

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2016 - 31 augusti 2017.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

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

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

##### Styrelsen

Inger Annika Dackéus	Ledamot
Maud Marie-Louise Halvarsson-Fisk	Ledamot
Hans Lennart Lindberg	Ledamot
Carl Peter Ossian Nylander	Ledamot
Nils David Filip Georg Psilander	Ledamot
Andreas Stig Gunnar Söder	Ledamot

Lars David Björk	Suppleant
Anna Helena Håkansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

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

Per Engzells revisionsbyrå AB

*Handwritten signatures and initials:*  
G.P.  
AS  
PN  
S.L.  
S.L.  
S.L.

### Valberedning

Lena Emilsson  
Margaretha Fredbäck  
Jan Magnusson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-11-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Simshyveln 1	1947	Stockholm
Skrutvinget 1	1947	Stockholm
Spännknekten 1	1947	Stockholm
Falshyveln 1	1947	Stockholm
Fyrkantfilen 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

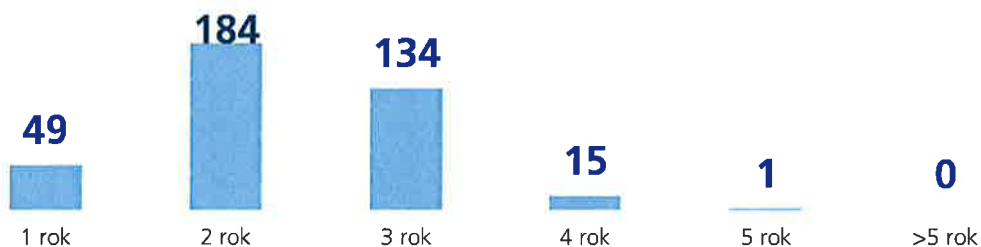
Fastigheterna bebyggdes 1947 - 1948 och består av 19 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1948.

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

Handwritten notes in blue ink: GP, AS, Q, 22, TH, PN, and a signature.

### Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
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	
Montering av nya hissar och kringutrustning i höghusen	2011	
Ny hantering av hushållssopor i höghusen m.fl. portar	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
Asfalterade ytor	2018	Under kommande år
Renovering trapphus	2018	Under kommande år

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

A

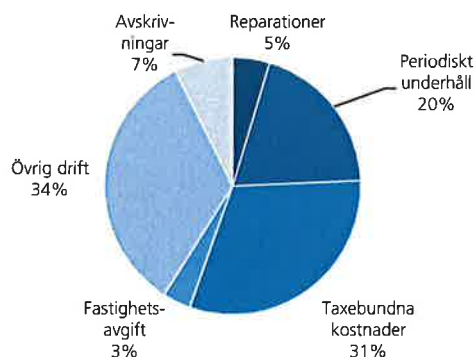
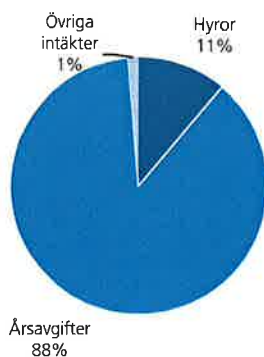
Handwritten notes in blue ink: dd, TK, PM, AS, CP.

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016-2017	2015-2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>10 488 903</b>	<b>10 343 765</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	17 068 203	16 787 625
Finansiella intäkter	2 554	2 393
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 934
Ökning av kortfristiga skulder	458 383	0
	<b>17 529 140</b>	<b>16 806 952</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	15 302 118	14 810 319
Finansiella kostnader	86 559	117 013
Ökning av materiella anläggningstillgångar	27 425	0
Ökning av kortfristiga fordringar	32 907	0
Minskning av långfristiga skulder	527 218	380 982
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 353 501
	<b>15 976 227</b>	<b>16 661 815</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>12 041 815</b>	<b>10 488 903</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 552 912</b>	<b>145 138</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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

*B*

*TL*  
*ad*  
*PM*  
*G.P.*  
*AS*  
*H*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Tvätt av balkonger har inletts och stamspolning av stammar i kök och badrum har genomförts. Festlokalen i gamla panncentralen har genomgått en omfattande renovering. Föreningen har satt igång ett omfattande arbete med ett nytt låssystem för ökat skalskydd.

Parker förskönas med nya planteringar, en del asfaltsytor har ersatts med grönska. Nya trädgårdsmöbler har inköpts och andra har renoverats.

Föreningen har jobbat hårt med radonfrågan och nu är det ett tiotal lägenheter kvar där någon form av speciallösning ska fram för att alla lägenheter ska vara på rätt sida om de stipulerade gränsvärden som finns.

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

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 383 st

Överlåtelser under året: 46 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 513

Tillkommande medlemmar: 67

Avgående medlemmar: 59

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 521

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	16/17	15/16	14/15	13/14
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	685	685	685	681
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	623 743	687	652	656
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 208	1 232	1 249	1 273
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	14	13	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	163	162	155	151
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	22	19	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	4	5	12	27
Soliditet (%)	42	40	39	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	474	659	911	1 474
Nettoomsättning (tkr)	16 897	16 738	16 682	16 619

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 21 850 m<sup>2</sup> bostäder och ~~2 464~~ 2066 m<sup>2</sup> lokaler.

LL TK  
PK  
C.P.  
AS  
①

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid 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	9 335 196	782 079	0	8 553 117
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 058 586</b>	<b>782 079</b>	<b>0</b>	<b>9 276 507</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	10 414 780	-782 079	659 530	10 537 328
Årets resultat	474 353	474 353	-659 530	659 530
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>10 889 133</b>	<b>-307 726</b>	<b>0</b>	<b>11 196 859</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>20 947 719</b>	<b>474 353</b>	<b>0</b>	<b>20 473 366</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	474 353	
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	<del>11 253 245</del>	11 196 859
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-782 079	
<b>summa balanserat resultat</b>	<b><del>10 945 519</del></b>	<b>10 889 132</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
**att i ny räkning överförs**

**10 945 519**    **10 889 132**

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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "LL", "TE", "P.M.", "AS", and a circled "D".

## Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2016-2017	2015-2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	16 897 398	16 738 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	170 804	49 521
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 068 203</b>	<b>16 787 625</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-13 911 064	-13 872 396
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 051 837	-663 887
Personalkostnader	Not 6	-339 217	-274 036
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 207 727	-1 203 156
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 509 845</b>	<b>-16 013 475</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>558 358</b>	<b>774 151</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 554	2 393
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 559	-117 013
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-84 005</b>	<b>-114 620</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>474 353</b>	<b>659 530</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>474 353</b>	<b>659 530</b>

LL  
 AS  
 PM  
 TP

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-08-31</b>	<b>2016-08-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	36 810 983	38 014 139
Maskiner och inventarier	Not 9	22 854	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 833 837</b>	<b>38 014 139</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	7 000	7 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>36 840 837</b>	<b>38 021 139</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		50 642	9 342
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	12 148 286	10 608 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	627 768	622 878
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>12 826 696</b>	<b>11 240 664</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 13	800 000	800 000
		<b>800 000</b>	<b>800 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		832	1 045
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>832</b>	<b>1 045</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 627 528</b>	<b>12 041 709</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 468 366</b>	<b>50 062 848</b>

LL  
PK  
TIL  
G.P.  
AS  
D



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-08-31</b>	<b>2016-08-31</b>
<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	9 335 196	8 553 117
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 058 586</b>	<b>9 276 507</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		10 414 780	10 537 328
Årets resultat		474 353	659 530
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 889 133</b>	<b>11 196 859</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 947 719</b>	<b>20 473 366</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	25 841 940	26 407 642
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 841 940</b>	<b>26 407 642</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	546 460	507 976
Leverantörsskulder		1 331 630	862 363
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		54 693	54 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 745 924	1 756 808
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 678 707</b>	<b>3 181 840</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 468 366</b>	<b>50 062 848</b>

LL TK  
PK  
G.P. AS  
AS

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016-2017	2015-2016
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Hissanläggning	10 år	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016-2017	2015-2016
Årsavgifter	14 954 525	14 954 525
Hyror lokaler	1 535 137	1 418 708
Hyror parkering	130 306	126 746
Hyror garage	223 152	212 525
Bredbandsintäkter	9 044	0
Värmeintäkter	1 300	1 200
Gemensamhetslokal	43 344	23 875
Öresutjämning	591	526
	<b>16 897 398</b>	<b>16 738 105</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016-2017	2015-2016
Försäkringsersättning	158 776	46 371
Övriga intäkter	12 028	3 150
	<b>170 804</b>	<b>49 521</b>

22 TL  
PK  
G.P. AS  
AS

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016-2017</b>	<b>2015-2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	876 271	810 333
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	513 247	400 083
	Snöröjning/sandning	330 763	216 000
	Städning entreprenad	585 466	586 723
	Gemensamma utrymmen	11 076	21 077
	Gård	35 107	7 408
	Serviceavtal	62 263	53 195
	Förbrukningsmateriel	38 696	48 128
	Störningsjour och larm	0	39 239
		<b>2 452 889</b>	<b>2 182 185</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	10 759	14 106
	Lokaler	37 330	36 963
	Gemensamma utrymmen	9 388	113 071
	Tvättstuga	36 995	91 564
	Sophantering/återvinning	23 280	32 682
	Källare	13 557	26 942
	Entré/trapphus	28 716	204 850
	Lås	34 798	71 026
	Installationer	9 606	19 731
	VVS	123 441	52 200
	Värmeanläggning/undercentral	54 659	3 905
	Ventilation	24 465	74 576
	Elinstallationer	169 625	104 447
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	819
	Hiss	28 283	57 899
	Tak	29 988	42 749
	Fasad	12 262	42 244
	Fönster	10 369	8 442
	Mark/gård/utemiljö	8 250	147 426
	Garage/parkering	0	1 119
	Skador/klotter/skadegörelse	59 606	27 682
	Övrigt	22 643	5 097
		<b>748 020</b>	<b>1 179 539</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	173 024	0
	Gemensamma utrymmen	82 538	0
	Sophantering/återvinning	0	818 955
	Entré/trapphus	143 546	577 500
	Lås	1 162 500	0
	Installationer	198 925	861 700
	VVS	574 704	553 657
	Värmeanläggning	538 125	0
	Ventilation	0	240 844
	Elinstallationer	295 588	0
	Fönster	0	92 712
	Balkonger/altaner	94 500	0
	Mark/gård/utemiljö	0	13 550
		<b>3 263 450</b>	<b>3 158 918</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	357 723	331 246
	Värme	3 955 593	3 870 892
	Vatten	536 029	520 925
	Sophämtning/renhållning	223 273	209 910
	Grovsopor	53 569	40 585
		<b>5 126 187</b>	<b>4 973 558</b>

Handwritten notes in blue ink: "L 2 TL PN", "G.P.", "AS", and a circular stamp.

<b>Fortsättning not 4</b>		<b>2016-2017</b>	
<b>Övriga driftkostnader</b>			
Försäkring		316 352	307 658
Tomträttsavgäld		1 274 150	1 270 998
Kabel-TV		139 441	236 924
		<b>1 729 944</b>	<b>1 815 580</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>		<b>590 575</b>	<b>562 616</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>		<b>13 911 064</b>	<b>13 872 396</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016-2017</b>	<b>2015-2016</b>
	Medlemsinformation	68 158	40 912
	Tele- och datakommunikation	34 520	16 914
	Hysesförluster	430	49
	Revisionsarvode extern revisor	28 250	27 500
	Föreningskostnader	600	3 876
	Styrelseomkostnader	12 174	10 940
	Fritids- och trivselkostnader	13 366	18 781
	Studieverksamhet	2 900	0
	Förvaltningsarvode	357 458	346 659
	Förvaltningsarvoden övriga	84 918	89 535
	Administration	27 844	20 640
	Konsultarvode	398 726	58 231
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 370	12 370
	Övriga driftkostnader	10 125	17 481
		<b>1 051 837</b>	<b>663 887</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016-2017</b>	<b>2015-2016</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
<b>Följande ersättningar har utgått</b>			
	Styrelse och internrevisor	240 026	197 007
	Löner	35 250	29 875
	Sociala kostnader	63 941	47 154
		<b>339 217</b>	<b>274 036</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016-2017</b>	<b>2015-2016</b>
	Byggnad	971 200	971 200
	Förbättringar	231 956	231 956
	Inventarier	4 571	0
		<b>1 207 727</b>	<b>1 203 156</b>

LL TK PK  
G.P. AS (D)

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2017-08-31</b>	<b>2016-08-31</b>
<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-30 995 211	-29 792 055
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 203 156	-1 203 156
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-32 198 367</b>	<b>-30 995 211</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>36 810 983</b>	<b>38 014 139</b>
<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	160 400 000	150 400 000
	Taxeringsvärde mark	100 293 000	88 239 000
		<b>260 693 000</b>	<b>238 639 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	252 000 000	232 000 000
	Lokaler	8 693 000	6 639 000
		<b>260 693 000</b>	<b>238 639 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-08-31</b>	<b>2016-08-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	25 175	25 175
	Nyanskaffningar	27 425	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>52 600</b>	<b>25 175</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-25 175	-25 175
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 570	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-29 745</b>	<b>-25 175</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>22 855</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-08-31</b>	<b>2016-08-31</b>
	Skattekonto	2 145	1 737
	Skattefordran	99 015	117 016
	Klientmedel hos SBC	11 238 585	9 685 540
	Placeringskonto hos SBC	802 398	802 318
	Fordringar	6 143	1 833
		<b>12 148 286</b>	<b>10 608 444</b>

2-2 TL PL  
G.P. AS  
(d)

<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-08-31</b>	<b>2016-08-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	7 000	7 000
		<b>7 000</b>	<b>7 000</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-08-31</b>	<b>2016-08-31</b>
	Fastighetsförsäkring	106 571	103 210
	Förvaltningsarvode, ekonomisk förvaltning	30 050	29 271
	Tomträttsavgäld	424 867	424 491
	Kabel-TV	11 681	11 480
	Styrelsearvode	42 266	41 667
	Arbetsgivaravgifter	12 333	12 759
		<b>627 768</b>	<b>622 878</b>

<b>Not 13</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2017-08-31</b>	<b>Verkligt värde 2017-08-31</b>	<b>Bokfört värde 2016-08-31</b>
	Catella avkastningsfond	6 276	800 000	810 483	800 000
			<b>800 000</b>	<b>804 080</b>	<b>800 000</b>

<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-09-01- 2017-08-31</b>	<b>2015-09-01- 2016-08-31</b>
	Vid årets början	8 553 117	7 837 200
	Reservering enligt stadgar	782 079	715 917
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>9 335 196</b>	<b>8 553 117</b>

<b>Not 15</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2017-08-31</b>	<b>Belopp 2017-08-31</b>	<b>Belopp 2016-08-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	0,349 %	10 000 000	10 000 000	2019-03-21
	Nordea	0,462 %	6 388 400	6 915 618	2018-02-28
	Nordea	0,412 %	10 000 000	10 000 000	2018-02-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 388 400</b>	<b>26 915 618</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-546 460	-507 976	
			<b>25 841 940</b>	<b>26 407 642</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 656 100 kr.

19  
L2 TR  
PN  
AS  
Q

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

**2017-08-31**

**2016-08-31**

Fastighetsinteckningar

59 234 150

59 234 150

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under kommande år kommer föreningen bland annat att renovera trapphus och de asfalterade ytorna.

*AS*

*G.P.*  
*LL*  
*AS*  
*PK*  
*TR*  
*AS*  
*PK*

**Not 18** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

**2017-08-31**

**2016-08-31**

Städning entreprenad	47 580	42 426
El	22 081	22 105
Värme	198 660	199 209
Sophämtning	43 506	2 705
Extern revisor	28 000	27 500
Löner	5 625	0
Arvoden	14 925	0
Sociala avgifter	4 499	0
Ränta	9 317	9 463
Fastighetsskötsel gård	43 594	101 270
Förutbetalda avgifter och hyror	1 234 530	1 264 789
Förskottsaviserade avgifter och hyror	0	87 342
Entré och trapphus	87 887	0
Förbrukningsmaterial	2 090	0
Securitas	3 631	0
	<b>1 745 925</b>	<b>1 756 809</b>

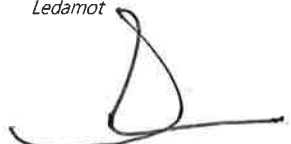
## Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 16 / 11 2017

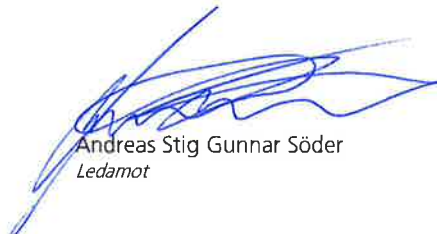
  
Inger Annika Dackéus  
Ledamot

  
Maud Marie-Louise Halvarsson-Fisk  
Ledamot

  
Hans Lennart Lindberg  
Ledamot

  
Carl Peter Ossian Nylander  
Ledamot

  
Filip David Filip Georg Psilander  
Ledamot

  
Andreas Stig Gunnar Söder  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 11 2017

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

  
Tiiu Kruusmägi  
Intern revisor

24 Tle  
A.P.  
AS  
A



# 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 2016-09-01—2017-08-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

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

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

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

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

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 11 för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-11-16



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Tiiu Kruusmägi  
Revisor