2 464 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 383 lägenheter med bostadsrätt samt 57 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Snickeri/hobbyverkstad
Tvättstugor

Kommentar

Festlokal "Panncentralen"
En stor och en liten

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Asfalterade ytor	2018	
Balkongtvätt	2018	
Balkongtvätt	2017	
Stamspolning	2016 - 2017	
Låssystem	2016 - 2017	
Målning av samtliga källarfönster	2015	
Djupkärl för sopor och pappersåtervinning, sista etappen	2015	
Ommålning av alla lägenhetsfönster etapp 1 och 2	2014 - 2015	
Samtliga avloppsstammar högtrycksspolas	2012	
Ny hantering av hushållssopor i höghusen m.fl. portar	2011	
Montering av nya hissar och kringutrustning i höghusen	2011	
Underhåll av källarfönster och lägenhetsfönster	2009 - 2010	
Skärmtak över entréportar	2006	
Renovering och ombyggnation av gemensamhetslokal	2002 - 2003	
Portbyten och portrenoveringar	2002 - 2006	
Rörstambyte och elstambyte	1994 - 1995	
Omputsning av fasader, omläggning av tak och nya balkonger	1994 - 1995	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Smidesräckan målas	2019	Under kommande år
Fasader	2019	Under kommande år
Renovering trapphus	2019	Under kommande år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

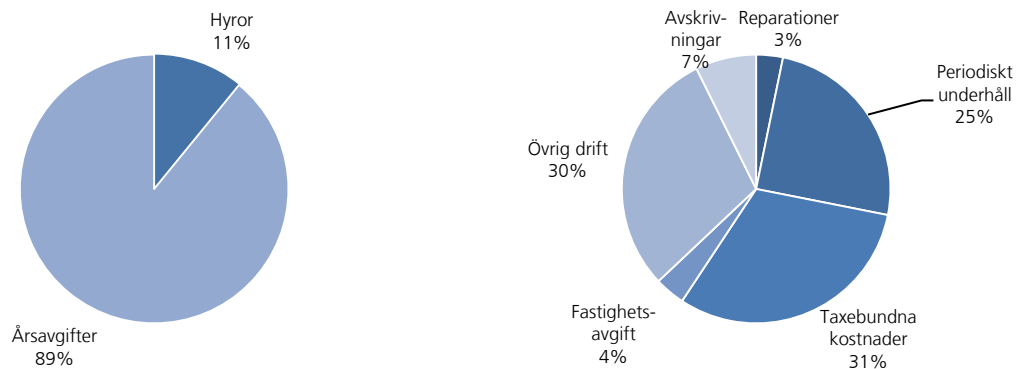
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Rubin Facilitetsservice
Städning	Gubbängens Städservice AB
Trädgårdsskötsel	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB
Vinterunderhåll	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB
Grovsopor	Timarvoderad person 2 h/vecka

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017-2018	2016-2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 041 815	10 488 903
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	16 827 974	17 068 203
Finansiella intäkter	782	2 554
Minskning kortfristiga fordringar	61 103	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	458 383
	16 889 859	17 529 140
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	15 348 110	15 302 118
Finansiella kostnader	97 636	86 559
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	27 425
Ökning av kortfristiga fordringar	0	32 907
Minskning av långfristiga skulder	546 460	527 218
Minskning av kortfristiga skulder	649 980	0
	16 642 186	15 976 227
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 289 488	12 041 815
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	247 673	1 552 912

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Stockholmshus 11 har under det gångna räkenskapsåret fortsatt att jobba med att utveckla och underhålla föreningens kvarter till medlemmarnas nytta, glädje och trygghet.

Ett löpande underhåll av såväl fastigheter som trädgårdar har pågått under hela året. Bland mer utmärkande projekt märks bland annat följande:

Föreningen har avslutat ett stort projekt gällande stamspolningen av stammar i kök och badrum. Tvätt av balkonger har pågått under året.

Föreningen har genomfört ett stort projekt där ett elektroniskt låssystem har installerats för ökad bekvämlighet och säkrare skalskydd.

I samarbete med expertis på området radon så har avancerade tekniska lösningar börjat genomföras i de lägenheter som trots olika åtgärder ännu inte nått under de stipulerade gränsvärdena. Detta projekt beräknas vara avslutat under hösten/vintern 2018/2019

Ett jättestort asfalteringsprojekt har genomförts av föreningen. Det innebär att alla gångar och parkeringsytor har lagts om med ny asfalt efter bortforsling av den gamla asfalten och grundläggande grundarbeten. I samband med detta byttes föreningens samtliga brunnar ut samt att avrinningen förbättrades via markarbeten när den nya asfalten lades på plats.

Föreningen fortsätter att utveckla en föreningsanda som bygger på god kommunikation via bland annat Medlemsbladet, hemsidan, information i portarna, olika föreningsaktiviteter och medlemsmöten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 383 st

Överlåtelse under året: 40 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 521

Tillkommande medlemmar: 48

Avgående medlemmar: 47

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 522

Flerårsöversikt

Nyckeltal	17/18	16/17	15/16	14/15
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	684	684	684	685
Hyror/m ² hyresrättsyta	719	743	687	652
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 183	1 208	1 232	1 249
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	165	163	162	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	22	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	4	4	5	12
Soliditet (%)	43	42	40	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	174	474	0	911
Nettoomsättning (tkr)	16 802	16 897	16 738	16 682

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 21 850 m² bostäder och 2 066 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	460 400	0	0	460 400
Reservfond	206 790	0	0	206 790
Upplåtelseavgifter	56 200	0	0	56 200
Fond för yttre underhåll	10 117 275	782 079	0	9 335 196
S:a bundet eget kapital	10 840 665	782 079	0	10 058 586
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	10 107 054	-782 079	474 353	10 414 780
Årets resultat	174 369	174 369	-474 353	474 353
S:a fritt eget kapital	10 281 423	-607 710	0	10 889 133
S:a eget kapital	21 122 088	174 369	0	20 947 719

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	174 369
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 889 132
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-782 079
summa balanserat resultat	10 281 422

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	10 281 422
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2017-2018	2016-2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	16 801 909	16 897 398
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 065	170 804
Summa rörelseintäkter		16 827 974	17 068 203
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-14 315 849	-13 911 064
Övriga externa kostnader	Not 5	-708 791	-1 051 837
Personalkostnader	Not 6	-323 470	-339 217
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 208 641	-1 207 727
Summa rörelsekostnader		-16 556 751	-16 509 845
RÖRELSERESULTAT		271 223	558 358
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		782	2 554
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 636	-86 559
Summa finansiella poster		-96 854	-84 005
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		174 369	474 353
ÅRETS RESULTAT		174 369	474 353

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-08-31	2017-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	35 607 827	36 810 983
Maskiner och inventarier	Not 9	17 369	22 854
Summa materiella anläggningstillgångar		35 625 196	36 833 837
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	7 000	7 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 000	7 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 632 196	36 840 837
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 707	50 642
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	12 410 162	12 148 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	587 053	627 768
Summa kortfristiga fordringar		13 008 923	12 826 696
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 13		
Kortfristiga placeringar		800 000	800 000
		800 000	800 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 176	832
Summa kassa och bank		5 176	832
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 814 099	13 627 528
SUMMA TILLGÅNGAR		49 446 295	50 468 366

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		516 600	516 600
Reservfond		206 790	206 790
Fond för yttre underhåll	Not 14	10 117 275	9 335 196
Summa bundet eget kapital		10 840 665	10 058 586
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 107 054	10 414 780
Årets resultat		174 369	474 353
Summa fritt eget kapital		10 281 423	10 889 133
SUMMA EGET KAPITAL		21 122 088	20 947 719
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	25 295 480	25 841 940
Summa långfristiga skulder		25 295 480	25 841 940
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	546 460	546 460
Leverantörsskulder		822 200	1 331 630
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		70 366	54 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 589 700	1 745 924
Summa kortfristiga skulder		3 028 727	3 678 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 446 295	50 468 366

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017-2018	2016-2017
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Hissanläggning	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017-2018	2016-2017
Årsavgifter	14 954 521	14 954 525
Hyror lokaler	1 484 560	1 535 137
Hyror parkering	127 740	130 306
Hyror garage	216 260	223 152
Hyror förråd	338	0
Bredbandsintäkter	5 187	9 044
Elintäkter	-168	0
Värmeintäkter	1 200	1 300
Gemensamhetslokal	11 801	43 344
Öresutjämning	471	591
	16 801 909	16 897 398

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017-2018	2016-2017
Fakturerade kostnader	6 375	0
Försäkringsersättning	0	158 776
Övriga intäkter	19 690	12 028
	26 065	170 804

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	552 718	876 271
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	418 138	513 247
	Snöröjning/sandning	404 303	330 763
	Städning entreprenad	594 436	585 466
	Gemensamma utrymmen	4 188	11 076
	Sophantering	30 625	0
	Gård	14 500	35 107
	Serviceavtal	91 628	62 263
	Förbrukningsmateriel	22 932	38 696
	Brandskydd	1 826	0
		2 135 294	2 452 889
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 789	0
	Brf Lägenheter	0	10 759
	Lokaler	0	37 330
	Gemensamma utrymmen	12 742	9 388
	Tvättstuga	55 344	36 995
	Sophantering/återvinning	16 689	23 280
	Källare	0	13 557
	Entré/trapphus	33 216	28 716
	Lås	55 175	34 798
	Installationer	10 403	9 606
	VVS	72 388	123 441
	Värmeanläggning/undercentral	13 007	54 659
	Ventilation	525	24 465
	Elinstallationer	45 294	169 625
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 995	0
	Hiss	78 995	28 283
	Tak	900	29 988
	Fasad	0	12 262
	Fönster	27 674	10 369
	Mark/gård/utemiljö	6 500	8 250
	Skador/klotter/skadegörelse	16 886	59 606
	Vattenskada	48 212	0
	Övrigt	23 198	22 643
		524 932	748 020
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	173 024
	Gemensamma utrymmen	0	82 538
	Sophantering/återvinning	38 450	0
	Entré/trapphus	0	143 546
	Lås	187 500	1 162 500
	Installationer	0	198 925
	VVS	228 765	574 704
	Värmeanläggning	0	538 125
	Ventilation	337 000	0
	Elinstallationer	85 700	295 588
	Fönster	312 437	0
	Balkonger/altaner	0	94 500
	Mark/gård/utemiljö	2 933 815	0
		4 123 667	3 263 450

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING	2017-2018	2016-2017
	Taxebundna kostnader		
	El	369 675	357 723
	Värme	4 008 498	3 955 593
	Vatten	560 779	536 029
	Sophämtning/renhållning	194 779	223 273
	Grovsopor	35 952	53 569
		5 169 683	5 126 187
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	345 874	316 352
	Tomträttsavgäld	1 274 600	1 274 150
	Kabel-TV	141 709	139 441
	Bredband	1 089	0
		1 763 272	1 729 944
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	599 001	590 575
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	14 315 849	13 911 064
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Kreditupplysning	9 263	0
	Medlemsinformation	58 644	68 158
	Tele- och datakommunikation	7 799	34 520
	Juridiska åtgärder	65 290	0
	Inkassering avgift/hyra	17 000	0
	Hysesförluster	10	430
	Revisionsarvode extern revisor	29 250	28 250
	Föreningskostnader	5 800	600
	Styrelseomkostnader	7 351	12 174
	Fritids- och trivselkostnader	3 400	13 366
	Studieverksamhet	0	2 900
	Förvaltningsarvode	363 575	357 458
	Förvaltningsarvodena övriga	34 500	84 918
	Administration	13 849	27 844
	Korttidsinventarier	1 798	0
	Konsultarvode	79 542	398 726
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 720	12 370
	Övriga driftkostnader	0	10 125
		708 791	1 051 837
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	240 524	240 026
	Löner	18 750	35 250
	Sociala kostnader	64 196	63 941
		323 470	339 217

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017-2018	2016-2017
	Byggnad	971 200	971 200
	Förbättringar	231 956	231 956
	Inventarier	5 485	4 571
		1 208 641	1 207 727
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-08-31	2017-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	69 009 350	69 009 350
	Utgående anskaffningsvärde	69 009 350	69 009 350
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 198 367	-30 995 211
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 203 156	-1 203 156
	Utgående avskrivning enligt plan	-33 401 523	-32 198 367
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 607 827	36 810 983
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	160 400 000	160 400 000
	Taxeringsvärde mark	100 293 000	100 293 000
		260 693 000	260 693 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	252 000 000	252 000 000
	Lokaler	8 693 000	8 693 000
		260 693 000	260 693 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2018-08-31	2017-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	52 600	25 175
	Nyanskaffningar	0	27 425
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	52 600	52 600
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 746	-25 175
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 485	-4 571
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 231	-29 746
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 369	22 854

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-08-31	2017-08-31	
	Skattekonto		32 824	2 145	
	Skattefordran		90 589	99 015	
	Klientmedel hos SBC		11 481 914	11 238 585	
	Placeringskonto hos SBC		802 398	802 398	
	Inkasso		2 437	0	
	Fordringar		0	6 143	
			12 410 162	12 148 286	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2018-08-31	2017-08-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		7 000	7 000	
			7 000	7 000	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-08-31	2017-08-31	
	Försäkring		119 652	106 571	
	Kabel-TV		11 867	11 681	
	Förvaltningsarvode, ekonomisk förvaltning		30 667	30 050	
	Tomträttsavgäld		424 867	424 867	
	Styrelsearvode		0	42 266	
	Arbetsgivaravgifter		0	12 333	
			587 053	627 768	
Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2018-08-31	2018-08-31	2017-08-31
	Catella avkastningsfond	6 277	800 000	809 353	800 000
			800 000	809 353	800 000
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-2018- 12-31	2016-2017- 12-31	
	Vid årets början		9 335 196	8 553 117	
	Reservering enligt stadgar		782 079	782 079	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	Vid årets slut		10 117 275	9 335 196	

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-08-31	Belopp 2018-08-31	Belopp 2017-08-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,450 %	10 000 000	10 000 000	2019-03-21
Nordea	0,450 %	5 841 940	6 388 400	2019-03-01
Nordea	0,450 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		25 841 940	26 388 400	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-546 460	-546 460	
		25 295 480	25 841 940	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 109 640 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	59 234 150	59 234 150

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under kommande år kommer föreningen att renovera trapphus, fasader och måla smidesräcken.

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-08-31	2017-08-31
Städning entreprenad	43 797	47 580
El	23 929	22 081
Värme	156 525	198 660
Sophämtning	6 274	43 506
Extern revisor	29 000	28 000
Löner	0	5 625
Arvoden	33 333	14 925
Sociala avgifter	10 500	4 499
Ränta	11 215	9 317
Fastighetsskötsel gård	0	43 594
Förutbetalda avgifter och hyror	1 275 127	1 234 530
Entré och trapphus	0	87 887
Förbrukningsmaterial	0	2 090
Securitas	0	3 631
	1 589 700	1 745 925

Styrelsens underskrifter


ENSKEDE den 17/12 2018



Annika Dackéus
Ledamot



Marie-Louise Halvarsson-Fisk
Ledamot



Helena Håkansson
Ledamot



Lennart Lindberg
Ledamot



Georg Psilander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/12 2018



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Tiiu Kruusmägi
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 11, org.nr 702002-1718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 11 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

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 augusti 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

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

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

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

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

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 11 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-12-17



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Tiiu Kruusmägi
Revisor