



18/19

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Stockholmshus nr 11

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2018 - 31 augusti 2019.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2018-10-10 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
Petra Larsson	Ledamot
Lennart Lindberg	Ledamot
Georg Psilander	Ledamot
Henrik Rundgren	Ledamot

Rood Bengtsson	Suppleant
Lennart Jansson	Suppleant
Majken Olander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Lena Emilsson
Henric Poulsen
Monika Risberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-01-17

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
Fyrkantensfilen 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

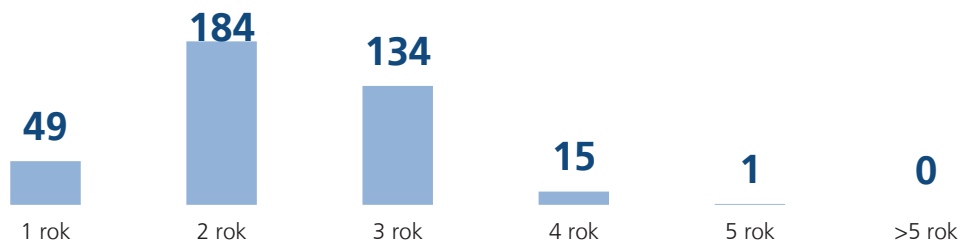
Fastigheterna bebyggdes 1947 - 1948 och består av 19 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1948.

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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Asfalterade ytor	2018
Balkongtvätt	2018
Balkongtvätt	2017
Stampsolning	2016 - 2017
Lässystem	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	2012
högtrycksspolas	
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
Smidesräcken målas	2019	Under kommande år
Fasader	2019	Under kommande år
Renovering trapphus	2019	Under kommande år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

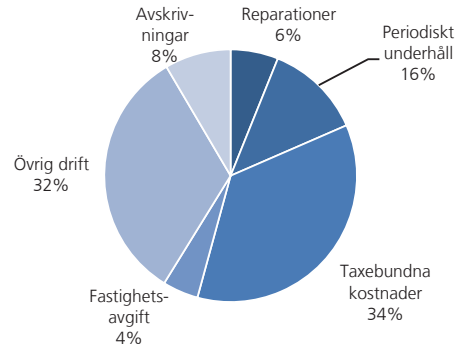
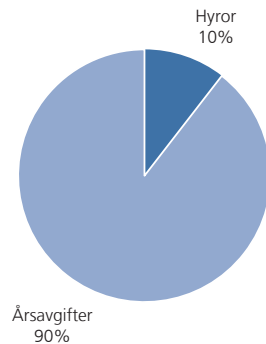
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Rubin Facilitetsservice
Städning	Gubbängens Städservice AB
Trädgårdsskötsel	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB
Vinterunderhåll	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB
Grovsopor	Timarvoderad person 2 h/vecka

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018-2019	2017-2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 289 488	12 041 815
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	16 808 208	16 827 974
Finansiella intäkter	750	782
Minskning kortfristiga fordringar	53 053	61 103
Ökning av kortfristiga skulder	1 137 671	0
	17 999 681	16 889 859
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	13 721 127	15 348 110
Finansiella kostnader	144 230	97 636
Minskning av långfristiga skulder	546 460	546 460
Minskning av kortfristiga skulder	0	649 980
	14 411 817	16 642 186
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	15 877 353	12 289 488
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 587 865	247 673

*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 1 337 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:

Kompletterande asfaltarbeten har gjorts till det stora asfalts- och brunnsprojekt som genomfördes under förra året.

Bland annat har Körsbärsträd planterats. Vi har monterat bort låscylindrar ur alla portar i föreningen.

Två stentrappor har totalrenoverats, ett par trapphus har renoverats och målats om och två av husen har fått se fasadenoveringar genomföras.

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

Överlåtelser under året: 30 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 522

Tillkommande medlemmar: 54

Avgående medlemmar: 60

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 516

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	684	684	684	684
Hyror/m ² hyresrättsyta	582	719	743	687
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 158	1 183	1 208	1 232
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	164	165	163	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	23	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	6	4	4	5
Soliditet (%)	44	43	42	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 735	174	474	0
Nettoomsättning (tkr)	16 797	16 802	16 897	16 738

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 21 850 m² bostäder och 2 464 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	11 134 884	1 017 609	0	10 117 275
S:a bundet eget kapital	11 858 274	1 017 609	0	10 840 665
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	9 263 814	-1 017 609	174 369	10 107 054
Årets resultat	1 734 960	1 734 960	-174 369	174 369
S:a fritt eget kapital	10 998 774	717 351	0	10 281 423
S:a eget kapital	22 857 048	1 734 960	0	21 122 088

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 734 960
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 281 422
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 017 609
summa balanserat resultat	10 998 773

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	10 998 773
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	16 796 855	16 801 909
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 353	26 065
Summa rörelseintäkter		16 808 208	16 827 974
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-12 678 393	-14 315 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-692 949	-708 791
Personalkostnader	Not 6	-349 784	-323 470
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 208 641	-1 208 641
Summa rörelsekostnader		-14 929 768	-16 556 751
RÖRELSERESULTAT		1 878 440	271 223
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		750	782
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 230	-97 636
Summa finansiella poster		-143 480	-96 854
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 734 960	174 369
ÅRETS RESULTAT		1 734 960	174 369

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-08-31	2018-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	34 404 671	35 607 827
Inventarier	Not 9	11 884	17 369
Summa materiella anläggningstillgångar		34 416 555	35 625 196
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	7 000	7 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 000	7 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 423 555	35 632 196
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 294	11 707
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	15 948 387	12 410 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	592 579	587 053
Summa kortfristiga fordringar		16 545 260	13 008 923
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	800 000	800 000
		800 000	800 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 650	5 176
Summa kassa och bank		3 650	5 176
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 348 910	13 814 099
SUMMA TILLGÅNGAR		51 772 465	49 446 295

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		516 600	516 600
Reservfond		206 790	206 790
Fond för yttre underhåll	Not 14	11 134 884	10 117 275
Summa bundet eget kapital		11 858 274	10 840 665
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 263 814	10 107 054
Årets resultat		1 734 960	174 369
Summa fritt eget kapital		10 998 774	10 281 423
SUMMA EGET KAPITAL		22 857 048	21 122 088
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	24 749 020	25 295 480
Summa långfristiga skulder		24 749 020	25 295 480
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	546 460	546 460
Leverantörsskulder		1 250 632	822 200
Övriga skulder		70 663	70 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 298 642	1 589 700
Summa kortfristiga skulder		4 166 397	3 028 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 772 465	49 446 295

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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	2018-2019	2017-2016
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

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	14 954 524	14 954 521
Hyror lokaler	1 432 936	1 484 560
Hyror parkering	119 420	127 740
Hyror garage	197 666	216 260
Hyror förråd	981	338
Bredbandsintäkter	4 788	5 187
Elintäkter	0	-168
Värmeintäkter	1 100	1 200
Gemensamhetslokal	84 950	11 801
Öresutjämning	490	471
	16 796 855	16 801 909

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	2017-2018
Fakturerade kostnader	0	6 375
Övriga intäkter	11 353	19 690
	11 353	26 065

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	486 789	552 718
	Fastighetsskötsel beställning	5 278	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	318 045	418 138
	Fastighetsskötsel gård beställning	71 415	0
	Snöröjning/sandning	286 760	404 303
	Städning entreprenad	600 945	594 436
	Mattvätt/Hyrmattor	7 824	0
	Myndighetstillsyn	1 130	0
	Gemensamma utrymmen	15 013	4 188
	Sophantering	0	30 625
	Gård	14 113	14 500
	Serviceavtal	41 015	91 628
	Förbrukningsmateriel	11 030	22 932
	Teleport/hissanläggning	13 074	0
	Störningsjour och larm	22 443	0
	Brandskydd	18 764	1 826
		1 913 638	2 135 294
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 789
	Brf Lägenheter	80 000	0
	Lokaler	4 595	0
	Gemensamma utrymmen	8 400	12 742
	Tvättstuga	55 457	55 344
	Sophantering/återvinning	7 013	16 689
	Källare	28 664	0
	Entré/trapphus	36 680	33 216
	Lås	48 341	55 175
	Installationer	14 053	10 403
	VVS	71 920	72 388
	Värmeanläggning/undercentral	6 953	13 007
	Ventilation	14 501	525
	Elinstallationer	76 376	45 294
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 638	3 995
	Hiss	45 538	78 995
	Tak	5 695	900
	Fasad	14 815	0
	Fönster	23 295	27 674
	Balkonger/altaner	8 239	0
	Mark/gård/utemiljö	2 625	6 500
	Garage/parkering	3 969	0
	Skador/klotter/skadegörelse	94 175	16 886
	Vattenskada	215 290	48 212
	Övrigt	1 050	23 198
		883 282	524 932

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	32 438	0
	Gemensamma utrymmen	160 800	0
	Sophantering/återvinning	0	38 450
	Entré/trapphus	645 815	0
	Lås	122 701	187 500
	VVS	627 506	228 765
	Ventilation	0	337 000
	Elinstallationer	128 500	85 700
	Huskropp utvändigt	33 159	0
	Fasad	164 125	0
	Fönster	0	312 437
	Balkonger/altaner	82 225	0
	Mark/gård/utemiljö	363 994	2 933 815
		2 361 263	4 123 667
	Taxebundna kostnader		
	El	394 011	369 675
	Värme	3 976 587	4 008 498
	Vatten	481 185	560 779
	Sophämtning/renhållning	225 656	194 779
	Grovsopor	57 722	35 952
		5 135 161	5 169 683
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	367 578	345 874
	Tomträttsavgäld	1 218 600	1 274 600
	Kabel-TV	145 875	141 709
	Bredband	3 575	1 089
		1 735 628	1 763 272
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	649 421	599 001
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	12 678 393	14 315 849
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Kreditupplysning	7 738	9 263
	Medlemsinformation	48 580	58 644
	Tele- och datakommunikation	1 190	7 799
	Juridiska åtgärder	5 156	65 290
	Inkassering avgift/hyra	19 313	17 000
	Hysesförluster	841	10
	Revisionsarvode extern revisor	28 625	29 250
	Föreningskostnader	2 256	5 800
	Styrelseomkostnader	5 255	7 351
	Fritids- och trivselkostnader	22 984	3 400
	Förvaltningsarvode	369 908	363 575
	Förvaltningsarvoden övriga	0	34 500
	Administration	22 226	13 849
	Korttidsinventarier	0	1 798
	Konsultarvode	146 927	79 542
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 950	11 720
		692 949	708 791

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	270 267	240 524
	Löner	18 400	18 750
	Sociala kostnader	61 117	64 196
		349 784	323 470
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	971 200	971 200
	Förbättringar	231 956	231 956
	Inventarier	5 485	5 485
		1 208 641	1 208 641
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-08-31	2018-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	69 009 350	69 009 350
	Utgående anskaffningsvärde	69 009 350	69 009 350
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 401 523	-32 198 367
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 203 156	-1 203 156
	Utgående avskrivning enligt plan	-34 604 679	-33 401 523
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 404 671	35 607 827
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	188 600 000	160 400 000
	Taxeringsvärde mark	150 603 000	100 293 000
		339 203 000	260 693 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	327 000 000	252 000 000
	Lokaler	12 203 000	8 693 000
		339 203 000	260 693 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9		INVENTARIER		2019-08-31	2018-08-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Vid årets början			52 600	52 600	
	Nyanskaffningar			0	0	
	Utrangering/försäljning			0	0	
	Utgående anskaffningsvärde			52 600	52 600	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Vid årets början			-35 231	-29 746	
	Årets avskrivningar enligt plan			-5 485	-5 485	
	Utrangering/försäljning			0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan			-40 716	-35 231	
	Redovisat restvärde vid årets slut			11 884	17 369	
Not 10		ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2019-08-31	2018-08-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige			7 000	7 000	
				7 000	7 000	
Not 11		ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-08-31	2018-08-31	
	Skattekonto			34 515	32 824	
	Skattefordran			40 169	90 589	
	Klientmedel hos SBC			15 071 305	11 481 914	
	Placeringskonto hos SBC			802 398	802 398	
	Inkasso			0	2 437	
				15 948 387	12 410 162	
Not 12		FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-08-31	2018-08-31	
	Försäkring			123 963	119 652	
	Kabel-TV			12 132	11 867	
	Förvaltningsarvode, ekonomisk förvaltning			31 617	30 667	
	Tomträttsavgäld			424 867	424 867	
				592 579	587 053	
Not 13		KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		Nominellt värde	2019-08-31	2019-08-31	2018-08-31	
	Catella avkastningsfond	6 277	800 000	816 885	800 000	
			800 000	816 885	800 000	

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-2019	2017-2018
	Vid årets början	10 117 275	9 335 196
	Reservering enligt stadgar	1 017 609	782 079
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	11 134 884	10 117 275

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-08-31	Belopp 2019-08-31	Belopp 2018-08-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,660 %	10 000 000	10 000 000	2020-02-28
	Nordea	0,660 %	5 295 480	5 841 940	2020-02-28
	Nordea	0,680 %	10 000 000	10 000 000	2020-03-02
	Summa skulder till kreditinstitut		25 295 480	25 841 940	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-546 460	-546 460	
			24 749 020	25 295 480	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 563 180 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-08-31	2018-08-31
	Fastighetsinteckningar	59 234 150	59 234 150
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-08-31	2018-08-31
	Städning entreprenad	45 650	43 797
	El	22 282	23 929
	Värme	154 054	156 525
	Sophämtning	13 486	6 274
	Extern revisor	29 000	29 000
	Arvoden	45 000	33 333
	Sociala avgifter	14 139	10 500
	Ränta	18 108	11 215
	Avgifter och hyror	1 268 458	1 274 906
	Förutbetalda avgifter och hyror	96 825	221
	Periodiskt underhåll	591 640	0
		2 298 642	1 589 700

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

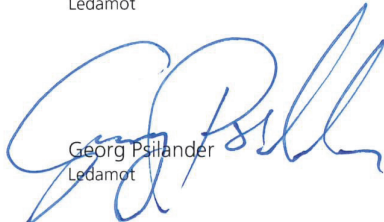
ENSKEDE den 16 / 12 2019


Annika Dackéus
Ledamot


Marie-Louise Halvarsson-Fisk
Ledamot


Lenhart Lindberg
Ledamot



Petra Larsson
Ledamot


Georg Psilander
Ledamot


Henrik Rundgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 12 2019


Per Engzell
~~Extern~~ revisor
Revisionsrådet


Stig A Olsson
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 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 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 avsnittet *Den auktoriserade revisornas ansvar* samt *medrevisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 misstag.

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 revisornas 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 misstag. 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 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. Risker 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

B
SB

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 revisions sed 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 2018-09-01—2019-08-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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:

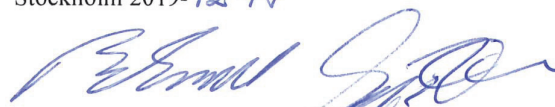
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 2019-12-17



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Stig A Olsson
Revisor