



Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 9  
Org nr 702002-1700  
Årsredovisning  
1/1 2023 - 31/12 2023

# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till resultatdisposition, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens nyckeltal i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

Nettoomsättning visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- Resultat efter finansiella poster visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- Intäkter i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- Kostnader i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- Avskrivningar är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- Ränteintäkter visar årets intäkter på likvida medel.
- Räntekostnader visar årets kostnader för föreningens lån.

## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- Anläggningstillgångar är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- Omsättningstillgångar är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- Bundet eget kapital är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- Fritt eget kapital är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- Långfristiga skulder är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- Kortfristiga skulder är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### **Noter – tilläggsupplysningar**

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### **Panter och eventalförpliktelser**

- Ställda panter avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.

Årsredovisning för  
**BRF Stockholmshus nr 9**  
702002-1700

Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12-17
Underskrifter	18-19
Revisionsberättelse	20-22
Utrymme för egna anteckningar	23

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF STOCKHOLMSHUS NR 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### *Föreningens fastigheter*

Föreningen äger fastigheterna Råmen 1-5, Daglösen 1-4 och Lelången 1-4 med tomträtt i Stockholms kommun. På fastigheterna har uppförts 13 byggnader med 359 lägenheter. Fastigheternas adresser är Siljansvägen 4-48, Årstavägen 53-59, 65-73 och 77-83 i Årsta.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	359	17337
Hysesrätter	0	0
Lokaler	35	2404
Garageplatser	9	
MC-platser	7	

Föreningens fastighet är byggd 1945. Värdeår är 1945.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens innevarande avtal för våra tomträtter gäller t o m 2024-12-31.

Kommande belopp för tomträten blir:

2025: 2,232 MKR

2026: 2,519 MKR

2027: 2,807 MKR

2028: 3,095 MKR

2029-2034: 3,383 MKR

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### *Årsavgifter*

Årsavgifterna höjdes med 8,5% fr o m 2023-01-01. Från 2024-01-01 höjs årsavgifterna med 14%.

#### *Genomfört och planerat underhåll*

Avloppsstammarna spolades och äldre kranar i badrum byttes för bättre funktionalitet. Nytt system för bevattning av våra rabatter inrättades för bättre hushållande med vatten, kostnadsbesparing och bättre växtlighet.

Nytt avtal tecknat för klottersanering som förhoppningsvis blir effektivare.

**Pågående eller framtida planerat underhåll**

Valda punkter från föreningens 50-åriga underhållsplan

<b>Tidpunkt</b>	<b>Byggnadsdel</b>	<b>Åtgärd</b>
2023	Årstavägen 53-83	Renovering av entréportar
2023	Hela föreningen	Renovering av garagedörrar
2023-24	Hela föreningen	Renovering cykelrum
2024	Hela föreningen	Tillsyn och reparation av tak
2024-25	Hela föreningen	Renovering golvbrunnar i källarplan
2024-25	Årstavägen 53-83	Utbyte av ventilationsfläktar
2025-26	Hela föreningen	Renovering taksprång
2026-27	Hela föreningen	Renovering tak
2026-28	Hela föreningen	Renovering av balkonger
2028-29	Hela föreningen	Renovering av värmepumpar för fjärrvärmen
2030-31	Årstavägen 53-83	Utbyte av portdörrar
2030-31	Siljansvägen 4-48	Renovering portdörrar
2030-31	Hela föreningen	Renovering av system för varmvatten
2031-32	Hela föreningen	Renovering källargångar

## Tidigare genomfört underhåll

<b>Tidpunkt</b>	<b>Byggnadsdel</b>	<b>Åtgärd</b>
2022	Årstavägen	Galler till fönster till allmänna utrymmen på gatunivå
2022	Tvättstugor	Komplettering av torkskåp
2022	Tvättstugor	Energieffektivare värmebläktar i torkrum
2022	Taket Actic gym	Renovering av taket
2022	Årstavägen 59	Ny rabatt anlagd
2021	Siljansvägen 44-48	Fasadrenovering
2020-21	Hela föreningen	Uppgradering av värmecentraler
2020	Årstavägen 53-65	Renovering av fönsterpartier vid butikerna
2020	Siljansvägen 4-48	Renovering av entréportar
2019	Hela föreningen	Mer belysning mellan våra hus
2018	Hela föreningen	Renovering av trappuppgångar
2018	Hela föreningen	Säkra uppstigningar till och på tak
2017-18	Årstavägen 77-83 Siljansvägen 4-48	Isolering av vindar
2017	Årstavägen 53-83	Byte av armaturer i trappuppgångar
2016	Årstavägen 83	Fasadrenovering
2014	Årstavägen 53-79	Hissrenovering
2014-15	Hela föreningen	Renovering värmecentraler
2011-12	Hela föreningen	Fasadrenovering inkl takfötter och hängrännor/stuprör

**Övriga väsentliga händelser**

Föreningens avtal för TV och bredband omförhandlades där kostnaden sänktes med 25% respektive 37%.

En ny plats för återvinning av matavfall med två kärl upprättades vid Årstavägen 83.

Postbox från Postnord upprättades inom föreningen (Siljansvägen 4) för enklare förmedling av paket

**Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. Vid stämman deltog 33 medlemmar, varav 31 st var röstberättigade.

**Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Riben	Ledamot, ordförande
Anders Svensson	Ledamot, vice ordförande
Jesper Kruse	Ledamot, sekreterare
Eva Malm	Ledamot
Per Freiholtz	Ledamot
Iohanna Karnhill	Ledamot
Jakob Kullman	Ledamot
Helena Rigbäck	Suppleant
Cristofer Angervall	Suppleant
Magnus Johansson	Suppleant
Marcus Hägglund	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Riben, Per Freiholtz, Jakob Kullman, Helena Rigbäck, Cristofer Angervall och Jesper Kruse

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

**Revisorer**

Gunnar Hemlin	Föreningsvald ordinarie
Ulla Srigley	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Borevision AB, ordinarie
Jörgen Gutehed	Borevision AB, suppleant

**Valberedning**

Valberedningen består av Alexander Alesand (sammankallande), Elin Svahn och Sara Klinga.

**Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2023-06-20.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Föreningen hade 472 (482) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023. Under året har 33 (37) överlåtelser skett.

## Flerårsöversikt

### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har Fastighetsägarna tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare och övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och gör det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklara vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift kr/kvm	914	845	826	795	785	759
Årsavgifter i % av totala intäkter	81	-	-	-	-	-
Totala intäkter kr/kvm*	995	938	919	851	839	796
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	232	212	277	224	203	152
Belåning kr/kvm total yta	3 860	4067	4129	3950	4151	4198
Belåning kr/kvm Brf-yta	4 398	-	-	-	-	-
Räntekänslighet	5%	5%	6%	6%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm*	684	672	592	584	588	571
Energikostnader kr/kvm	255	246	233	190	196	205

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.



## Förklaring av nyckeltal

### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt för föreningen. För att räkna ut enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

### Årsavgifter andel i % av totala intäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, det vill säga samtliga intäkter såsom eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea.

### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalen kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på länestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader för kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader, men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	19 697	18 053	17 691	16 985	16 639	15 746
Resultat efter finansiella	1 334	1 229	2 077	451	-67	-280
Soliditet	11%	10%	8%	6%	5%	5%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar.

Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	19 697 134
Rörelsekostnader	-16 843 475
Finansiella poster	-1 520 025
<b>Årets resultat</b>	<b>1 333 634</b>
Planerat underhåll	440 596
Avskrivningar	2 822 018
<b>Årets sparande</b>	<b>4 596 248</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>232</b>

**Förändring i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 920	0	7 888 461	- 823 101	1 228 926
Reservering till fond 2023			1 225 610	-1 225 610	
lanspråktagande av fond 2023			-82 435	82 435	
Balanserad i ny räkning				1 228 926	-1 228 926
Årets resultat					1 333 634
Belopp vid årets slut	382 920	0	9 031 636	-737 350	1 333 634

## Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	-737 350
Årets resultat	<u>1 333 634</u>
	<b>596 284</b>

### Styrelsens disposition

Reservering till underhållsfond	1 225 610
lanspråktagande av underhållsfond	-440 596
Balanseras i ny räkning	<u>-188 730</u>
Summa till stämmans förfogande	<b>596 284</b>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	19 697 134	18 052 615
		19 697 134	18 052 615
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	3	-13 532 251	-13 002 418
Övriga externa kostnader	4	-240 516	-172 908
Personalkostnader	5	-248 690	-262 024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 822 018	-2 763 096
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 853 659</b>	<b>1 852 169</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		111 467	7 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 631 492	-630 659
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 333 634</b>	<b>1 228 926</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 333 634</b>	<b>1 228 926</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 333 634</b>	<b>1 228 926</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	79 505 202	81 878 360
Inventarier, verktyg och installationer	7	306 633	360 933
		<u>79 811 835</u>	<u>82 239 293</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>79 811 835</u>	<u>82 239 293</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 732	17 613
Övriga fordringar		2 377	3 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	793 204	647 782
Avräkningskonto Fastighetsägarna	9	10 532 833	7 955 604
		<u>11 332 146</u>	<u>8 624 107</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>11 332 146</u>	<u>8 624 107</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>91 143 981</u>	<u>90 863 400</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		382 920	382 920
Fond för yttre underhåll		9 031 636	7 888 460
		<u>9 414 556</u>	<u>8 271 380</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-737 350	-823 101
Årets resultat		1 333 634	1 228 926
		<u>596 284</u>	<u>405 825</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>10 010 840</u>	<u>8 677 205</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	64 450 000	38 014 441
		<u>64 450 000</u>	<u>38 014 441</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Inre fond		95 058	95 058
Kortfristig del av långfristig skuld	10	11 989 441	40 225 000
Leverantörsskulder		2 453 810	1 106 525
Skatteskulder	11	72 621	57 853
Övriga kortfristiga skulder	11	67 430	66 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 004 781	2 620 338
		<u>16 683 141</u>	<u>44 171 754</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>91 143 981</u>	<u>90 863 400</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		2 853 659	1 852 169
Avskrivningar		2 822 018	2 763 096
Erlagd ränta, ränteintäkter		-1 520 025	-630 659
		<u>4 155 652</u>	<u>3 984 606</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>4 155 652</b>	<b>3 984 606</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-130 810	-90 173
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		746 947	884 263
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 771 789</b>	<b>4 778 696</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheten		-394 560	-946 502
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-394 560</b>	<b>-946 502</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagna lån		-	-
Amorteringar		-1 800 000	-1 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 800 000</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 577 229</b>	<b>2 632 194</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>7 955 604</b>	<b>5 323 410</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>10 532 833</b>	<b>7 955 604</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Avskrivningar**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme, grund	1,0 %
Värme, sanitet	2,0%
El	5,0%
Fönster	3,0%
Fasad	2,0%
Hiss	4,0%
Tak	5,0%
Undercentral	4,0%
Restpost	1,0%
Renoveringar	Varierar
Maskiner	10-20%

#### **Övriga tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.



***Fond för yttre underhåll***

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
*Årsavgifter	15 894 138	14 655 328
Hyror garage och p-platser	330 423	311 980
Hyror lokaler inkl. va lokaler	2 663 696	2 463 580
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	120 719	114 789
Övriga hyresintäkter	517 686	452 106
Övriga intäkter	170 472	54 832
<b>Summa</b>	<b>19 697 134</b>	<b>18 052 615</b>

\*I årsavgifterna ingår vatten, värme och kabel-tv/ bredband.

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	253 810	264 460
Städning	485 878	508 472
Hisstillsyn	151 294	91 000
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 081	1 778
Trädgårdsskötsel	551 425	822 574
Snöröjning	584 344	309 116
Reparationer	454 089	661 213
Underhåll	440 596	82 435
El	584 948	785 593
Uppvärmning	3 631 321	3 222 282
Vatten	839 837	715 860
Sophämtning	502 434	450 767
Försäkringspremie	461 619	316 030
Självrisk	-	240 800
Tomträttsavgäld	1 431 500	1 431 500
Fastighetsavgift bostäder	570 451	545 321
Fastighetsskatt lokaler	168 000	168 000
Övriga fastighetskostnader	87 316	63 101
Kabel-tv/Bredband/IT	341 381	483 094
Förvaltningsarvode ekonomi	311 951	331 710
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 322	24 365
Panter och överlåtelser	113 531	92 341
Förvaltningsarvode teknik	1 272 288	1 321 479
Teknisk förvaltning utöver avtal	168 813	50 993
Juridiska åtgärder	91 336	-
Övriga externa tjänster	8 686	18 134
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>13 532 251</b>	<b>13 002 418</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hyror och arrenden	89 378	99 197
Porto / Telefon	9 438	7 801
Konsultkostnader	96 450	29 900
Revisionarvode	45 250	36 010
<b>Summa</b>	<b>240 516</b>	<b>172 908</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	189 000	188 781
Övriga arvoden	6 751	4 831
Förlorad arbetsinkomst		5 500
Sociala kostnader	52 939	62 912
	<u>248 690</u>	<u>262 024</u>

Föreningen har inte haft några anställda under året.

## Not 6 Anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början		
-Byggnad	129 418 973	128 472 471
-Anskaffat under året	394 560	946 502
	<u>129 813 533</u>	<u>129 418 973</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-47 540 613	-44 831 817
-Årets avskrivning enligt plan	-2 767 718	-2 708 796
	<u>-50 308 331</u>	<u>-47 540 613</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>79 505 202</u></b>	<b><u>81 878 360</u></b>
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	218 400 000	218 400 000
Mark	351 400 000	351 400 000
	<u>569 800 000</u>	<u>569 800 000</u>
Bostäder	553 000 000	553 000 000
Lokaler	16 800 000	16 800 000
	<u>569 800 000</u>	<u>569 800 000</u>

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	559 987	559 987
	<u>559 987</u>	<u>559 987</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-199 054	-144 754
-Årets avskrivning	-54 300	-54 300
	<u>-253 354</u>	<u>-199 054</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>306 633</u></b>	<b><u>360 933</u></b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	664 628	282 757
Upplupna intäkter	128 576	365 025
	<u>793 204</u>	<u>647 782</u>

## Not 9 Avräkningskonto Fastighetsägarna

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	10 532 833	7 955 604
Redovisat värde vid årets slut	<u>10 532 833</u>	<u>7 955 604</u>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2023-12-31	Amortering/ Upplåning	2022-12-31
Nordea ..5366	2025-04-16	0,64%	19 000 000	-	19 000 000
Nordea ..5143		2,04%	-	-12 175 000	12 175 000
Nordea ..5151 (kortfr)	2024-11-20	2,06%	11 989 441	-185 559	12 175 000
Stadshypotek..6694	2026-09-01	3,69%	8 000 000	-	8 000 000
Nordea ..6785		0,69%	-	-14 675 000	14 675 000
Nordea ..2441		0,52%	-	-12 214 441	12 214 441
Stadshypotek..5328	2026-09-01	3,78%	11 200 000	11 200 000	-
Stadshypotek..5555	2026-09-01	3,64%	11 875 000	11 875 000	-
Stadshypotek..5556	2026-09-01	3,46%	14 375 000	14 375 000	-
			<u>76 439 441</u>	<u>-1 800 000</u>	<u>78 239 441</u>
Varav Kortfristig del			<u>-11 989 441</u>		<u>-40 225 000</u>
Varav Långfristig del			<u>64 450 000</u>		<u>38 014 441</u>
Varav kortfristig del avser amortering			<u>-1 800 000</u>		<u>-1 200 000</u>

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder, fastighetsavgift & fastighetsskatt	72 621	57 853
Depositioner	66 980	66 980
Övr. kortfristiga skulder	450	-
	<u>140 051</u>	<u>124 833</u>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	1 576 434	1 431 117
Övrigt	248 626	924 487
Upplupna räntekostnader	43 068	142 849
Uppl. styrelsearv & soc.avg	94 528	86 885
Uppl. revisionsarvode	42 125	35 000
	<u>2 004 781</u>	<u>2 620 338</u>

## Övriga noter

### Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	<u>89 264 300</u>	<u>89 264 300</u>
	<b>89 264 300</b>	<b>89 264 300</b>

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Anders Svensson

Styrelseledamot

Serienummer: 14af96cac0f320b9152b862b787217fee8e

IP: 212.107.xxx.xxx

2024-04-14 07:26:50 UTC



## Johan Fredrik Riben

Styrelseledamot

Serienummer: 02a666c3dd41ba38e42f1dabd4e9aa5f9e

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-14 07:41:34 UTC



## PER FREIHOLTZ

Styrelseledamot

Serienummer: 1dbd6c4864d6e93498ddcc9c4200b914f918

IP: 212.107.xxx.xxx

2024-04-14 07:55:36 UTC



## JAKOB KULLMANN

Styrelseledamot

Serienummer: 08583a89340cb3732f44b0496a9bea3a26b8

IP: 83.187.xxx.xxx

2024-04-14 12:21:34 UTC



## EVA MALM

Styrelseledamot

Serienummer: 81255bb58a576e452e29f15ffd41c58f4699

IP: 212.107.xxx.xxx

2024-04-14 12:31:40 UTC



## JOHANNA KARNHILL

Styrelseledamot

Serienummer: 85877f66ad5438e2a61c480faf77267403f4

IP: 212.107.xxx.xxx

2024-04-15 13:05:05 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b791ec4edfb0ab214a82803f5xxx

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-04-16 06:12:59 UTC



## Gunnar Hemlin

Revisor

Serienummer: a7b7e30482f4f9a8d755503f5e1b83bf8cf1xxx

IP: 212.107.xxx.xxx

2024-04-16 06:57:59 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Stockholmshus nr 9, org.nr. 702002-1700

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stockholmshus nr 9 för räkenskapsåret 2023.

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 december 2023 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Stockholmshus nr 9 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Gunnar Hemlin  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Gunnar Hemlin

Revisor

Serienummer: a7b7e30482f4f9a8d755503f5e1b83bf8cf1

IP: 212.107.xxx.xxx

2024-04-15 14:04:31 UTC



## Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b791ec4edfb0ab214a82803

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-04-16 06:10:36 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

