

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen NIO LÄNGOR

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2001-05-09 och nuvarande stadgar (stadgeändringar) registrerades 2006-06-02 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Adress
Syriern 2	2001	Holbergsgatan 151-209
Afganen 2	2001	Holbergsgatan 184-202, Björnsonsgatan 39-49
Malajen 4	2001	Björnsonsgatan 53-71
Färingen 1	2001	Kiellandsplan 19-41
Eskimåen 3	2001	Björnsonsgatan 131-149
Mongolen 2	2001	Björnsonsgatan 153-163

Föreningen förvärvade fastigheterna 2001 av AB Stockholmshem, i samband med ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1952-1960 och består, förutom av marken, av nio radhuslängor i två våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 915 kvadratmeter, varav 7 852 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 63 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt samt en lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
		26	12	34	12

Lokaler

Föreningen har fem källarlokalerna utan fönster. En lokal är inredd till styrelserum. Övriga lokaler används i princip som gemensamhetsförråd.

Vid Holbergsgatan 209 finns en fristående förrådsbyggnad (tidigare grovsoprum) där bl.a. glasinsamlingsbehållare finns installerad.

I källarutrymmet till huslängan Holbergsgatan 191-209 finns ett skyddsrum.

Byggnadernas tekniska status och underhållsåtgärder m.m.

Föreningens byggnader har till stora delar standard från byggnadsåret. De underhållsåtgärder m.m. som föreningen har genomfört och de åtgärder som tidigare fastighetsägare har lämnat uppgift om anges nedan.

Åtgärd	År	Kommentar
Omläggning av tak	1993	hela området utom Färingen 1
Omputsning/ommalning/tilläggsisolering	1997	endast inom Färingen 1
Nya entrédörrar	1997	endast inom Färingen 1
Omläggning av tak	1997	endast inom Färingen 1
Nya källardörrar	1998	hela området
Nya entrétak	2004	endast inom Eskimåen 3, Mongolen 2 samt Malajen 4
Nya entrédörrar	2004	endast inom Eskimåen 3 och Mongolen 2
Ommålning av garageportar	2004	endast inom Färingen 1
Ommålning fönster/fasaddelar	2004	hela området utom Färingen 1
Egen fjärrvärmeanslutning	2005	hela området, tre nya undercentraler har byggts, varje undercentral försörjer tre radhuslängor med värme och vatten
Partiella stambyten i badrum	2001-2010	ca 50 lägenheter
Hemsida	2007	www.sbc.se/niolangor
Underhållsplan	2008	långsiktig underhållsplan framtagits
Brandsektionering och tilläggsisolering på vindarna	2008	hela området utom Färingen 1
Renoverade entrédörrar	2008	endast Syriern 2, Afganien 2 och Malajen 4
Energideklaration	2008	hela området
Dagvattenbrunnar slamsugits	2009	hela området
Hängrännor rensats och gått igenom	2009	hela området
Miljötillsyn av egenkontroll	2009	hela området
Radonutredning pågår	2009-2010	
Lägenhetsregister, uppgifter lämnade	2009	
Ommålning garageportar	2009	endast inom Färingen 1
Dränering och utvändigt isolering av källarfasad	2009	endast norra fasaden i två längor (Mongolen 2 och hus tre i Syriern 2)
Nyasfaltering av gångvägar	2009	endast utmed två längor (Mongolen 2 och hus tre i Syriern 2)
Nya parkeringsplatser	2009	två nyanlagda parkeringsplatser vid Syriern 2
Ommålning fönster	2010	endast inom Färingen 1
K-märkta fastigheter	2010	se avsnitt "Väsentliga händelser under året"

U AE
AR KB
A Nilg
M

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

Teknisk förvaltning: styrelsen, som även skött övrig administration

Övriga avtal

Fastighetsskötsel

Föreningen har jouravtal med Svensk Fastighetstjänst AB om akuta fel.

Undercentraler

Föreningen har sedan 2009 ett serviceavtal med Duvbo Bygg AB gällande underhåll m.m. av de tre undercentralerna.

Markskötsel

Föreningen hade vintern 2009/2010 avtal med Utemiljö AB om vinterunderhåll, dvs. maskinplogning/sandning av föreningens gångvägar. Övrigt vinterunderhåll sker i egen regi. För säsongen 2010/2011 sköter Kapacitator AB vinterunderhållet.

En ungdom boende i föreningen har haft timanställning under året för att sköta gräsklippning och en del andra fastighetsskötarsysslor.

Renhållning

Hämtning av hushållssopor sker genom Trafikkontoret, Stockholms stad. Föreningen har avtal med Sita om hämtning av returpapper och glasavfall. Föreningen saknar eget grovsoprum. Medlemmarna hänvisas till kommunens återvinningsanläggningar. Närmast oss finns en återvinningsanläggning vid Bromma flygplats.

Kabel-TV/Bredband

Föreningen har kabel-TV och möjlighet till bredbanduppkoppling via Comhem.

Vattenförsörjning

Föreningen har tecknat avtal om vattenleverans med Stockholm Vatten.

Elförsörjning

Föreningen har nio el-abonnemang, en till varje radhuslänga. Föreningen har från den 1 februari 2008 ett rörligt elprisavtal med Skellefteå Kraft. Nätägare är Fortum till vilken föreningen betalar den fasta kostnaden för nätet och som också är ansvarig för service och mätaravläsning. Parkbelysningen är inte ansluten till föreningens el-serviser. Det är inte känt om eller när eventuell anslutning skall ske.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 83 st. Föreningen har en hyresgäst.

Sedan en hyreslägenhet i föreningen blivit ledig har föreningen sommaren 2010 nyupplåtit en bostadsrätt.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 12 överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning:

Skriftlig ansökan om andrahandsuthyrning skall göras till styrelsen. Av den skall framgå vem som skall hyra i andra hand, och för hur lång tid hyresperioden avser. Vidare skall skäl för andrahandsuthyrning framgå. Styrelsen beslutar om tillstånd för andrahandsuthyrning. Beaktansvärda skäl skall finnas, och styrelsen följer de anvisningar och den praxis som finns hos hyresnämnden.

Under året har två medlemmar hyrt ut sitt radhus i andrahand med styrelsens tillstånd. En begäran om förlängd tid för andrahandsuthyrning har avslagits.

AE
KB
JL

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

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

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 april 2010 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Astrid Eklund	Ledamot, ordförande
Kristina Bohlin	Ledamot
Anita Kjellén	Ledamot
Anna Klippel Gradén	Ledamot
Henryk Åkesson	Ledamot
Kjell Andersson	Suppleant
Mats Karlström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter utom för ledamöterna Astrid Eklund och Henryk Åkesson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året informerat medlemmar om viktigare händelser, styrelsebeslut och planerade åtgärder inom föreningen. Detta har skett genom hemsidan och genom det informationsblad som löpande delas ut till alla medlemmar. Härutöver har särskild information givits till dem som berörs av radonutredningen.

Revisorer

Leif Broberg, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers	Ordinarie Extern
Monica Häger	Ordinarie Intern

Valberedning

Valberedning har varit Marika Lagercrantz och Ulrika Nilsson.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2010.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Fastigheterna är det värdefullaste föreningen har. Det är därför viktigt att husen underhålls och sköts på bästa sätt. Den långsiktiga underhållsplanen är ett viktigt instrument. Föreningen har anlitat konsulthjälp avseende större projekt. Under 2010 har detta gällt radonutredning.

a. Målning av fönster Kiellandsplan

Som ett led i det planerade underhållet av brf:s fastigheter har samtliga fönster på Kiellandsplan målats utvändigt och mellan fönsterbågarna. Arbetet har utförts av Saga Måleri AB.

b. Brf äger K-märkta fastigheter

För att värna om Stockholms kulturhistoriskt värdefulla bebyggelser har Stockholms stadsmuseum länge arbetat med att klassificera stadens byggnader. Dessa klassificeras i fyra kategorier med hänvisning till deras kulturhistoriska värde och redovisas på kartor med färgerna blått, grönt, gult och grått. Våra fastigheter i längorna 1-6 och 8-9 (Syriern 2, Afganien 2, Malajen 4, Eskimåen 3 och Mongolen 2) anses ha ett betydande värde som motsvarar den näst högsta klassen, grönt. Detta innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. De skriver: *Tidigt exempel på hyresradhus uppfört av allmännyttan (numera bostadsrätter). Trots vissa förändringar bevarar byggnaderna ursprunglig arkitektur. Husen ingår i ett större område med liknande radhus i tidstypiskt utförande som tillsammans utgör en helhetsmiljö med stora kvaliteter.*

AE
KB
AB
A
K

c. Ändrad fastighetstaxering

Skatteverket har under 2010 beslutat att vår brf ska fastighetstaxeras som småhus och inte som flerfamiljshus. Se vidare under "Föreningens ekonomi".

d. Omdränering och utvändig isolering av källarvägg samt större källarfönster

Under 2009 genomfördes omdränering och utvändig isolering av källarväggen i två av radhuslängorna. Stämman beslutade 2010, på förslag av styrelsen, att det fortsatta arbetet med omdränering m.m. skulle göras i en lugn takt. På så sätt kan en utvärdering ske av utfört arbete. Höjning av marken, ljusbrunnar och större fönster har inneburit vissa kompromisser vad gäller standard och utseende, vilket ev. kan leda till ändrade förutsättningar för kommande arbeten. Stämman beslutade också att husens ursprungliga arkitektur och karaktär ska bevaras samt att entrétrappor och trapppräcken ska bevaras så långt det är praktiskt möjligt och ekonomiskt försvarbart. Garantibesiktning av gjorda arbeten sker hösten 2011. Först därefter kommer ställning att tas till hur dräneringsarbetet ska fortskrida.

e. Garantibesiktning (ekytterdörrar samt vindar)

- Under hösten 2010 har garantibesiktning ägt rum avseende de renoverade ekytterdörrarna. Smärre anmärkningar av skilda slag noterades som entreprenören ska svara för. Dessa planeras åtgärdas under våren 2011. Sedan entreprenören gått i konkurs har en bankgaranti kunnat utnyttjas som till större delen bör kunna täcka kostnaderna för det som ska åtgärdas.

- Under hösten 2010 har garantibesiktning också ägt rum avseende vindsisoleringen och brandsektioneringen på vindarna. Smärre anmärkningar noterades och dessa ska entreprenören Feab AB åtgärda under våren 2011.

f. Stambyte vid badrumsrenovering, m.m.

Styrelsen har sedan 2009 tagit ett samlat grepp kring frågorna om badrumsrenovering för att få bättre kontroll och ökad kostnadseffektivitet. Duvbo Bygg AB även under 2010 haft i uppdrag att genomföra själva stambytet (dvs. den del som föreningen ansvarar för) i de fall då medlemmen vill renovera badrummet. Stambytet omfattar även den extra toalett som de större husen har. I stambytet ingår bl.a. ny avloppsstam från golvet i källaren till övervåningen samt nya varm- och kallvattenledningar från befintliga stamventiler i källaren. Under året har ca 10 badrum stambytts.

g. Radonutredning m.m.

- Bakgrund:

På stämman 2005 bifölls en motion om radonmätning. Radonmätning genomfördes vintern 2005/2006. Resultatet av mätningen visade förhållandevis stora variationer i våra radhus varför ca 20 ommätningar gjordes under vintern 2006/2007 för att få ett säkrare underlag. I juli 2009 förelade Stockholms stad att brf skulle vidta åtgärder för att få ner radongashalten. I våra radhus låg radonvärdet mellan 110 och 480 Bq/m³. Styrelsen har sedan 2009 avtal med en expert/konsult som bistått styrelsen med att reda ut varifrån radonet kommer och att föreslå lämpliga åtgärder som varaktigt sänker radongashalten i samtliga radhus till en nivå under riktvärdet 200 Bq/m³.

Det har konstaterats att radongasen i våra hus härrör både från byggnadsmaterialet och från marken. En åtgärdsplan har tagits fram. Enligt denna föreslås i första hand att ventilationstekniska åtgärder vidtas för att öka luftväxlingen i fastigheterna. Om detta inte visar sig vara tillräckligt får man gå vidare med nästa åtgärdssteg osv. Länga 6 (Björnsonsgatan 53-71) valdes ut som pilotlänga. På det sättet hålls arbetet ihop och vi kan följa utvecklingen noga på bästa möjliga sätt. Tanken är att åtgärderna i länga 6 därefter ska kunna kopieras till de övriga längorna.

- Åtgärder i pilotlängan under 2010 fram till mars 2011

I pilotlängan har flera åtgärder för att få ner radongashalten vidtagits och nya långtidsmätningar har gjorts. Läget i mars 2011 är följande. Genom olika åtgärder har vi lyckats pressa ner radongashalten under 200 bq/m³ i hälften av husen i längan. Fem hus har tyvärr fortfarande värden som ligger mellan 210 och 350 bq/m³. Styrelsen överlägger med konsulten om vad som närmast kan göras för att om möjligt pressa ner radongashalten i de fem hus i längan som fortfarande ligger något för högt.

AE
HR
KB
AK
MS
JL

De åtgärder som vidtagits och haft effekt är främst av ventilationsteknisk karaktär. Det gäller åtgärder i form av rengöring av fönsterventiler och självdragskanaler samt tätning av rör- och kabelgenomföringar mot kulvertgång och kryppgrund i källaren samt installation av extra fönsterventiler i några av radhusen.

I fyra av radhusen (de två gavelhusen samt de två husen på ömse sidor om "vecket") har även Permafioltapeter med spärrförmåga mot radon prövats. Dessa tapeter visade sig dock inte ha avsedd effekt varför styrelsen i samråd med konsulten beslutat att inte gå vidare med dessa tapeter.

Stockholms stad har, sedan brf i början av juli 2010 tillskrivit dem om aktuella läget, den 8 juli 2010 förelagt brf att under säsongen 2010/2011 vidta fortsatta åtgärder mot för höga radongashalter och därefter utföra och redovisa radonresultat från kontroll- samt kompletterande mätningar. Mätrapporterna ska redovisas till kommunen senast den 31 juli 2011.

h. Gröna ytor

Under våren och hösten 2010 anordnades tillsammans med "Gröna gruppen" en gemensam trädgårdsdag/städdag då medlemmarna tillsammans städade och gjorde i ordning de gemensamma rabatterna och gräsmattorna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under 2011 planeras för ca 10 stambyten i badrum och radonarbetet i pilotlängan fortsätter.

Föreningens ekonomi

Våra fastigheter är taxerade till sammanlagt 84 810 000 kr.

Skatteverket har under 2010 beslutat att vår brf ska fastighetstaxeras som småhus och inte som flerfamiljshus. En konsekvens av detta är att den kommunala fastighetsavgiften höjs mycket kraftigt (från ca 1200 kr/radhus till ca 6300 kr/radhus). Av detta skäl beslutade styrelsen att höja avgifterna med 10 % fr.o.m. den 1 juli 2010.

Föreningen har under året amorterat sammanlagt 5,3 mkr. Detta har varit möjligt då medel influtit sedan en hyresrätt upplåtits till bostadsrätt samt ett lån inte utnyttjats.

I samband med budgetarbetet för 2011 beslutades att avgifterna skulle sänkas med 2,5 % fr.o.m. den 1 april 2011. Avgiftssänkningen är möjligt tack vare de amorteringar som gjorts vilket förväntas medföra lägre räntekostnader.

Hyran för parkeringsplatserna är sedan den 1 januari 2009, 175 kr för en plats utan el och 325 kr för en el-plats.

Föreningen har relativt sett lågt belånade fastigheter, soliditeten är god och styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är i balans.

Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 886 kr
Årsavgifter	572 kr
Ränta och utdelning	3 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	59 kr
Taxebundna kostnader	209 kr
Fastighetsskatt	68 kr
Övrig drift	87 kr
Avskrivningar	80 kr
Kapitalkostnader	35 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7852 kvm bostäder och 63 kvm lokaler.

U
AE
AS
KB
R
N

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	591	558	548	526
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 805	2 503	2 305	2 305
Elkostnad/kvm totalyta	5	4	5	5
Värmekostnad/kvm totalyta	171	160	156	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	21	21	21

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 387 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	433 213
ansamlad förlust efter reservering till yttre fond	-245 575
summa balanserat resultat	187 638

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
extra reservering till fond för yttre underhåll
av fond för yttre underhåll ianspråkats

-490 000
309 186
6 824

att i ny räkning överförs

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

Övrig information

Styrelsen för Brf Nio Längor har härmed avgett förvaltningsberättelse.

Vi vill också tacka alla medlemmar för året som varit och hälsar alla nya medlemmar välkomna till föreningen.

STYRELSEN

U AE
A KB
A Nio Längor

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 671 250	4 445 358
Övriga rörelseintäkter		438	1
		4 671 688	4 445 359
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-131 435	-163 731
Reparationer		-160 224	-520 569
Periodiskt underhåll		-309 186	-1 648 150
Taxebundna kostnader		-1 651 678	-1 556 846
Övriga driftskostnader		-84 851	-78 755
Fastighetskatt		-536 508	-106 848
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-236 250	-275 112
Personalkostnader		-237 224	-197 213
Avskrivningar		-636 568	-590 953
		-3 983 925	-5 138 176
RÖRELSERESULTAT		687 763	-692 817
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		21 121	13 113
Räntekostnader		-275 671	-557 107
		-254 550	-543 994
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		433 213	-1 236 811
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-1 435
		0	-1 435
ÅRETS RESULTAT		433 213	-1 238 246

AS
KB
AS

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	92 467 325	92 384 295
Maskiner och inventarier	18 002	27 003
	92 485 328	92 411 299
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	92 488 828	92 414 799
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	8 389
Övriga fordringar	115 430	151 073
Förutbetalda kostnader	74 493	87 349
	189 923	246 811
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	155 162	158 628
SBC klientmedel i SHB	2 476 237	3 636 505
	2 631 399	3 795 133
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 821 322	4 041 944
SUMMA TILLGÅNGAR	95 310 150	96 456 742

U
A
AE
KB
A
M
T
K

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		64 242 953	63 563 545
Upplåtelseavgifter		13 803 449	11 187 857
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 756 153	3 149 873
		79 802 554	77 901 274
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-245 575	-401 048
Årets resultat		433 213	-1 238 246
		187 638	-1 639 294
SUMMA EGET KAPITAL		79 990 193	76 261 980
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	13 700 000	19 000 000
		13 700 000	19 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		171 276	239 537
Skatteskulder		644 791	216 133
Övriga kortfristiga skulder		3 242	1 678
Upplupna kostnader	Not 9	410 573	392 623
Förutbetalda intäkter		13 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror		377 075	344 792
		1 619 957	1 194 763
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		95 310 150	96 456 743
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

U
HÅ
AE
KB
A
M
J
K

Reparationer

Hyreslägenheter	2 225	362 318
Brf Lägenheter	8 968	2 063
Källare	2 550	0
Lås	49	2 857
VVS	116 682	58 404
Värmeanläggning/undercentral	8 739	3 506
Elinstallationer	0	16 166
Tak	14 962	18 500
Fasad	3 611	0
Fönster	2 438	0
Vattenskada	0	56 755
	160 224	520 569

Periodiskt underhåll

Byggnad	144 486	0
Fönster	164 700	0
Mark/gård/utemiljö	0	1 555 725
Garage/parkering	0	92 425
	309 186	1 648 150

Taxebundna kostnader

El	39 336	34 438
Värme	1 353 301	1 269 337
Vatten	165 545	167 327
Sophämtning/renhållning	58 028	55 858
Grovsopor	35 468	29 886
	1 651 678	1 556 846

Övriga driftskostnader

Försäkring	64 139	58 707
Kabel-TV	20 712	20 048
	84 851	78 755

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

536 508 **106 848**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	250	0
Medlemsinformation	2 499	0
Revisionsarvode extern revisor	23 660	25 348
Föreningskostnader	3 417	11 846
Styrelseomkostnader	938	1 139
Fritids och Trivselkostnader	1 410	633
Förvaltningsarvode	97 788	94 312
Förvaltningsarvoden övriga	23 649	-1 489
Administration	16 565	11 413
Korttidsinventarier	6 863	17 327
Konsultarvode	52 662	108 613
Medlemsavgift SBC ek för	6 550	5 970
	236 250	275 112

u flr AE
KB
A MB 2004

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en person anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	115 100	110 500
Löner och arvoden	77 448	46 480
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	562	0
Sociala kostnader	44 114	40 233
	237 224	197 213

Avskrivningar

Byggnad	304 513	304 513
Förbättringar	323 054	277 439
Maskiner	9 001	9 001
	636 568	590 953

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **3 983 925** **5 138 176**

Not 3 **2010-12-31** **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	95 976 486	94 523 723
Nyanskaffningar	710 597	1 452 763
Utgående anskaffningsvärde	96 687 083	95 976 486

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 592 190	-3 010 239
Årets avskrivningar enligt plan	-627 567	-581 952
Utgående avskrivning enligt plan	-4 219 757	-3 592 190

Planenligt restvärde vid årets slut **92 467 325** **92 384 295**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 25 361 673 25 361 673

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	31 302 000	40 600 000
Taxeringsvärde mark	53 508 000	21 436 000
	84 810 000	62 036 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	84 810 000	62 036 000
	84 810 000	62 036 000

u AE
Hs KB
u MS 7104

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	186 161	193 748
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	-7 587
Utgående anskaffningsvärde	186 161	186 161
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-159 158	-150 156
Årets avskrivningar enligt plan	-9 001	-9 001
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-168 159	-159 157
Redovisat restvärde vid årets slut	18 002	27 004

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Företagsförsäkring	66 778	58 068
Kabel-TV	5 015	4 939
Vatten	2 700	0
Förvaltningsarvode kv.1, 2010	0	24 342
	74 493	87 349

Not 6	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	64 242 953	679 408	0	63 563 545
Upplåtelseavgifter	13 803 449	2 615 592	0	11 187 857
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 756 153	254 430	-1 648 150	3 149 873
Summa bundet eget kapital	79 802 554	3 549 430	-1 648 150	77 901 274
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	0	-8 855	8 855	0
Ansamlad förlust	-245 575	-245 575	401 048	-401 048
Årets resultat	433 213	433 213	1 238 246	-1 238 246
Summa fritt eget kapital	187 638	178 783	1 648 149	-1 639 294
Summa eget kapital	79 990 193	3 728 213	-1	76 261 979

U AE
A KB
HR M
Flig

Not 7	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	3 149 873	2 563 765
Reservering enligt stadgar	254 430	186 108
Reservering enligt stämmobeslut	0	400 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 648 150	0
Vid årets slut	1 756 153	3 149 873

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
Stadshypotek AB	2,400 %	2 000 000	3 000 000	3 mån rörligt
Stadshypotek AB	2,470 %	6 000 000	6 000 000	3 mån rörligt
Stadshypotek AB	2,400 %	700 000	2 000 000	3 mån rörligt
Stadshypotek AB		0	2 000 000	
Stadshypotek AB	2,400 %	1 500 000	1 500 000	3 mån rörligt
Stadshypotek AB	2,370 %	500 000	1 500 000	3 mån rörligt
Stadshypotek AB	2,440 %	3 000 000	3 000 000	3 mån rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		13 700 000	19 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		13 700 000	19 000 000	

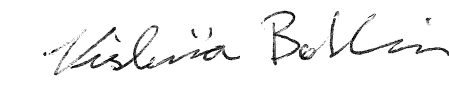
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 700 000 Kr.

cl AE
HA KB
A AB
Hög

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	5 031	3 541
Värme	190 124	161 619
Vatten	2 930	2 658
Sophämtning	1 055	1 055
Extern revisor	24 000	24 000
Arvoden	111 500	110 500
Sociala avgifter	30 400	34 700
Ränta	32 658	25 484
Snöskottning	10 875	25 375
NVS Rörsnabben	0	3 691
SBC	2 000	0
	410 573	392 623

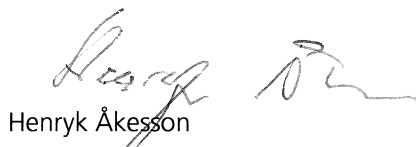
BROMMA den 20 / 3 2011


Astrid Eklund
Ledamot


Kristina Bohlin
Ledamot


Anna Klippel Gradén
Ledamot


Anita Kjellén
Ledamot


Henryk Åkesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2011


Leif Broberg
Extern revisor


Monica Häger
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Nio längor

Org nr 769601-5226

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nio längor för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 mars 2011


Leif Broberg
Godkänd revisor
PWC


Monica Häger
Intern revisor