



# Årsredovisning 2022



## Brf Stockholmshus 12

Org nr 702002-1684

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Stockholmshus 12, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2019.

#### Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade fastigheterna Högtrycket 1 och Lågtrycket 1 i Stockholm kommun år 1948.

Föreningens fastigheter består av sex flerbostadshus med totalt 194 bostadsrätter samt 1 hyresrätt samt 4 lokaler. Byggnadernas totala yta är 13 854 kvm, varav 12 547 kvm är boyta med bostadsrätt, 54 kvm boyta uthyrt med hyresrätt och 1 253 kvm är lokalyta.

Föreningens mark ägs med tomträtt och nuvarande avtal omförhandlas år 2026.

#### Lägenhetsfördelning:

7 st	1 rum och kök
82 st	2 rum och kök
77 st	3 rum och kök
23 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheter är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick under året till 1 519 kr per lägenhet och totalt 296 205 kr. Fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaler, vilket under året uppgick till 78 850 kr.

#### Fastigheternas taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 375 885 000 kr, varav byggnadsvärdet är 137 000 000 kr och markvärde 238 885 000 kr. Värdeår är 1949.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Spetsudden AB. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från åren 2017 - 2046.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 15 juni 1951.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 747 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske efter uppdaterad underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Monica Alvfors Lars-Erik Dahlin Ola Töjas Liselotte Tunemar Thomas Wigren	ordförande
-----------	---	------------

Suppleant	Finn Broberg Maria Arias Bengt Simonsson
-----------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Caroline Ståhlberg, Islinge Revision AB	extern revisor
---	----------------

Lotta Bergman	internrevisor
Matilda Åberg	intern revisorssuppleant

#### Valberedning

Eva Forsman  
Anna Dominkovic

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Inspektion av husfasader har genomförts. Både små och större skador har påträffats och åtgärdats.
- Entréportarna i höghusen har renoverats och återfått ursprungligt skick.
- Trapphusbelysningen i låghusen har bytts ut och är nu LED-baserad och rörelsestyrd för att spara energi.
- Takbesiktning utförs varje år och påtalade brister åtgärdas löpande.
- Arborister har utfört beskärning av föreningens träd.
- I syfte att förebygga fuktskador har de inbyggda avluftningsledningarna i låghusen filmats och undersökts. Med start 2022 genomförs relining av samtliga dessa ledningar där störst behov går först.
- Muren mellan Skanörvägen 4-6 och varmgaragelängan har reparerats.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts.
- Anbud för helhetslösning för elbilsladdning har tagits in och förslag till beslut om genomförande har förberetts, att läggas fram för extra föreningsstämma i februari 2023.
- Den årliga vårstämningen samlade många deltagare som efter väl genomfört arbete bjöds på välsmakande tortilla och livemusik.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 288 medlemmar. Under året har föreningen haft 17 överlåtelser. Fyra medlemmar har under året beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	10 489	10 236	9 921	9 870	9 794
Resultat efter finansiella poster	-1 198	-781	-4 766	-207	435
Soliditet (%)	13	16	17	32	31
Årets resultat exkl avskrivningar	-25	395	-3 590	970	1 614
Fastighetslån/kvm (kr)	1 940	1 947	2 027	1 661	1 818
Årsavgifter/kvm (kr)	747	724	703	703	703

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastigheter.

#### Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastigheter.

#### Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med föreningens fastigheters bostadsrättsyta.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	328 136	9 327 389	3 516 896	-7 375 619	-780 946	<b>5 015 856</b>
Disposition av föregående års resultat:			467 732	-1 248 678	780 946	<b>0</b>
Årets resultat					-1 198 613	<b>-1 198 613</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>328 136</b>	<b>9 327 389</b>	<b>3 984 628</b>	<b>-8 624 297</b>	<b>-1 198 613</b>	<b>3 817 243</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 624 297
årets förlust	-1 198 613
	<b>-9 822 910</b>

behandlas så att	
avsätts till fond för yttre underhåll	2 600 000
ianspråkats av fond för yttre underhåll	-2 304 864
i ny räkning överföres	-10 118 046
	<b>-9 822 910</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 488 763	10 236 045
Övriga rörelseintäkter	3	1 359	3 076
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 490 122</b>	<b>10 239 121</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-9 209 452	-8 923 650
Övriga externa kostnader	5	-716 400	-372 837
Personalkostnader	6	-270 413	-277 639
Avskrivningar		-1 173 537	-1 175 496
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 369 802</b>	<b>-10 749 622</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-879 680</b>	<b>-510 502</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 118	-270 449
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-318 933</b>	<b>-270 444</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 198 613</b>	<b>-780 946</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 198 613</b>	<b>-780 946</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 325 628	25 497 190
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	12 079	12 079
Inventarier, verktyg och installationer	8	21 496	23 471
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 359 203</b>	<b>25 532 740</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 359 203</b>	<b>25 532 740</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 086	9 350
Övriga fordringar	9	3 226 513	3 280 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	10 610	10 450
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 273 209</b>	<b>3 300 394</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 177 522	2 143 540
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 177 522</b>	<b>2 143 540</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 450 731</b>	<b>5 443 934</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 809 934</b>	<b>30 976 674</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 655 525	9 655 525
Fond för yttre underhåll		3 984 628	3 516 896
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 640 153</b>	<b>13 172 421</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 624 297	-7 375 619
Årets resultat		-1 198 613	-780 946
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 822 910</b>	<b>-8 156 565</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 817 243</b>	<b>5 015 856</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	10 318 605	16 474 073
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 318 605</b>	<b>16 474 073</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	14 125 518	7 990 000
Leverantörsskulder		766 332	486 042
Skatteskulder		62 171	22 110
Övriga skulder		4 449	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	715 616	988 594
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 674 086</b>	<b>9 486 745</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 809 934</b>	<b>30 976 674</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 198 612	-780 946
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 173 537	1 175 496
Förändring skatteskuld/fordran		40 061	5 850
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>14 986</b>	<b>400 400</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-33 022	83 798
Förändring av kortfristiga skulder		11 761	-1 711 428
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-6 275</b>	<b>-1 227 230</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-19 950	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-19 950</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-26 225</b>	<b>-2 227 230</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 288 325	7 515 555
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>5 262 100</b>	<b>5 288 325</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	73 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Installationer	25 år
Inventarier	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	9 373 824	9 100 848
Hyror bostäder	61 932	61 932
Hyror lokaler	172 658	192 070
Hyror övriga objekt	2 797	2 796
P-plats och garage	833 353	843 628
Kabel-TV och bredband	2 630	1 116
Gästlägenhet / lokal	34 700	24 300
Värmeavgifter	4 016	4 016
Avgifter för andrahandsuthyrning	11 107	6 871
Outhyrda garage, p-platser och övriga objekt	-20 261	-13 530
Laddstolpar elbilar	12 000	12 000
Öresavrundning	7	-2
	<b>10 488 763</b>	<b>10 236 045</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Betalningspåminnelser	1 200	0
Inkassoavgift	0	626
Övriga intäkter	159	2 450
	<b>1 359</b>	<b>3 076</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	204 126	184 336
Trädgårdsskötsel	321 390	334 173
Städkostnader	282 829	341 110
Hyra av entrémattor	68 254	42 587
Snöröjning/sandning	170 352	287 561
Serviceavtal	34 330	27 074
Hisservice/besiktning	4 846	4 749
Drift energisystem	0	21 500
Fastighetsel	909 638	903 291
Fjärrvärme / uppvärmning	1 381 527	1 343 529
Vatten och avlopp	403 190	350 671
Reparationer	852 112	566 424
Hissreparationer	23 669	0
Planerat underhåll	39 035	623 613
Planerat underhåll vatten och avlopp	549 798	1 156 030
Planerat underhåll värme	127 017	0
Planerat underhåll installationer	0	82 500
Planerat underhåll OVK-besiktning	75 288	96 525
Planerat underhåll garage och p-platser	0	173 600
Planerat underhåll fasader	590 127	0
Planerat underhåll fönster	788 924	0
Planerat underhåll balkonger	37 650	0
Planerat underhåll markinventarier	97 025	0
Avfallshantering	293 217	252 370
Försäkringskostnader	283 893	272 811
Självrisker	170 725	0
Tomträttsavgäld	872 870	872 307
Kabel-TV	209 172	209 098
Teknisk förvaltning	0	240 002
Förbrukningsinventarier	16 725	11 658
Förbrukningsmaterial	14 888	35 376
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	375 055	330 935
Systematiskt brandskyddsarbete	1 849	110 332
Sotning	0	42 088
Besiktningsskostnader	9 931	7 400
	<b>9 209 452</b>	<b>8 923 650</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Telefoni för portar	0	14 405
Datorkommunikation	42 852	0
Hemsida	4 485	4 485
Övriga externa tjänster	619	625
Rest/förseningavgifter	2 080	180
Föreningsstämma och medlemsmöten	13 750	26 175
Revisionsarvode	36 250	35 000
Ekonomisk förvaltning	179 060	152 520
Bankkostnader	2 379	2 652
Tekn. förvaltning grundavtal *	113 126	0
Tekn. förvaltning extradeb. *	192 077	0
Konsultarvoden	19 411	0
Juridisk konsultation	68 768	63 828
Medlems-/föreningsavgifter	10 450	10 350
Bredband	0	29 355
Övriga poster	31 093	33 262
	<b>716 400</b>	<b>372 837</b>

\* Teknisk förvaltning för år 2021 finns under noten Driftskostnader.

## Not 6 Personalkostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvode	193 000	189 737
Övriga arvoden	10 000	21 182
Revisionsarvode intern revisor *	9 660	4 760
Arvode valberedning	2 416	2 380
Sociala avgifter	55 337	59 580
	<b>270 413</b>	<b>277 639</b>

\* Utbetalning av arvode till internrevisor har skett under år 2022 två gånger, detta ska regleras under år 2023 och avräknas mot det.

## Not 7 Byggnader och mark

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	48 957 552	48 957 552
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 957 552</b>	<b>48 957 552</b>
Ingående avskrivningar	-23 460 361	-22 286 840
Årets avskrivningar	-1 171 562	-1 173 521
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 631 923</b>	<b>-23 460 361</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 325 629</b>	<b>25 497 191</b>
Taxeringsvärden byggnader	137 000 000	125 758 000
Taxeringsvärden mark	238 885 000	163 885 000
	<b>375 885 000</b>	<b>289 643 000</b>

### Not 8 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 981	88 981
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 981</b>	<b>88 981</b>
Ingående avskrivningar	-53 431	-51 456
Årets avskrivningar	-1 975	-1 975
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-55 406</b>	<b>-53 431</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 575</b>	<b>35 550</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	141 921	135 808
Klientkonto hos Fastum	3 084 579	3 144 786
Andra kortfristiga fordringar	13	0
	<b>3 226 513</b>	<b>3 280 594</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalt medlemskap branschorgan	10 610	10 450
	<b>10 610</b>	<b>10 450</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	2,25	2023-06-01	3 970 050	3 990 000
Stadshypotek AB	1,44	2023-06-30	6 155 468	6 155 468
Stadshypotek AB	1,05	2024-06-30	6 527 355	6 527 355
Stadshypotek AB	1,06	2025-10-30	1 750 000	1 750 000
Stadshypotek AB	1,06	2025-10-30	2 041 250	2 041 250
Stadshypotek AB	3,45	2023-03-09	4 000 000	4 000 000
			<b>24 444 123</b>	<b>24 464 073</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			14 125 518	7 990 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 39 900 kr

Lån som förfaller inom ett år (ex. amortering): 14 085 618 kr

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	14 996	8 764
Övriga arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	3 142	0
Planerat underhåll	135 567	82 500
Förutbetalda avgifter och hyror	551 911	897 330
	<b>715 616</b>	<b>988 594</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	30 010 000	30 010 000
	<b>30 010 000</b>	<b>30 010 000</b>

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 5 % från den 1 januari 2023. Vid en extra föreningsstämma den 13 februari 2023 beslutade föreningen att installera elbilsladdning enligt framlagt förslag från styrelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Monica Alvfors  
styrelseordförande

Lars-Erik Dahlin  
styrelseledamot

Ola Törjas  
styrelseledamot

Liselotte Tunemar  
styrelseledamot

Thomas Wigren  
styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Caroline Ståhlberg  
Auktoriserad revisor  
Islinge Revision AB

Lotta Bergman  
internrevisor



# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Stockholmshus\_12.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-05 09:58:31

Dokumentet är undertecknat av:

 LARS-ERIK DAHLIN (19480707XXXX) Ledamot	2023-05-03 17:44:27
 LISE-LOTT BERGMAN (19660209XXXX) Föreningsrevisor	2023-05-04 16:26:41
 MONICA ALVFORS (19550219XXXX) Ordförande	2023-05-03 18:53:18
 Ingrid Caroline Ståhlberg (19761223XXXX) Revisor	2023-05-05 09:58:31
 Liselotte Maria Tunemar (19770325XXXX) Ledamot	2023-05-04 06:30:11
 OLA TÖRJAS (19690717XXXX) Ledamot	2023-05-03 21:25:44
 Björn Thomas Wigren (19820619XXXX) Ledamot	2023-05-04 05:37:23



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Stockholmshus\_12.pdf (290502 byte)

C195BF5C916BE1D91562A9108A4D6EFE9F87651C4C245E8FE4B1BC124F5C3F0D3C0CD3A00C8C2B6040D3  
A7EF0E033B72157829E098C7D167B1331AED8F1D4607

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Stockholmshus 12

Org.nr 702002-1684

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stockholmshus 12 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Stockholmshus 12 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidingö den 5 maj 2023

---

Caroline Ståhlberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2023 09:54

SENT BY OWNER:

Caroline Ståhlberg · 05.05.2023 09:49

DOCUMENT ID:

S197SVzEh

ENVELOPE ID:

Skt7rNf43-S197SVzEh

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Stockholmshus 12 220101-221231.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingrid Caroline Ståhlberg caroline@islingerevision.se	Signed Authenticated	05.05.2023 09:54 05.05.2023 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/12/23) IP: 85.229.23.20

\* 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