

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2019 - 31 augusti 2020.

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.

- 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 har sitt säte i Stockholm.

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
Lennart Lindberg	Ledamot
Georg Psilander	Ledamot
Henrik Rundgren	Ledamot
Rod Bengtsson	Ledamot

Lennart Jansson	Suppleant
Linnea Skogqvist-Kasurinen	Suppleant
Stefan Hermansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern
Stig A Olsson	Ordinarie Intern
Tiiu Kruusmägi	Suppleant Intern

Per Engzells revisionsbyrå AB

Valberedning

Lena Emilsson
Henric Poulsen
Monika Risberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-01-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

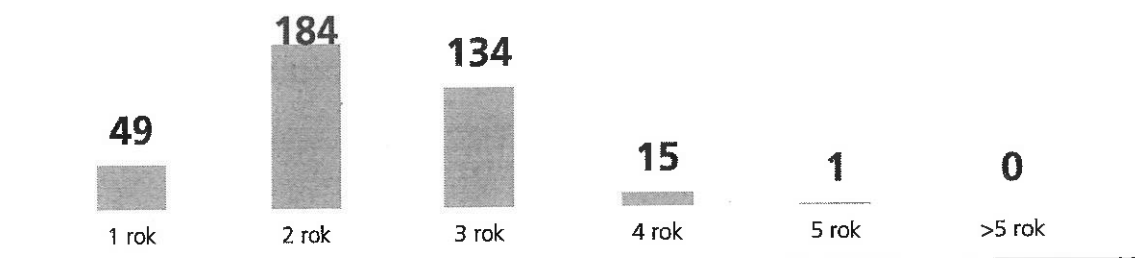
Fastigheterna bebyggdes 1947 - 1948 och består av 19 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1948.

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	Kommentar
Gemensamhetslokal	Festlokal "Panncentralen"
Snickeri/hobbyverkstad	
Tvättstugor	En stor och en liten

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Smidesräcken målas	2019	
Fasader	2019	
Renovering trapphus	2019	
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	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
Renovering trapphus	2020	
Renovering garageportar	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

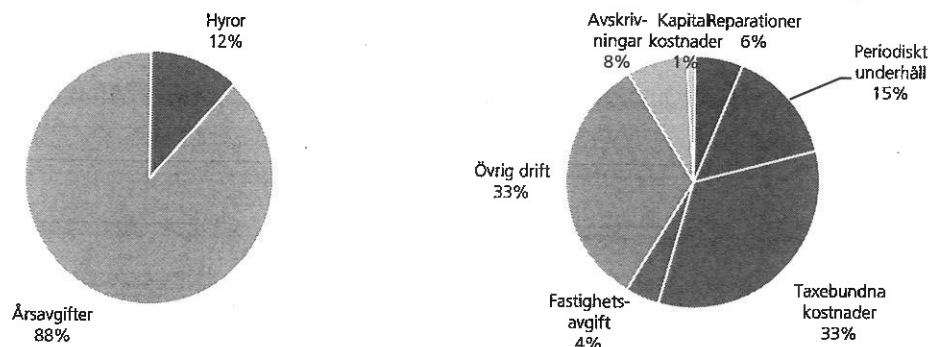
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Rubin Facilitetsservice
Städning	Gubbängens Städservice AB
Trädgårdsskötsel	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB
Vinterunderhåll	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB
Grovsopor	Timarvoderad person 2 h/vecka

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	15 877 353	12 289 488
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	16 995 176	16 808 208
Finansiella intäkter	457	750
Minskning kortfristiga fordringar	0	62 046
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 128 678
	16 995 633	17 999 681
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	14 506 191	13 721 127
Finansiella kostnader	171 896	144 230
Ökning av kortfristiga fordringar	5 057	0
Minskning av långfristiga skulder	546 460	546 460
Minskning av kortfristiga skulder	382 785	0
	15 612 389	14 411 817
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	17 260 597	15 877 353
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 383 244	3 587 865

*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 1 377 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. Brf Stockholmshus 11 jobbar efter målsättningen att både bevara de gamla funkiskvarteren samtidigt som vi möter framtiden med moderna och anpassade lösningar för ett både trivsamt och effektivt boende. Ett löpande underhåll av såväl fastigheter som trädgårdar har pågått under hela året. Bland mer utmärkande projekt finns bland annat följande:

Fasadrenoveringar, utöver de löpande enligt underhållsplanen, pågår för att hålla fastigheterna i bästa skick.

Föreningen har under året satt i gång en upprustning och målning av trapphusen.

Kompletterande planteringar har nu skapat en färdig Haggtorns-allé utmed Sicklingsvägens södra del samt en Kopparhäggmistel-allé utmed Majrovägen 14-16. I hörnet av Sicklingsvägen och Kistvägen har ett flertal fruktträd planterats på platsen där gamla björkar tidigare stod.

Brf Stockholmshus 11 har iordningställt nya förråd i anslutning till skyddsrummen och i dem placerat nytt materiel helt i linje med de nya kraven från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)

En extrastämma gav ett tillägg till stadgarna som gör att föreningen kan ta ut en avgift för de som beviljas att hyra ut sin lägenhet i andra hand.

Tre nya p-platser iordningställdes under året och välkomnades av den långa kön av medlemmar som efterfrågar detta. För rekreation iordningställdes bland annat två boulebanor på olika platser i föreningens trädgårdar.

Under våren 2020 slog corona-pandemin till vilket därefter fått till följd att föreningen inte genomför sina traditionella aktiviteter och medlemsmöten. Med stor respekt för läget pågår sedan i mars anpassade verksamheter helt i linje med myndigheternas rekommendationer. Vad som bör noteras är att den fantastiska föreningsandan och grannsamjan i kvarteren visat sig i att medlemmar hjälpt och stöttat varandra på ett mycket fint sätt.

Föreningen fortsätter, trots inställda aktiviteter och medlemsmöten på grund av pandemin, att utveckla en föreningsanda som bygger på god kommunikation via bland annat Medlemsbladet, hemsidan och information i portarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 383 st

Överlåtelse under året: 46 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 516

Tillkommande medlemmar: 70

Avgående medlemmar: 72

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 514

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	684	684	684	684
Hyror/m ² hyresrättsyta	660	582	603	623
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 133	1 158	1 183	1 208
Elkostnad/m ² totalyta	14	16	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	161	164	165	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	20	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	6	4	4
Soliditet (%)	46	44	43	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 109	1 735	174	474
Nettoomsättning (tkr)	16 971	16 797	16 802	16 897

Ytutgifter 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	12 152 493	1 017 609	0	11 134 884
S:a bundet eget kapital	12 875 883	1 017 609	0	11 858 274
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	9 981 165	-1 017 609	1 734 960	9 263 814
Årets resultat	1 108 906	1 108 906	-1 734 960	1 734 960
S:a fritt eget kapital	11 090 071	91 297	0	10 998 774
S:a eget kapital	23 965 954	1 108 906	0	22 857 048

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 108 906
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 998 773
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 017 609
summa balanserat resultat	11 090 070

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

11 090 070

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	16 970 586	16 796 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 591	11 353
Summa rörelseintäkter		16 995 176	16 808 208
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-13 502 532	-12 678 393
Övriga externa kostnader	Not 5	-634 988	-692 949
Personalkostnader	Not 6	-368 671	-349 784
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 208 641	-1 208 641
Summa rörelsekostnader		-15 714 832	-14 929 768
RÖRELSERESULTAT		1 280 345	1 878 440
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		457	750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 896	-144 230
Summa finansiella poster		-171 439	-143 480
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 108 906	1 734 960
ÅRETS RESULTAT		1 108 906	1 734 960

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-08-31	2019-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	33 201 515	34 404 671
Inventarier	Not 9	6 399	11 884
Summa materiella anläggningstillgångar		33 207 914	34 416 555
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	7 000	7 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 000	7 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 214 914	34 423 555
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 671	4 294
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	17 313 049	15 948 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	597 182	592 579
Summa kortfristiga fordringar		17 923 902	16 545 260
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 13		
Kortfristiga placeringar		800 000	800 000
		800 000	800 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 316	3 650
Summa kassa och bank		4 316	3 650
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		18 728 218	17 348 910
SUMMA TILLGÅNGAR		51 943 133	51 772 465

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		516 600	516 600
Reservfond		206 790	206 790
Fond för yttre underhåll	Not 14	12 152 493	11 134 884
Summa bundet eget kapital		12 875 883	11 858 274
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 981 165	9 263 814
Årets resultat		1 108 906	1 734 960
Summa fritt eget kapital		11 090 071	10 998 774
SUMMA EGET KAPITAL		23 965 954	22 857 048
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	24 202 560	24 749 020
Summa långfristiga skulder		24 202 560	24 749 020
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	546 460	546 460
Leverantörsskulder		875 499	1 250 632
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		54 393	70 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 298 267	2 298 642
Summa kortfristiga skulder		3 774 619	4 166 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 943 133	51 772 465

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).

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	2019-2020	2018-2019
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

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	14 954 525	14 951 390
Hyror lokaler	1 626 578	1 432 936
Hyror parkering	126 858	119 420
Hyror garage	214 766	197 666
Hyror förråd	1 920	981
Bredbandsintäkter	12 768	4 788
Värmeintäkter	1 200	1 100
Gemensamhetslokal	30 600	84 950
Avgift andrahandsuthyrning	887	3 141
Öresutjämning	484	484
	16 970 586	16 796 855

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Övriga intäkter	24 591	11 353
	24 591	11 353

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	497 154	486 789
	Fastighetsskötsel beställning	17 551	5 278
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	328 907	318 045
	Fastighetsskötsel gård beställning	214 613	71 415
	Snöröjning/sandning	80 425	286 760
	Städning entreprenad	606 183	600 945
	Mattvätt/Hyrmattor	15 806	7 824
	OVK Obl. Ventilationskontroll	224 438	0
	Hissbesiktning	12 074	0
	Myndighetstillsyn	28 175	1 130
	Gemensamma utrymmen	1 874	15 013
	Gård	96 482	14 113
	Serviceavtal	83 872	41 015
	Förbrukningsmateriel	85 682	11 030
	Teleport/hissanläggning	8 940	13 074
	Störningsjour och larm	7 488	22 443
	Brandskydd	19 541	18 764
		2 329 205	1 913 638
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	51 873	0
	Brf Lägenheter	0	80 000
	Lokaler	2 908	4 595
	Gemensamma utrymmen	58 445	8 400
	Tvättstuga	45 960	55 457
	Sophantering/återvinning	6 443	7 013
	Källare	9 773	28 664
	Entré/trapphus	4 077	36 680
	Lås	173 015	48 341
	Installationer	0	14 053
	VVS	38 288	71 920
	Värmeanläggning/undercentral	9 608	6 953
	Ventilation	8 001	14 501
	Elinstallationer	43 407	76 376
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	19 287	15 638
	Bredband	5 274	0
	Hiss	49 920	45 538
	Tak	20 150	5 695
	Fasad	14 551	14 815
	Fönster	14 194	23 295
	Balkonger/altaner	0	8 239
	Mark/gård/utemiljö	101 802	2 625
	Garage/parkering	0	3 969
	Skador/klotter/skadegörelse	12 297	94 175
	Vattenskada	275 949	215 290
	Övrigt	525	1 050
		965 747	883 282

Periodiskt underhåll		
Byggnad	82 750	32 438
Gemensamma utrymmen	0	160 800
Tvättstuga	65 842	0
Källare	27 000	0
Entré/trapphus	1 400 507	645 815
Lås	0	122 701
VVS	67 576	627 506
Elinstallationer	-82 750	128 500
Huskropp utvändigt	0	33 159
Fasad	438 019	164 125
Balkonger/altaner	0	82 225
Mark/gård/utemiljö	340 356	363 994
	2 339 300	2 361 263
Taxebundna kostnader		
El	345 658	394 011
Värme	3 913 108	3 976 587
Vatten	662 086	481 185
Sophämtning/renhållning	422 425	225 656
Grovsopor	45 658	57 722
	5 388 935	5 135 161
Övriga driftkostnader		
Försäkring	380 518	367 578
Tomträttsavgäld	1 274 600	1 218 600
Kabel-TV	148 134	145 875
Bredband	6 756	3 575
	1 810 008	1 735 628
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	669 337	649 421
TOTALT DRIFTKOSTNADER	13 502 532	12 678 393

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	26 272	7 738
	Medlemsinformation	54 936	48 580
	Tele- och datakommunikation	1 434	1 190
	Juridiska åtgärder	0	5 156
	Inkassering avgift/hyra	20 113	19 313
	Hyresförluster	6	841
	Revisionsarvode extern revisor	30 125	28 625
	Föreningskostnader	2 348	2 256
	Styrelseomkostnader	557	5 255
	Fritids- och trivselkostnader	3 741	22 984
	Förvaltningsarvode	379 408	369 908
	Förvaltningsarvoden övriga	938	0
	Administration	19 757	22 226
	Konsultarvode	83 173	146 927
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 180	11 950
		634 988	692 949

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	318 050	270 267
	Löner	0	18 400
	Sociala kostnader	50 621	61 117
		368 671	349 784

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	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	2020-08-31	2019-08-31
	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	-34 604 679	-33 401 523
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 203 156	-1 203 156
	Utgående avskrivning enligt plan	-35 807 835	-34 604 679
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 201 515	34 404 671
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	188 600 000	188 600 000
	Taxeringsvärde mark	150 603 000	150 603 000
		339 203 000	339 203 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	327 000 000	327 000 000
	Lokaler	12 203 000	12 203 000
		339 203 000	339 203 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	INVENTARIER		2020-08-31	2019-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		52 600	52 600
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		52 600	52 600
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-40 716	-35 231
	Årets avskrivningar enligt plan		-5 485	-5 485
	Utrangering/försäljning		0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2020-08-31	2019-08-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige		7 000	7 000
			7 000	7 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-08-31	2019-08-31
	Skattekonto		34 515	34 515
	Skattefordran		20 253	40 169
	Klientmedel hos SBC		16 453 883	15 071 305
	Placeringskonto hos SBC		802 398	802 398
	Fordringar		2 000	0
			17 313 049	15 948 387
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-08-31	2019-08-31
	Försäkring		128 278	123 963
	Kabel-TV		12 420	12 132
	Förvaltningsarvode, ekonomisk förvaltning		31 617	31 617
	Tomträttsavgäld		424 867	424 867
			597 182	592 579
Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
			2020-08-31	2020-08-31
	Catella avkastningsfond	6 277	800 000	809 353
			800 000	809 353
				800 000

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-2020- 12-31	2018-2019- 12-31
	Vid årets början	11 134 884	10 117 275
	Reservering enligt stadgar	1 017 609	1 017 609
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	12 152 493	11 134 884

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsda g
		2020-08-31	2020-08-31	2019-08-31
	Nordea	0,667 %	10 000 000	10 000 000
	Nordea	0,506 %	4 749 020	5 295 480
	Nordea	0,506 %	10 000 000	10 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		24 749 020	25 295 480
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-546 460	-546 460
			24 202 560	24 749 020

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 016 720 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-08-31	2019-08-31
	Fastighetsinteckningar	59 234 150	59 234 150

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-08-31	2019-08-31
	Städning entreprenad	45 720	45 650
	El	21 417	22 282
	Värme	161 794	154 054
	Vatten	94 138	0
	Sophämtning	24 248	13 486
	Extern revisor	30 000	29 000
	Arvoden	45 000	45 000
	Sociala avgifter	14 000	14 139
	Ränta	17 689	18 108
	Avgifter och hyror	1 303 544	1 268 458
	Förutbetalda avgifter och hyror	102 698	96 825
	Periodiskt underhåll	438 019	591 640
		2 298 267	2 298 642

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

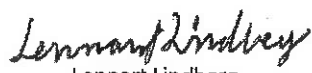
Fortsatta fasadrenoveringar har pågått under hösten. Ett projekt med punktbelysningar pågår för att skapa tryggare miljöer vid en del mörka delar av föreningens trädgårdar och parkeringar. Fortsatt målningsarbete i trapphusen har fortsatt under hösten.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 8/12 2020

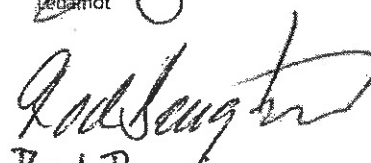

Annika Dackéus
Ledamot


Marie-Louise Halvarsson-Fisk
Ledamot


Lennart Lindberg
Ledamot

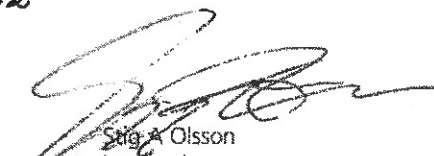

Georg Psilander
Ledamot


Henrik Rundgren
Ledamot


Rod Bengtsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/12 2020


Per Engzell
Auktoriserad revisor


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 2019-09-01—2020-08-31.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisorns ansvar

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

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2019-09-01—2020-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2020-12-08

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Stig A. Olsson
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020/2021	Utfall 2019/2020	Budget 2019/2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	14 955 000	14 954 525	14 955 000
Hyror lokaler	1 618 500	1 626 578	1 600 000
Hyror parkering	126 600	126 858	7 000
Hyror garage	214 500	214 766	217 000
Hyror förråd	2 000	1 920	1 000
Bredbandsintäkter	12 000	12 768	5 000
Värmeintäkter	1 100	1 200	0
Gemensamhetslokal	50 000	30 600	50 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	887	0
Öresutjämning	0	484	0
Övriga intäkter	20 000	24 591	10 000
	16 999 700	16 995 176	16 845 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-500 500	-497 154	-576 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-17 551	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-331 000	-328 907	-436 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-24 000	-214 613	-100 000
Snöröjning/sandning	-300 000	-80 425	-300 000
Städning entreprenad	-626 000	-606 183	-620 000
Mattvätt/Hyrmattor	-15 000	-15 806	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-224 438	0
Hissbesiktning	0	-12 074	0
Myndighetstillsyn	-2 000	-28 175	0
Gemensamma utrymmen	-11 000	-1 874	-13 000
Sophantering	0	0	-11 000
Gård	-22 000	-96 482	-20 000
Serviceavtal	-43 000	-83 872	-96 000
Förbrukningsmateriel	-25 000	-85 682	-20 000
Teleport/hissanläggning	-14 000	-8 940	0
Störningsjour och larm	-8 000	-7 488	-14 000
Brandskydd	0	-19 541	0
	-1 931 500	-2 329 205	-2 206 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-640 000	-51 873	-800 000
Lokaler	0	-2 908	0
Gemensamma utrymmen	0	-58 445	0
Tvättstuga	0	-45 960	0
Sophantering/återvinning	0	-6 443	0
Källare	0	-9 773	0
Entré/trapphus	0	-4 077	0
Lås	0	-173 015	0
VVS	0	-38 288	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 608	0
Ventilation	0	-8 001	0
Elinstallationer	0	-43 407	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-19 287	0
Bredband	0	-5 274	0
Hiss	0	-49 920	0
Tak	0	-20 150	0
Fasad	0	-14 551	0
Fönster	0	-14 194	0
Mark/gård/utemiljö	0	-101 802	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-12 297	0
Vattenskada	0	-275 949	0
Övrigt	0	-525	0
	-640 000	-965 747	-800 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-4 000 000	-82 750	-4 000 000
Tvättstuga	0	-65 842	0
Källare	0	-27 000	0
Entré/trapphus	0	-1 400 507	0
VVS	0	-67 576	0
Elinstallationer	0	82 750	0
Fasad	0	-438 019	0
Mark/gård/utemiljö	0	-340 356	0
	-4 000 000	-2 339 300	-4 000 000

Taxebundna kostnader

El	-410 000	-345 658	-385 000
Värme	-4 138 000	-3 913 108	-4 175 000
Vatten	-482 000	-662 086	-561 000
Sophämtning/renhållning	-235 000	-422 425	-203 000
Grovsopor	-61 000	-45 658	-38 000
	-5 326 000	-5 388 935	-5 362 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-387 000	-380 518	-361 000
Tomträttsavgäld	-1 274 600	-1 274 600	-1 275 000
Kabel-TV	-152 000	-148 134	-148 000
Bredband	-7 400	-6 756	-2 000
	-1 821 000	-1 810 008	-1 786 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-669 430	-669 337	-615 000
	-669 430	-669 337	-615 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-8 000	-26 272	-10 000
Medlemsinformation	-49 000	-54 936	-59 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 434	-9 000
Inkassering avgift/hyra	0	-20 113	-15 000
Hysesförjuster	0	-6	0
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-30 125	-31 000
Föreningskostnader	-3 000	-2 348	-6 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-557	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-23 000	-3 741	-10 000
Förvaltningsarvode	-389 000	-379 408	-377 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-938	0
Administration	-22 000	-19 757	-21 000
Konsultarvode	0	-83 173	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-12 000	-12 180	-12 000
	-544 000	-634 988	-558 000
Personalkostnader			
Lön - lokalsvård	-19 000	0	-19 000
Styrelsearvode	-244 000	-249 250	-135 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	-10 000	-5 000
Övriga arvoden	-15 000	-58 800	-40 000
Arbetsgivaravgifter	-89 000	-50 621	-64 000
	-372 000	-368 671	-263 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-971 200	-971 200	-971 200
Förbättringar	-231 956	-231 956	-231 960
Inventarier	-5 485	-5 485	-5 485
	-1 208 641	-1 208 641	-1 208 645
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-16 512 571	-15 714 832	-16 798 645
RÖRELSERESULTAT	487 129	1 280 345	46 355
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	457	0
Låneräntor	-130 000	-171 709	-151 000
Övriga räntekostnader	0	-187	0
	-130 000	-171 439	-151 000
RESULTAT	357 129	1 108 906	-104 645