





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till [kundtjanst@sbc.se](mailto:kundtjanst@sbc.se) om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# 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 |
| Skrutvinget 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

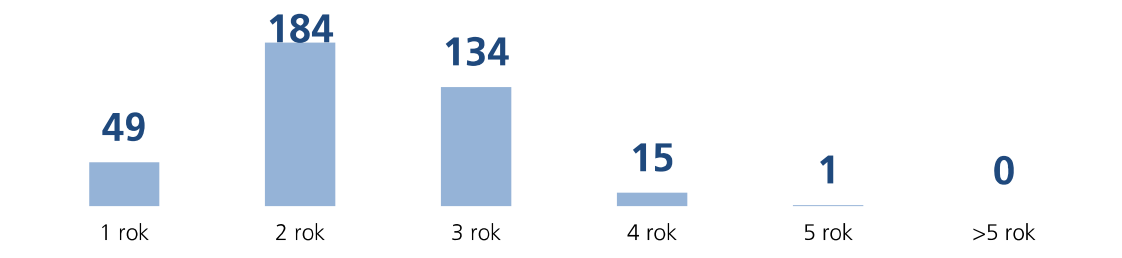
Fastigheterna bebyggdes 1947 - 1948 och består av 19 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1948.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 24 314 m<sup>2</sup>, varav 21 850 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 464 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal  
Snickeri/hobbyverkstad  
Tvättstugor

### Kommentar

Festlokal "Panncentralen"  
En stor och en liten



### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                           | År          |           |
|------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| 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 högtrycksspolas                    | 2012        |           |
| Ny hantering av hushållssopor i höghusen m. fl. portar     | 2011        |           |
| Montering av nya hissar och kringutrustning i höghusen     | 2011        |           |
| Underhåll av källarfönster och lägenhetsfönster            | 2009 - 2010 |           |
| Skärmtak över entréportar                                  | 2006        |           |
| Renovering och ombyggnation av gemensamhetslokal           | 2002 - 2003 |           |
| Portbyten och portrenoveringar                             | 2002 - 2006 |           |
| Rörstambyte och elstambyte                                 | 1994 - 1995 |           |
| Omputsning av fasader, omläggning av tak och nya balkonger | 1994 - 1995 |           |
| Planerat underhåll                                         | År          | Kommentar |
| Renovering trapphus                                        | 2020        |           |
| Renovering garageportar                                    | 2021        |           |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

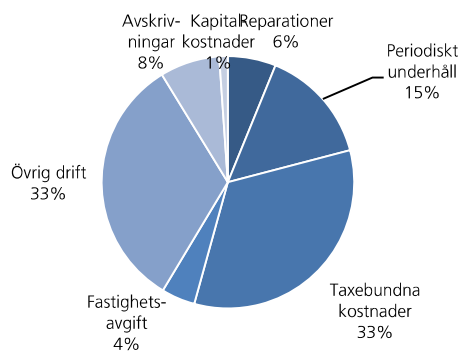
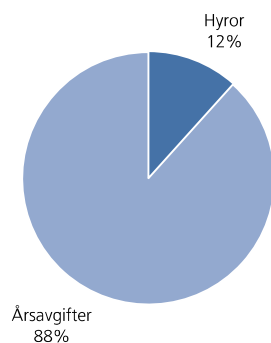
| Avtal                 | Leverantör                           |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Teknisk förvaltning   | Rubin Facilitetsservice              |
| Städning              | Gubbängens Städservice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

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019-2020         | 2018-2019         |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>15 877 353</b> | <b>12 289 488</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                   |                   |
| 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         |
|                                          | <b>16 995 633</b> | <b>17 999 681</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                   |                   |
| 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                 |
|                                          | <b>15 612 389</b> | <b>14 411 817</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>17 260 597</b> | <b>15 877 353</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>1 383 244</b>  | <b>3 587 865</b>  |

\*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 grannsämjan 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 <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 684    | 684    | 684    | 684    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 660    | 582    | 603    | 623    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 1 133  | 1 158  | 1 183  | 1 208  |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 14     | 16     | 15     | 15     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 161    | 164    | 165    | 163    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 27     | 20     | 23     | 22     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> 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 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 21 850 m<sup>2</sup> bostäder och 2 464 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                           |                            |
| 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                 |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>12 875 883</b>          | <b>1 017 609</b>         | <b>0</b>                                                                  | <b>11 858 274</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                           |                            |
| 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                  |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>11 090 071</b>          | <b>91 297</b>            | <b>0</b>                                                                  | <b>10 998 774</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>23 965 954</b>          | <b>1 108 906</b>         | <b>0</b>                                                                  | <b>22 857 048</b>          |

## 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        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>11 090 070</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>11 090 070</b> |
|----------------------------------|-------------------|

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

## Resultaträkning

| 1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI                         |       | 2019-2020          | 2018-2019          |
|--------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                    |                    |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 16 970 586         | 16 796 855         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 24 591             | 11 353             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>16 995 176</b>  | <b>16 808 208</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                    |                    |
| 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         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-15 714 832</b> | <b>-14 929 768</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>1 280 345</b>   | <b>1 878 440</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 457                | 750                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -171 896           | -144 230           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-171 439</b>    | <b>-143 480</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>1 108 906</b>   | <b>1 734 960</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>1 108 906</b>   | <b>1 734 960</b>   |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        | <b>2020-08-31</b> | <b>2019-08-31</b> |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 33 201 515        | 34 404 671        |
| Inventarier                                    | Not 9  | 6 399             | 11 884            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>33 207 914</b> | <b>34 416 555</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 7 000             | 7 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>7 000</b>      | <b>7 000</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>33 214 914</b> | <b>34 423 555</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>17 923 902</b> | <b>16 545 260</b> |
| <b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>                | Not 13 |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                       |        | 800 000           | 800 000           |
|                                                |        | <b>800 000</b>    | <b>800 000</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |        | 4 316             | 3 650             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>4 316</b>      | <b>3 650</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>18 728 218</b> | <b>17 348 910</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>51 943 133</b> | <b>51 772 465</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 516 600           | 516 600           |
| Reservfond                                     |           | 206 790           | 206 790           |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 14    | 12 152 493        | 11 134 884        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>12 875 883</b> | <b>11 858 274</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 9 981 165         | 9 263 814         |
| Årets resultat                                 |           | 1 108 906         | 1 734 960         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>11 090 071</b> | <b>10 998 774</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>23 965 954</b> | <b>22 857 048</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 15,16 | 24 202 560        | 24 749 020        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>24 202 560</b> | <b>24 749 020</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| 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         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>3 774 619</b>  | <b>4 166 397</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>51 943 133</b> | <b>51 772 465</b> |



## 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               |
|                            | <b>16 970 586</b> | <b>16 796 855</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2019-2020     | 2018-2019     |
|-----------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter | 24 591        | 11 353        |
|                 | <b>24 591</b> | <b>11 353</b> |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER                     | 2019-2020        | 2018-2019        |
|-------|------------------------------------|------------------|------------------|
|       | <b>Fastighetskostnader</b>         |                  |                  |
|       | 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           |
|       |                                    | <b>2 329 205</b> | <b>1 913 638</b> |
|       | <b>Reparationer</b>                |                  |                  |
|       | 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            |
|       |                                    | <b>965 747</b>   | <b>883 282</b>   |

|                                        |                   |                   |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Periodiskt underhåll</b>            |                   |                   |
| 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           |
|                                        | <b>2 339 300</b>  | <b>2 361 263</b>  |
| <b>Taxebundna kostnader</b>            |                   |                   |
| 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            |
|                                        | <b>5 388 935</b>  | <b>5 135 161</b>  |
| <b>Övriga driftkostnader</b>           |                   |                   |
| Försäkring                             | 380 518           | 367 578           |
| Tomträttsavgäld                        | 1 274 600         | 1 218 600         |
| Kabel-TV                               | 148 134           | 145 875           |
| Bredband                               | 6 756             | 3 575             |
|                                        | <b>1 810 008</b>  | <b>1 735 628</b>  |
| <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>669 337</b>    | <b>649 421</b>    |
| <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>13 502 532</b> | <b>12 678 393</b> |

|              |                                 |                  |                  |
|--------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019-2020</b> | <b>2018-2019</b> |
|              | 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           |
|              | Hysesförluster                  | 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           |
|              |                                 | <b>634 988</b>   | <b>692 949</b>   |

|              |                                               |                    |                    |
|--------------|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2019-2020</b>   | <b>2018-2019</b>   |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>        |                    |                    |
|              | Föreningen har haft anställda.                |                    |                    |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                    |                    |
|              | Styrelse och internrevisor                    | 318 050            | 270 267            |
|              | Löner                                         | 0                  | 18 400             |
|              | Sociala kostnader                             | 50 621             | 61 117             |
|              |                                               | <b>368 671</b>     | <b>349 784</b>     |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2019-2020</b>   | <b>2018-2019</b>   |
|              | Byggnad                                       | 971 200            | 971 200            |
|              | Förbättringar                                 | 231 956            | 231 956            |
|              | Inventarier                                   | 5 485              | 5 485              |
|              |                                               | <b>1 208 641</b>   | <b>1 208 641</b>   |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2020-08-31</b>  | <b>2019-08-31</b>  |
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | 69 009 350         | 69 009 350         |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>69 009 350</b>  | <b>69 009 350</b>  |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | -34 604 679        | -33 401 523        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -1 203 156         | -1 203 156         |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-35 807 835</b> | <b>-34 604 679</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>33 201 515</b>  | <b>34 404 671</b>  |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 188 600 000        | 188 600 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 150 603 000        | 150 603 000        |
|              |                                               | <b>339 203 000</b> | <b>339 203 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|              | Bostäder                                      | 327 000 000        | 327 000 000        |
|              | Lokaler                                       | 12 203 000         | 12 203 000         |
|              |                                               | <b>339 203 000</b> | <b>339 203 000</b> |
|              | 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              |               |
| Utgående ack. avskrivningar enligt plan |                                              | -46 201         | -40 716       |                |               |
| Redovisat restvärde vid årets slut      |                                              | 6 399           | 11 884        |                |               |
| 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 | Bokfört värde |
|                                         |                                              |                 | 2020-08-31    | 2020-08-31     | 2019-08-31    |
|                                         | Catella avkastningsfond                      | 6 277           | 800 000       | 809 353        | 800 000       |
|                                         |                                              |                 | 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     | Belopp     |
|        |                                                | 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 HÄNDELSER 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. |

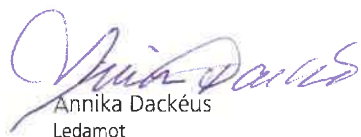


---

## Styrelsens underskrifter

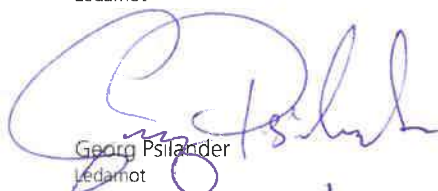
---

ENSKEDE den 8/12 2020

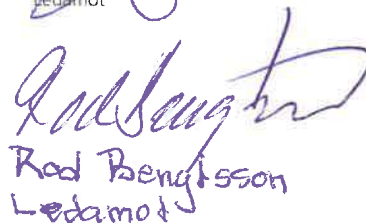
  
Annika Dackéus  
Ledamot

  
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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar samt medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed 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 2019-12-08

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Stig A. Olsson  
Revisor

## Budget

|                                    | Budget<br>2020/2021 | Utfall<br>2019/2020 | Budget<br>2019/2020 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>BUDGET</b>                      |                     |                     |                     |
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                     |                     |                     |
| 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              |
|                                    | <b>16 999 700</b>   | <b>16 995 176</b>   | <b>16 845 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                     |                     |                     |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                     |                     |                     |
| 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                   |
|                                    | <b>-1 931 500</b>   | <b>-2 329 205</b>   | <b>-2 206 000</b>   |

|                               |                   |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Reparationer</b>           |                   |                   |                   |
| 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                 |
|                               | <b>-640 000</b>   | <b>-965 747</b>   | <b>-800 000</b>   |
| <b>Periodiskt underhåll</b>   |                   |                   |                   |
| 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                 |
|                               | <b>-4 000 000</b> | <b>-2 339 300</b> | <b>-4 000 000</b> |
| <b>Taxebundna kostnader</b>   |                   |                   |                   |
| 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           |
|                               | <b>-5 326 000</b> | <b>-5 388 935</b> | <b>-5 362 000</b> |
| <b>Övriga driftskostnader</b> |                   |                   |                   |
| 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            |
|                               | <b>-1 821 000</b> | <b>-1 810 008</b> | <b>-1 786 000</b> |
| <b>Fastighetsskatt</b>        |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -669 430          | -669 337          | -615 000          |
|                               | <b>-669 430</b>   | <b>-669 337</b>   | <b>-615 000</b>   |

#### 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         |
| Hysesförluster                 | 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         |
|                                | <b>-544 000</b> | <b>-634 988</b> | <b>-558 000</b> |

#### Personalkostnader

|                           |                 |                 |                 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Lön - lokalvård           | -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         |
|                           | <b>-372 000</b> | <b>-368 671</b> | <b>-263 000</b> |

#### Avskrivningar och nedskrivningar

|               |                   |                   |                   |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnad       | -971 200          | -971 200          | -971 200          |
| Förbättringar | -231 956          | -231 956          | -231 960          |
| Inventarier   | -5 485            | -5 485            | -5 485            |
|               | <b>-1 208 641</b> | <b>-1 208 641</b> | <b>-1 208 645</b> |

#### 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               |
|                               | <b>-130 000</b> | <b>-171 439</b> | <b>-151 000</b> |

#### RESULTAT

**357 129      1 108 906      -104 645**

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)