



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stockholmshus nr 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Falshyveln 1	1947	Stockholm
Fyrkantsfilen 1	1947	Stockholm
Sicklingen 2	1947	Stockholm
Simshyveln 1	1947	Stockholm
Skrutvinget 1	1947	Stockholm
Spännknekten 1	1947	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1948

Föreningen har 383 bostadsrätter om totalt 21 850 kvm och 66 lokaler om 2 072 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Gustav Orrghen	Ordförande
Marie-Louise Halvarsson-Fisk	Kassör
Annika Dackéus	Vice ordförande, sekreterare
Anna Näsström	Styrelseledamot
Lennart Lindberg	Styrelseledamot
Simon Röder	Styrelseledamot
Sebastian Zarzar Gandler	Suppleant
Teresia Bergström Bell	Suppleant
Tove Kristin Rauscher	Suppleant

Valberedning

Magnus Mellgren
Joakim Söderholm
Afrodite Paraskevopoulos

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Per Engzell	Extern revisor	Engzells Revisionsbyrå AB
Stig Axel Olsson	Internrevisor	
Tiiu Öunap Kruusmägi	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-14.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-18. Ta beslut om installation av solcellspaneler..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

1994-1995	●	Omputsning av fasader, omläggning av tak och nya balkonger Rörstambyte och elstambyte
2002-2003	●	Renovering och ombyggnation av gemensamhetslokal
2002-2006	●	Portbyten och portrenoveringar
2006	●	Skärmtak över entréportar
2009-2010	●	Underhåll av källarfönster och lägenhetsfönster
2011	●	Ny hantering av hushållssopor i höghusen m. fl. portar

- 2012** ● Samtliga avloppsstammar högtrycksspolas
- 2014-2015** ● Ommålning av alla lägenhetsfönster etapp 1 och 2
- 2015** ● Målning av samtliga källarfönster
Djupkärl för sopor och pappersåtervinning, sista etappen
- 2016-2017** ● Stamspolning
Låssystem
- 2017** ● Balkongtvätt
- 2018** ● Balkongtvätt
Asfalterade ytor
- 2019** ● Smidesräcken målas
Fasader
- 2021** ● Erkportar och fönster renoverade
Utvändiga trappor och trappräcken renoverade
Ekportar och fönster renoverade
Ny och effektivare armatur i alla källarutrymmen
Renovering och målning av trapphus
Målning av alla källarutrymmen
Stamspolning
Byte av trasiga takpannor
- 2021-2022** ● Installation av ett flertal belysningspunkter i trädgårdarna
- 2022** ● Omputsning av fasad
Elkabelbyte i gemensamma utrymme
Omläggning plattor utomhus
Fasadtvätt
Balkongtvätt

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På grund av kraftigt ökade utgifter valde styrelsen för första gången sedan 1990-talet att öka årsavgiften. Avgiftshöjningen beslutades till tre procent, och trädde i kraft 2024-06-01 med syfte att ta höjd för ökade utgifter.

Under augusti månad slutfördes installation av solcellspaneler på Sicklingsvägen 3-5, med en förväntad årlig energiproduktion på 14 012 kWh.

Förändringar i avtal

Hemsidan har flyttats från hemsida24 till one.com med syftet att lättare kunna skapa och administrera en för användaren mer lättnavigerad sida, one.com har även en bättre kundsupport.

Föreningen har knutit avtal med och installerat sju laddstolpar via Elaway, syftet har varit att skapa ett system som är smidigare att använda för brukaren samt minska administrationen för styrelsen.

Övriga uppgifter

Föreningen har via kommunen påbörjat arbete med en oberoende energirådgivare. Initialt har insatserna fokuserats på värmeoptimering av husen, med syftet att skapa en jämnare inomhustemperatur och sänka uppvärmningskostnaderna. Föreningen har även påbörjat utredning rörande tilläggsisolering av vindarna.

Under året har en cykelrensning i källarförråden utförts.

I år arrangerades den första föreningsdagen sedan 2019, året innan pandemin.

Kontinuerliga pensionärsträffar har anordnats. Fyra medlemsblad har producerats.

Grovsoprummet har stängts och arbete med att göra om det till obligatoriskt återvinningsrum pågår.

Trädgårdarna har skötts kontinuerligt, planer på att omplantera träd finns.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 528 st. Tillkommande medlemmar under året var 48 och avgående medlemmar under året var 44. Vid räkenskapsårets slut fanns det 532 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 33 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	17 530 508	17 243 366	17 183 782	15 759 308
Resultat efter fin. poster	-2 133 750	-704 989	-5 357 778	-54 057
Soliditet (%)	41	44	47	46
Yttre fond	6 275 883	6 683 284	11 541 930	13 170 102
Taxeringsvärde	421 276 000	421 276 000	421 276 000	339 203 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	687	684	627	-684
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	899	910	915	1 108
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	821	818	823	990
Sparande per kvm totalyta, kr	11	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	24	23	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	229	196	179	168
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	43	30	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	304	263	238	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,49	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,31	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-08-31
Insatser	460 400	-	-	460 400
Upplåtelseavgifter	56 200	-	-	56 200
Fond, yttre underhåll	6 683 284	-1 671 229	1 263 828	6 275 883
Reservfond	206 790	-	-	206 790
Balanserat resultat	11 147 444	966 240	-1 263 828	10 849 856
Årets resultat	-704 989	704 989	-2 133 750	-2 133 750
Eget kapital	17 849 129	0	-2 133 750	15 715 379

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	12 113 684
Årets resultat	-2 133 750
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 263 828
Totalt	8 716 106

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 201 914
Balanseras i ny räkning	9 918 020

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 530 508	17 243 366
Övriga rörelseintäkter	3	4 365	103 956
Summa rörelseintäkter		17 534 873	17 347 322
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-16 572 838	-15 214 012
Övriga externa kostnader	9	-783 730	-907 401
Personalkostnader	10	-395 593	-360 686
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 192 344	-1 005 465
Summa rörelsekostnader		-18 944 505	-17 487 564
RÖRELSERESULTAT		-1 409 632	-140 242
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		162 736	58 240
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-886 854	-622 987
Summa finansiella poster		-724 118	-564 746
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 133 750	-704 989
ÅRETS RESULTAT		-2 133 750	-704 989

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-08-31	2023-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	28 998 455	30 003 935
Maskiner och inventarier	13	747 469	934 333
Summa materiella anläggningstillgångar		29 745 924	30 938 268
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	7 000	7 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 000	7 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 752 924	30 945 268
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51 085	44 661
Övriga fordringar	15	135 475	133 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	758 901	779 341
Summa kortfristiga fordringar		945 461	957 461
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 109 920	4 002 652
SBC klientmedel i SHB		3 722 077	4 531 034
Summa kassa och bank		7 831 997	8 533 686
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 777 458	9 491 146
SUMMA TILLGÅNGAR		38 530 382	40 436 414

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		516 600	516 600
Fond för yttre underhåll		6 275 883	6 683 284
Reservfond		206 790	206 790
Summa bundet eget kapital		6 999 273	7 406 674
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 849 857	11 147 444
Årets resultat		-2 133 750	-704 989
Summa fritt eget kapital		8 716 107	10 442 456
SUMMA EGET KAPITAL		15 715 380	17 849 130
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	19 643 750	19 887 500
Leverantörsskulder		893 008	598 907
Skatteskulder		57 460	41 757
Övriga kortfristiga skulder		7 158	46 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 213 626	2 012 190
Summa kortfristiga skulder		22 815 002	22 587 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 530 382	40 436 414

Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 409 632	-140 242
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 192 344	1 005 465
	-217 288	865 223
Erhållen ränta	128 288	6 581
Erlagd ränta	-785 055	-536 676
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-874 055	335 128
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	46 448	-158 420
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	369 669	-927 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-457 938	-750 399
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-934 333
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-934 333
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	28 125	4 000 000
Amortering av lån	-271 875	-4 112 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-243 750	-112 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-701 688	-1 797 232
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 533 686	10 330 918
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 831 997	8 533 686

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stockholmshus nr 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1,5 %
Byggnad	1,5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	15 060 202	14 951 655
Hysesintäkter lokaler	1 900 111	1 700 297
Hysesintäkter garage	235 336	220 346
Hysesintäkter p-plats	144 310	132 482
Hysesintäkter förråd	3 800	5 720
Deb. fastighetsskatt	4 176	2 784
Bredband	0	2 394
Elintäkter laddstolpe moms	800	24 124
Uppvärmning	1 200	1 100
Gemensamhetslokal	85 223	71 634
Övriga intäkter, moms	0	3 937
Dröjsmålsränta	525	455
Pantsättningsavgift	25 254	37 506
Överlåtelseavgift	46 682	36 134
Andrahandsuthyrning	22 901	52 642
Öres- och kronutjämning	-12	156
Summa	17 530 508	17 243 366

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Elstöd	0	103 956
Övriga intäkter	-6 135	0
Försäkringsersättning	10 500	0
Summa	4 365	103 956

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enl avtal	559 192	843 823
Fastighetsskötsel utöver avtal	50 652	45 282
Fastighetsskötsel gård enl avtal	392 105	337 832
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	433 613	389 904
Larm och bevakning	0	12 604
Städning enligt avtal	626 491	650 895
Städning utöver avtal	47 253	7 218
Besiktningar	21 893	0
Hissbesiktning	7 056	6 578
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	9 114
Brandskydd	22 248	21 454
Myndighetstillsyn	7 050	13 882
Gårdkostnader	29 380	16 726
Gemensamma utrymmen	10 500	10 833
Sophantering	44 818	43 624
Garage/parkering	4 358	0
Snöröjning/sandning	542 328	367 516
Serviceavtal	48 328	9 785
Mattvätt/Hyrmattor	20 670	26 297
Förbrukningsmaterial	21 092	18 082
Summa	2 889 027	2 831 449

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Hyseslägenheter	0	8 623
Bostadsrättslägenheter	24 829	65 300
Hyseslokaler	7 480	0
Tvättstuga	107 384	70 865
Trapphus/port/entr	7 596	9 756
Källarutrymmen	17 630	0
Dörrar och lås/porttele	87 672	142 414
VVS	124 983	53 353
Värmeanläggning/undercentral	120 990	0
Ventilation	227 072	17 389
Elinstallationer	215 954	11 489
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 901	0
Hissar	257 428	83 330
Tak	129 431	10 313
Fasader	179 828	0
Fönster	8 152	44 721
Balkonger/altaner	91 069	2 903
Mark/gård/utemiljö	0	3 175
Vattenskada	777 754	268 299
Skador/klotter/skadegörelse	14 747	40 289
Summa	2 407 900	832 219

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Underhåll av byggnad	377 724	63 519
Installationer	557 300	681 031
Tvättstuga	0	25 366
Entr/trapphus	0	563
Sophantering/återvinning	40 000	298 323
Dörrar och lås	100 000	0
Gemensamma utrymmen	0	798 008
Ventilation	0	319 672
Elinstallationer	126 890	0
Fasader	0	165 778
Summa	1 201 914	2 352 260

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	481 942	578 899
Uppvärmning	5 480 719	4 775 944
Vatten	1 309 166	1 040 245
Sophämtning/renhållning	35 964	167 230
Grovsopor	54 215	15 960
Summa	7 362 005	6 578 278

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	476 752	438 070
Självrisk	26 459	0
Tomträttsavgäld	1 274 600	1 274 600
Kabel-TV	177 351	166 009
Bredband	9 780	9 780
Fastighetsskatt	747 050	731 347
Summa	2 711 992	2 619 806

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	13 956	9 985
Tele- och datakommunikation	23 620	30 849
Inkassokostnader	13 412	13 292
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 750	30 625
Revisionsarvoden internrevisor	20 000	0
Styrelseomkostnader	14 037	6 684
Fritids och trivselkostnader	1 979	2 606
Föreningskostnader	78 024	36 768
Förvaltningsarvode enl avtal	421 206	406 660
Överlåtelsekostnad	69 528	33 082
Pantsättningskostnad	41 777	29 943
Korttidsinventarier	5 000	0
Administration	24 317	117 770
Konsultkostnader	12 375	162 345
Bostadsrätterna Sverige	12 750	12 750
Föreningsavgifter	0	14 109
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	-67
Summa	783 730	907 401

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	289 000	299 000
Övriga arvoden	41 400	24 200
Bilersättning skattefri	563	0
Arbetsgivaravgifter	64 630	37 486
Summa	395 593	360 686

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	886 852	622 319
Dröjsmålsränta	2	290
Övriga räntekostnader	0	355
Övriga finansiella kostnader	0	23
Summa	886 854	622 987

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-08-31	2023-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 009 350	69 009 350
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 009 350	69 009 350
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-39 005 415	-37 999 950
Årets avskrivning	-1 005 480	-1 005 465
Utgående ackumulerad avskrivning	-40 010 895	-39 005 415
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 998 455	30 003 935
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	238 000 000	238 000 000
Taxeringsvärde mark	183 276 000	183 276 000
Summa	421 276 000	421 276 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-08-31	2023-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	986 933	52 600
Inköp	0	934 333
Utgående anskaffningsvärde	986 933	986 933
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-52 600	-52 600
Avskrivningar	-186 864	0
Utgående avskrivning	-239 464	-52 600
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	747 469	934 333

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-08-31	2023-08-31
Insats Bostadsrätterna	7 000	7 000
Summa	7 000	7 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	105 198	103 182
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	19 827	19 827
Övriga kortfristiga fordringar	5 678	5 678
OBS-konto	4 772	4 772
Summa	135 475	133 459

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda kostnader	33 092	0
Förutbet försäkr premier	163 456	149 840
Förutbet kabel-TV	15 012	14 315
Förutbet tomträtt	424 867	424 867
Förutbet förvaltning	36 367	34 704
Upplupna intäkter	0	103 956
Upplupna ränteintäkter	86 107	51 659
Summa	758 901	779 341

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-08-31	Skuld 2024-08-31	Skuld 2023-08-31
Nordea	2025-02-28	3,81 %	9 821 875	9 925 000
Nordea	2025-03-04	4,20 %	9 821 875	9 962 500
Summa			19 643 750	19 887 500
Varav kortfristig del			19 643 750	19 887 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 143 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna kostnader	4 681	0
Uppl kostnad Städning entrepr	53 665	51 423
Uppl kostn el	24 170	32 757
Uppl kostnad Värme	205 592	182 926
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	30 000
Uppl kostn räntor	211 412	0
Uppl kostn vatten	173 087	138 038
Uppl kostnad Sophämtning	0	7 284
Uppl kostnad arvoden	24 175	25 275
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 596	7 900
Uppl ränta bokslut	0	109 613
Förutbet hyror/avgifter	1 479 248	1 427 298
Summa	2 213 626	2 012 514

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	59 234 150	59 234 150

	2024-08-31	2023-08-31
Varav pantbrev i eget förvar	24 219 150	24 219 150

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Godkänd slutbesiktning av OVK förväntas ske under hösten. Radonmätning för utvärdering pågår i de lägenheter där åtgärd satts in.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Näsström
Styrelseledamot

Annika Dackéus
Vice ordförande, sekreterare

Jan Gustav Orrghen
Ordförande

Lennart Lindberg
Styrelseledamot

Marie-Louise Halvarsson-Fisk
Kassör

Simon Röder
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Engzells Revisionsbyrå AB
Per Engzell
Extern revisor

Stig Axel Olsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.11.2024 13:21

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 15.11.2024 10:28

DOCUMENT ID:

ryzuB4q4f1l

ENVELOPE ID:

r1-uSE9Nf1x-ryzuB4q4f1l

DOCUMENT NAME:

Brf Stockholmshus nr 11, 702002-1718 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGER ANNIKA DACKÉUS adackeus@gmail.com	Signed Authenticated	15.11.2024 10:37 15.11.2024 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.70.18
2. MAUD MARIE-LOUISE HALVARSSO N-FISK marielouisehf@gmail.com	Signed Authenticated	15.11.2024 10:46 15.11.2024 10:44	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.69.112
3. Hans Lennart Lindberg lennart.lindberg.46@gmail.com	Signed Authenticated	15.11.2024 12:12 15.11.2024 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.31.138
4. Simon Röder info@simonroder.se	Signed Authenticated	16.11.2024 18:50 16.11.2024 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.69.62
5. ANNA NÄSSTRÖM Anna.nasstrom@gmail.com	Signed Authenticated	17.11.2024 14:01 15.11.2024 13:32	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.198.235
6. Jan Gustav Orrghen orrghen@yahoo.se	Signed Authenticated	18.11.2024 12:30 18.11.2024 12:28	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.129.241
7. STIG AXEL OLSSON stig.a.olsson@hotmail.com	Signed Authenticated	18.11.2024 12:32 18.11.2024 12:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.30.60
8. Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed Authenticated	18.11.2024 13:21 18.11.2024 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 82.125.147.48

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023-09-01—2024-08-31.

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 2024 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 externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern 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.

Upplysning av särskild betydelse

Föreningens kassaflöde (sparande), exklusive avskrivningar och utfört underhåll visar ett mindre överskott på 11 kr/kvm som därmed inte täcker långsiktig sparande för framtida underhåll. Normalt rekommenderas ett sparande på minst 200 kr/kvm. Det är nödvändigt med åtgärder för att förbättra kassaflödet (sparandet) för att även täcka in andra kostnadsökningar inklusive kommande justering av tomträttsavgälden.

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 externa revisorns ansvar

Jag har utfört 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 händelse

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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört 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 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor 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 externa 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 externa 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.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Stig A Olsson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.11.2024 13:22

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 15.11.2024 10:28

DOCUMENT ID:

rkEOSEcEG1x

ENVELOPE ID:

BygOHnQVzke-rkEOSEcEG1x

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf Stockholmshus nr 11.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STIG AXEL OLSSON stig.a.olsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.11.2024 12:44 18.11.2024 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.30.60
2. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	18.11.2024 13:22 18.11.2024 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 82.125.147.48

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed