

2019

Brf Stockholmshus 8



Brf. Stockholmshus 8

www.stockholmshus8.se

702002-1726

ÅRSREDOVISNING 2019

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Inledning och allmänt

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2019-01-01 till 2019-12-31 för Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 8, med organisationsnummer 702002-1726.

Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 8 är en äkta ekonomisk förening.

Föreningens stadgar registrerades 2018-09-18.

Styrelsefunktionärer, revisorer och valberedning

Ordinarie ledamöter	Funktion	Vald till och med	Kommentar
Christine Johansson	Ordförande	2020	
Christer Fogde	Vice ordförande	2021	
Helena Lundström	Sekreterare	2021	Avgick november 2019
Berit Wikman	Ledamot	2021	
Marcella Svensson	Ledamot	2020	
Gustav Christoffersson	Ledamot	2021	
Styrelsesuppleanter	Funktion	Vald till och med	Kommentar
Markus Dahlbom	Suppleant	2020	
Föreningsrevisor			
KPMG			
Internrevisor			
Maria Carneström			
Valberedning			
Simon Rodriguez			

I tur att avgå

Christine Johansson, Marcella Svensson, Markus Dahlbom

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

MS CJ

Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägarförening.

Förvaltning

Sedan 2014 utför AdEx Fastighetsutveckling ekonomisk och administrativ förvaltning
Fastighetsskötseln utförs sedan september 2014 av Cura förvaltning.
Städningen sköts sedan 2013 av Bro Bålsta Städarna.

Trädgårdsskötseln utförs enligt följande fram till augusti 2019:

- Fin Trädgård avseende skötsel i första hand av rabatter och buskar.
- Trädgårdsunderhåll främst gräsklippning, skötsel av träd och renhållning har skötts av Green Landscaping. Green Landscaping har även skött vinterunderhållet 2017-2018.
- Takskottningen sköts från 1 nov 2015 av Green landscapings UE DB Tak.

Från augusti 2019 tar Två smålänningar hand om alla ovanstående punkter.

Avtal finns också inom följande områden.

- Fastighetsförsäkring med Brandkontoret.
- KabelTV med Comhem
- Bredband med Ownit
- VVS-underhåll VVK AB
- Dränering med Hifab

Beskrivning av föreningens fastigheter

Byggnaderna uppfördes 1945. Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Eknaren 4, Dunkern 5, Styran 1, Eklången 6, Lockvattnet 6 och 7, Långhalsen 6, Tvären 1, Storsjön 1, Virlången 4, Muskan 2, Edslan 1, Yngaren 3, Sottern 2, Öljaren 2 och Båven 2. Föreningen har tomträttsavtal med Stockholm Stad. På fastigheterna har uppförts 39 byggnader, innehållande 551 lägenheter med en sammanlagd area på 26 318 m² och med följande fördelning:

Antal rum	Antal lägenheter
1 rum och kokvrå	46
1 rum, kök och matrum	215
2 rum och kök	63
2 rum, kök och matrum	214
3 rum, kök och matrum	12
5 rum och kök	1
	551

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. I fastigheterna finns också totalt 41 lokaler med en sammanlagd area på 2001 m². Av dessa lokaler utgörs 15 av kommersiella lokaler, varav en förskola. De kommersiella lokalerna har en total yta på 1735 m².

I området finns 10 garage- och 108 parkeringsplatser. Kötiden för en ledig P-plats är idag ca 1,5 år. Kötiden för garage är mycket lång.

Fastighetsförsäkring är tecknad hos Brandkontoret och gäller fullvärde. Försäkring mot ohyra ingår.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret 2019 har 54 (2018: 53) överlåtelse skett, vilket motsvarar 9,8 % av föreningens totala lägenhetsbestånd. Antalet medlemmar var 676 den 31 december 2019.

Årlig fastighetsbesiktning

Årets besiktning av fastigheterna genomfördes den 6 maj och 9 september 2019 av Adex och Cura. Från Adex deltog vår förvaltare Catharina Swartz och från Cura vår förvaltare Conny Brithén. Resultatet från besiktningen fördes in i föreningens digitala underhållsplan av Catharina Swartz (Adex). Styrelsen 2018/2019 var med på markbesiktning i maj 2019 för att få underlag till en femårsplan gällande underhåll för föreningen. Den nya styrelsen som valdes in 2019/2020 bjöds in till ytterligare en fastighetsbesiktning i september. Dels för att lära känna föreningen och dels för att lära känna våra förvaltare.

Årlig markbesiktning

Årets markbesiktning genomfördes den 23 september 2019 av vår markleverantör Två Smälningar. Styrelsen representerades av Helena Lundström.

Femårsplan

Styrelsen har jobbat ihop med Adex och Cura för att ta fram en femårig underhållsplan för föreningen. Underhåll av fastigheterna har varit eftersatt eller ej planerat. För att sprida ut kostnaderna och undvika lån har nödvändigt underhåll planerats in under en femårsperiod. På grund av rådande Covid-19 situation har arbetet avstannat lite. De största planerade underhållsåtgärderna är dränering av våra fastigheter, fönsterrenovering, byte av mjukfog, byte av entréportar och OVK.

Värme, ventilation och buller

Bullergruppen har jobbat tillsammans med stadens kontaktperson och Adex för att hitta en lösning på bullerproblemet längs Hjälmarsvägen. Bullermätning utfördes under våren 2020 i en lägenhet på Hjälmarsvägen. Bullergruppen håller för tillfället på att hitta en permanent lösning för samtliga boende i föreningen som går att kombinera med femårsplanen.

Fukt i källare

Under våren 2020 kommer fastigheterna på Hjälmarsvägen att dräneras. EZ gruppen AB har fått uppdraget att utföra entreprenaden. Cura Center är utsedd projektledare från föreningens sida. En intern erfarenhetsåterföring genomfördes innan start av projektet med fokus på information till omkringliggande fastigheter, hyresgäster och boende.

Ommålning av trapphus och nya informationstavlor

Under 2019 tog styrelsen beslut att måla om samtliga trapphus i föreningen. Detta med syfte att fräscha upp och få ett likartat utseende i alla husen. De lägre husen har en mörkare kulör på väggarna och de högre husen har en ljusare kulör. Varför färgerna skiljer sig åt är beroende på ljusinsläppet. Alla trapphus har inte blivit målade på markplan, då dessa hus ska dräneras. Efter dräneringen kommer trapphusen att bli färdigmålade.

7

MS G

Samtidigt som trapphusen målades köptes det in nya informationstavlor och all information uppdateras. Tavlorna har blivit lackade i samma kulörer som trapphusen för att få en mer enhetlig stil.

Byte av låssystem och låssmed

Föreningens låssystem utgick, vilket innebär att inga nycklar var kopieringsskyddade. I samband med detta valde styrelsen att göra en upphandling med en ny låsfirma, Hellgrens lås. Ett nytt låsschema ritades upp tillsammans med våra förvaltare. I samband med nyckelbytet fick alla medlemmar ett erbjudande att byta ut låsen till lägenhetsdörrarna för ett rabatterat pris.

Byte av rökluckor

Under 2019 har samtliga rökluckor i våra höga hus ersatts med nya, mer moderna rökluckor.

Förtätning

Stockholms Stad har givit Veidekke markanvisning att bygga två bostadshus utmed sänkan på Långhalsvägen respektive på flaggberget på Kolsnarsvägen. Föreningen överklagade detaljplanen till Mark- och miljööverdomstolen och fick avslag. En prövning för överklagan till mark- och övermiljödomstolen gjordes av föreningen 2019/2020.

Stämma och styrelsemöten

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2019 i Årsta Folkets Hus. Fyra nya styrelsemedlemmar valdes in till styrelsen. Konstituerande styrelsesammanträde ägde rum samma kväll. Styrelsen har hållit tio protokollförda sammanträden under verksamhetsåret augusti 2019 till och med maj 2020. Styrelsen har även hållit en konferensdag.

Styrelsens arbetssätt

Styrelsemötena har varit mer strukturerade sen införseln av standardiserade mallar för projektplaner och beslutsunderlag. Alla dokument samlas på en gemensam OneDrive-mapp för enklare hantering och minimering av onödiga mail. Styrelsen har haft rullande schema för mailhantering av styrelsemailen.

Föreningsdag

Föreningsdag har ordnats under våren och hösten där medlemmarna getts tillfälle att kasta grovsopor och el artiklar samt möjlighet att byta saker med varandra. Under föreningsdagarna skedde sedvanlig korvgrillning vid sopcontainern.

70

ms G

Ekonomisk översikt

Föreningens resultat för 2019 blev -2 234 876 kr, d.v.s. resultatet blev negativt för första gången på flera år. Varför det blev ett minusresultat var för att man genomförde underhållsåtgärder som tidigare år har skjuts fram. Ett sådant projekt var trapphusmålningen som uppgick till 2,76 Mkr under 2019.

Föreningen har gjort årliga avsättningar till underhållsfonden för att täcka dessa kostnader och styrelsen föreslår att motsvarande belopp ianspråk tas från underhållsfonden (se förslag till resultatdisposition).

Föreningens kassaflöde från löpande verksamhet är fortfarande positiv. Efter att föreningen betalade alla löpande kostnader och underhåll (inkl. underhållsprojekten) återstår ett överskott på 1,6 Mkr. Dessa pengar är avsedda för amorteringar och investeringsverksamhet.

Med tanke på de genomförda och planerade investeringar (dränering, fönster, tak) krävs ett starkare kassaflöde och ett större årligt överskott. Målet är att finansiera så mycket som möjligt av framtida underhåll med föreningens kassa, även om föreningen har mycket utrymme för en ny upplåning. Därför drog styrelsen tillbaka avgiftssänkningen som gjordes under 2018.

Större investeringsprojekt kommer dock inte kunna genomföras utan nya lån och styrelsen har förberett allt för att en ny upplåning på 10 Mkr ska kunna göras för arbeten med dräneringen.

De flesta av föreningens lån löper med en bindningstid om tre månader. Styrelsen har beslutat att binda några lån och i december 2019 bands ett lån på ett år med en mycket förmånlig ränta på 0,63%. Inga extra amorteringar är planerade under den närmaste tiden. I underhållsplanen ligger flera potentiella projekt och dessa kommer att prioriteras.

	2019	2018	2017	2016	2015
Överlåtelse, st	54	53	42	66	62
Lån, tkr	113 208	113 817	114 426	121 699	127 972
Lån/kvm*, kr	4 301	4 324	4 348	4 624	4 863
Eget kapital/kvm*, kr	1 481	1 577	1 481	1 265	1 119
Avgift/kvm**, kr	662	680	717	717	735
Nettoomsättning	21 534	22 091	23 548	22 154	22 863
Årsavgifter, tkr	17 413	17 919	18 877	18 876	19 350
Resultat, tkr	-2 235	2 514	5 691	3 830	3 430
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 634	7 000	9 184	7 661	7 124
Underhåll	3 761	473	470	381	1 256
Investeringar	5 240	1 861	718	3 234	3 759
Amorteringar	609	609	7 273	6 273	7 798

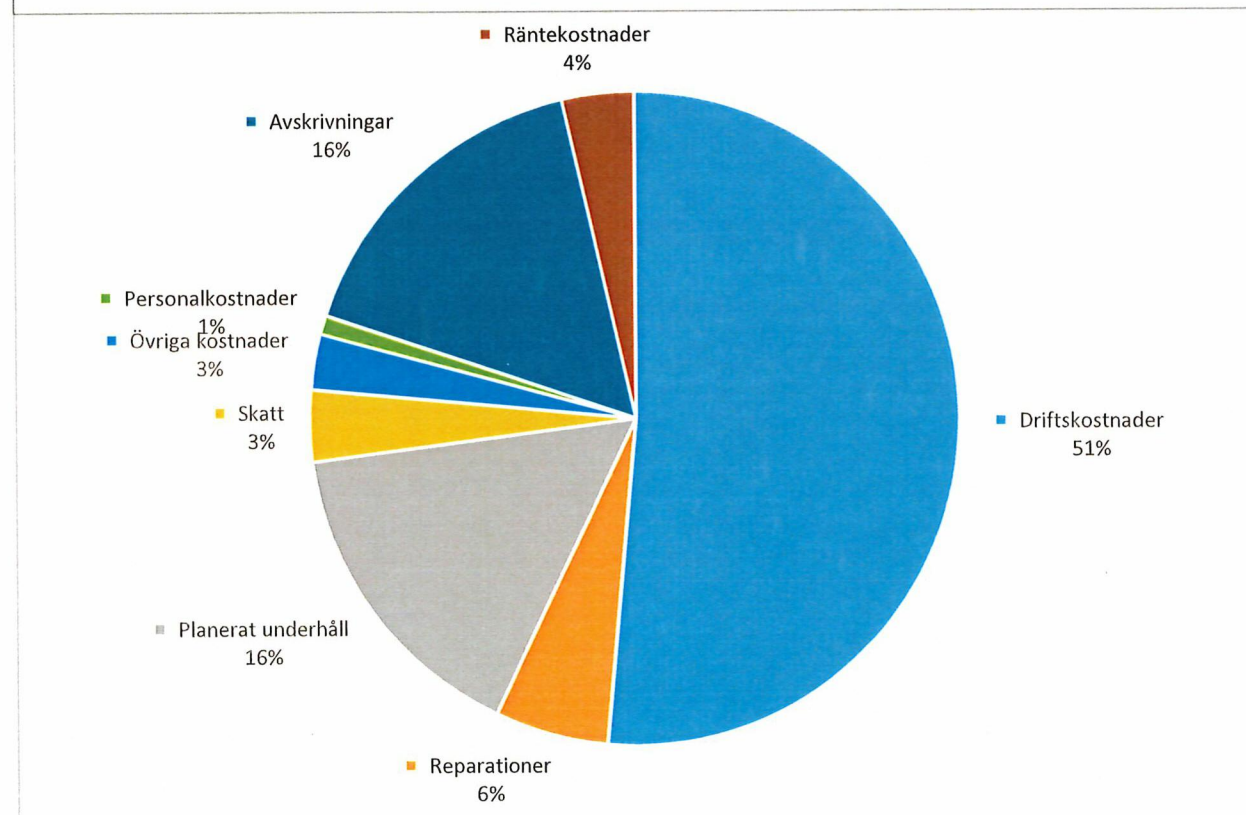
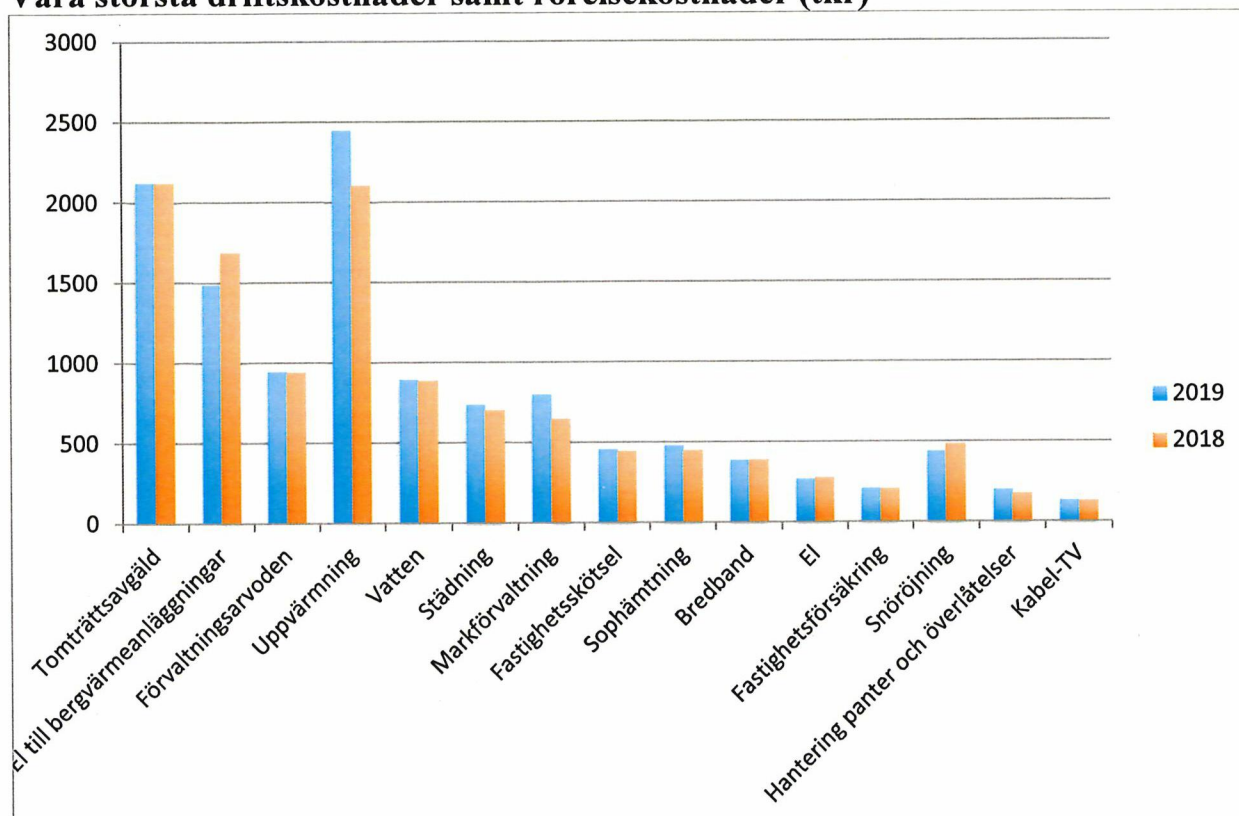
*Bostadsrättsägarna ansvarar för sin andel i föreningens ekonomi via sitt andelstal. Nyckeltal är dock beräknade per kvadratmeter för jämförbarhetens skull.

**Avgiften är den genomsnittliga avgiften för medlemmarna.

7

ms G

Våra största driftskostnader samt rörelsekostnader (tkr)



70

MS G

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	548 022	4 770 701	18 723 321	14 940 004	2 513 565
Disposition av föregående års resultat:				2 513 565	-2 513 565
Avsättning till yttre fond			2 153 000	-2 153 000	
Årets resultat					-2 234 876
Belopp vid årets utgång	548 022	4 770 701	20 876 321	15 300 569	-2 234 876

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 300 569
årets förlust	-2 234 876
	13 065 693

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	2 153 000
Ianspråkstagande från yttre underhållsfond	-3 760 574
i ny räkning överföres	14 673 267
	13 065 693

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

7

MS G

Resultaträkning

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

1

21 534 052

22 090 919

Summa rörelseintäkter

21 534 052

22 090 919

Rörelsens kostnader

Driftskostnader

2

-12 236 712

-11 805 081

Reparationer

3

-1 342 241

-833 420

Planerat underhåll

4

-3 760 574

-473 103

Fastighetsavgift / skatt

-837 577

-791 467

Övriga kostnader

5

-656 427

-240 104

Personalkostnader

6

-221 931

-135 219

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-3 869 115

-4 486 667

Summa rörelsekostnader

-22 924 577

-18 765 061

Rörelseresultat

-1 390 525

3 325 858

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3 601

3 850

Räntekostnader och liknande resultatposter

-847 952

-816 143

Summa finansiella poster

-844 351

-812 293

Årets resultat

-2 234 876

2 513 565

70

MS G

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	150 644 895	150 155 628
Pågående byggnation	8	1 282 281	400 835
		151 927 176	150 556 463

Summa anläggningstillgångar

151 927 176

150 556 463

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		24 594	41 035
Aktuella skattefordringar		60 023	106 134
Övriga fordringar		2 798	2 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	825 435	865 604
		912 850	1 015 571

Kassa och bank

4 437 161

7 429 798

Summa omsättningstillgångar

5 350 011

8 445 369

SUMMA TILLGÅNGAR

157 277 187

159 001 832

ms G

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		548 022	548 022
Upplåtelseavgifter		4 770 701	4 770 701
Fond för yttre underhåll		20 876 321	18 723 321
Summa bundet eget kapital		26 195 044	24 042 044

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		15 300 569	14 940 004
Årets resultat		-2 234 876	2 513 565
Summa fritt eget kapital		13 065 693	17 453 569

Summa eget kapital		39 260 737	41 495 613
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	10, 11	112 773 221	113 207 957
Summa långfristiga skulder		112 773 221	113 207 957

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	434 736	609 136
Leverantörsskulder		1 748 045	1 189 204
Övriga skulder	12	53 451	57 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 006 997	2 442 344
Summa kortfristiga skulder		5 243 229	4 298 262

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		157 277 187	159 001 832
--	--	--------------------	--------------------

27

MS G

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 234 876

2 513 565

Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet

3 869 115

4 486 667

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 634 239

7 000 232

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

102 722

750 686

Förändring av kortfristiga skulder

1 119 367

-336 364

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 856 328

7 414 554

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-5 239 829

-1 860 708

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-5 239 829

-1 860 708

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-609 136

-609 136

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-609 136

-609 136

Årets kassaflöde

-2 992 637

4 944 710

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

7 429 798

2 485 088

Likvida medel vid årets slut

4 437 161

7 429 798

7

MS 9

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	120
Värme, sanitet	23
El	27
Fasad	30
Fönster	15
Yttertak	30
Ventilation	25
Styr och övervakning	20
Övrigt	5-25

24

MS G

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostadsrätter	17 413 206	17 919 495
Hyror lokaler	2 269 317	2 303 265
Hyror parkering	870 765	884 616
Bredband	503 394	504 894
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	93 742	98 823
Fastighetsskatt	24 661	43 488
El- och bränsleavgifter	209 842	209 940
Övriga intäkter	149 124	126 399
	21 534 051	22 090 920

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
El till fastigheterna	268 401	277 222
El till bergvärmeanläggningar	1 485 602	1 685 905
Uppvärmning	2 444 834	2 103 832
Vatten	893 663	886 998
Sophämtning	478 857	449 340
Fastighetsförsäkring	208 041	205 627
Kabel-TV	130 682	127 763
Bredband	385 528	387 110
Förvaltningsarvoden	945 864	942 139
Tomträttsavgäld	2 121 600	2 121 600
Fastighetsskötsel	454 976	444 691
Markförvaltning	800 143	647 550
Snöröjning	439 001	483 535
Städning	737 186	705 102
Jour, bevakning, skadegörelse	7 548	11 119
Brandskydd	38 311	0
Hantering av panter och överlåtelser	199 927	175 095
Underhållsplan	27 722	34 322
Serviceavtal	64 750	0
Förbrukningsmaterial och inventarier	60 595	72 847
Myndighetskrav (radonmätningar, etc.)	10 075	6 951
Föreningsavgifter Fastighetsägarna	19 020	18 749
Övriga driftstjänster (lokaladministration, inkasso, etc.)	14 385	17 583
	12 236 711	11 805 080

70

MS G

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Bostäder	489 560	93 732
Lokaler	17 419	58 345
Gemensamma utrymmen	153 401	142 336
Tvättstuga	44 286	46 940
Elinstallationer	104 915	100 535
Värme	153 028	127 280
Vatten/avlopp	149 865	140 428
Övriga installationer	135 829	25 620
Huskropp utvändigt	37 553	86 174
Garage och parkeringsplatser	56 385	12 030
	1 342 241	833 420

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Underhåll VA	0	36 820
Underhåll värme	50 324	100 028
Underhåll ventilation	30 595	20 042
Rökluckor	376 875	0
Underhåll el	0	48 510
Underhåll lokaler	168 752	45 063
OVK	0	94 867
Underhåll markytor	52 080	2 325
Byte utrustning i tvättstugor	0	70 474
Underhåll trapphus (tavlor)	268 937	54 976
Målning trapphus	2 766 907	0
Energideklaration	46 103	0
	3 760 573	473 105

Not 5 Övriga kostnader

	2019	2018
Revisionsarvode	36 699	46 875
Konsultarvode	0	6 700
Juridiska kostnader, avhysning	542 258	88 032
Data, post, telefon, etc.	8 241	27 802
Årsredovisning och stämma	36 565	32 100
Föreningsverksamhet, medlemsinformation, etc.	20 274	23 491
Styrelse- och mötesomkostnader	12 389	15 104
	656 426	240 104

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	168 875	97 780
Sociala avgifter	53 056	37 439
	221 931	135 219

2

MS G

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	227 013 368	224 037 351
Inköp *	4 358 381	1 676 174
Utrangering tak Sköntorpsgården	-354 725	0
Omfört från pågående byggnation *	0	1 299 843
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 017 024	227 013 368
Ingående avskrivningar	-76 857 740	-73 291 904
Utrangering tak Sköntorpsgården	47 300	0
Årets avskrivningar	-3 561 690	-3 565 836
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 372 130	-76 857 740
Utgående redovisat värde	150 644 894	150 155 628
Taxeringsvärden byggnader	301 800 000	267 056 000
Taxeringsvärden mark	337 085 000	224 422 000
	638 885 000	491 478 000

* Årets investeringar består av:

Tak Sköntorpsgården	3 247 tkr
Trygghetsbelysning	189 tkr
Låssystem	923 tkr

Not 8 Pågående byggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Pilotprojekt sanering av buller	225 250	216 300
Dränering	1 022 860	184 535
Förvaltningskontor	34 171	0
	1 282 281	400 835

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	52 152	51 584
Tomträttsavgäld	530 400	530 400
Kabel-TV	33 124	32 653
Bredband	96 382	96 382
Fastighetsskötsel	75 629	75 629
Snöröjning	0	47 085
Övriga förutbetalda kostnader	17 608	15 911
Upplupna pantsättningsavgifter	7 440	5 460
Upplupen gästlägenhet	11 800	9 800
Övriga upplupna intäkter	900	700
	825 435	865 604

h

MS G

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,68	2020-03-04	9 739 004	9 816 752
Stadshypotek	0,68	2020-03-09	21 340 000	21 450 000
Stadshypotek	0,68	2020-03-04	16 323 028	16 406 308
Stadshypotek	0,68	2020-03-09	23 086 000	23 205 000
Stadshypotek	0,63	2020-12-30	20 544 793	20 650 693
Stadshypotek	0,68	2020-01-13	13 322 876	13 391 376
Stadshypotek	0,7	2020-03-09	8 852 256	8 896 964
Kortfristig del av långfristig skuld			-434 736	-609 136
			112 773 221	113 207 957

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	216 469 000	216 469 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Deposition	18 576	18 576
Mervärdeskatt	34 875	39 002
	53 451	57 578

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	54 125	59 492
Förutbetalda hyror och avgifter	2 107 390	1 636 822
El	157 894	186 354
Värme	250 862	384 938
Vatten	144 035	0
Sophämtning	74 876	2 453
Snöröjning	15 027	19 096
Revision	37 000	37 000
Reparation och underhåll	40 000	54 734
Städning	53 350	0
Markförvaltning och trädgårdsskötsel	13 006	42 742
Post	778	1 733
Pant- och överlåtelsehantering	13 461	16 980
Juridiska kostnader	45 193	0
	3 006 997	2 442 344

26

MS G

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Årsta



Christine Johansson
Ordförande



Christer Fogde
Vice-ordförande



Berit Wikman
Ledamot



Gustav Christoffersson
Ledamot



Marcella Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats *den 7 maj 2020*



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stockholmshus 8, org. nr 702002-1726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stockholmshus 8 för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upp-lyser, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stockholmshus 8 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 7 maj 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor