

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
NIO LÄNGOR

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nio längor

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 registrerades 2001-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2006-06-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Leli Kjellin	Ordförande
Johan Anderberg	Ledamot
Johan Gustafsson	Ledamot
Göran Sundin	Ledamot
Henryk Åkesson	Ledamot
Frida Kristina Billström	Suppleant
Jonas Norén	Suppleant
Anna Tammelin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Anderberg, Leli Kjellin, Jonas Norén, Göran Sundin, Anna Tammelin och Henryk Åkesson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Leif Broberg
Martin Adelsköld
Anita Kjellén

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

PWC

Valberedning

Kjell Andersson
Fredrik Brandt
Astrid Eklund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-14.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Länga	Adress
Syriern 2	1	Holbergsgatan 151-169
	2	Holbergsgatan 171-189
	3	Holbergsgatan 191-209
Afganen 2	4	Holbergsgatan 184-202
	5	Björnsonsgatan 39-49
Malajen 4	6	Björnsonsgatan 53-71
Färingen 1	7	Kjellandsplan 19-41
Eskimåen 3	8	Björnsonsgatan 131-149
Mongolen 2	9	Björnsonsgatan 153-163

Föreningen förvärvade fastigheterna 2001 av AB Stockholmshem i samband med ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Föreningen äger både marken och byggnaderna.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Allilans Försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

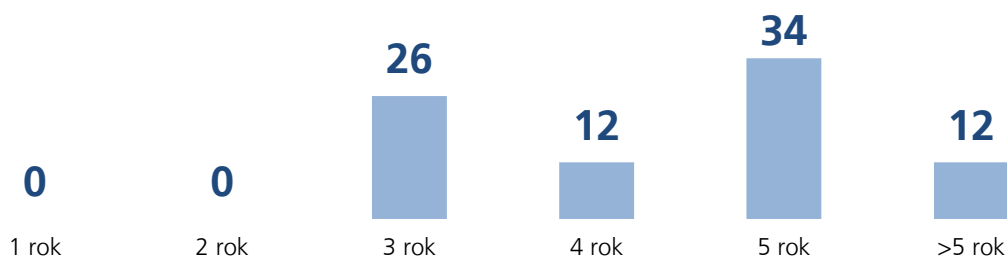
Fastigheterna bebyggdes 1952 - 1960 och består av 9 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 915 m², varav 7 852 m² utgör lägenhetsyta och 63 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Källarförråd	Ett cykelrum finns i varje länga. Ett rum är styrelserum och ett är fastighetsförråd. Övriga används i allmänhet som gemensamma förråd för boende i respektive länga.
Skyddsrum	I källaren på länga 3 (Holbergsgatan 191-209) finns ett skyddsrum.
Förrådsbyggnad	Vid Holbergsgatan 209 finns en fristående förrådsbyggnad.(fd grovsoprum)

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering och utvändig isolering av källarvägg	2014	endast norra fasaden i tre längor i Syriern 2 och Mongolen 3 (länga 1,2 och 8)
Omläggning av gångvägar	2014	endast utmed tre längor i Syriern 2 och Mongolen 3 (länga 1,2 och 8)
Nya belysningsarmaturer på radhusens gavlar samt översyn av källarbelysning.	2013	hela området
Åtgärder i skyddsrum enligt krav från MSB.	2013	Syriern 2. slutlig besiktning utförd den: 2013-08-29
Ommålning av fönster	2010	endast Färingen 1
Miljöutredning av egenkontroll	2009	hela området
Radonutredning	2009 - 2015	pågår i hela området
Dränering och utvändig isolering av källarfasad	2009	endast norra fasaden i två längor (Mongolen 2 och länga 3 i Syriern 2)
Nya parkeringsplatser	2009	två nya parkeringsplatser vid Syriern 2
Omläggning av gångvägar	2009	endast utmed två längor (Mongolen 2 och länga 3 i Syriern 2)
Underhållsplan	2008	långsiktig underhållsplan framtagen
Energideklaration	2008	hela området
Renoverade entrédörrar	2008	endast Syriern 2, Afganien 2 och Malajen 4
Brandsektionering och tilläggsisolering på vindarna	2008	hela området utom Färingen 1
Egen fjärrvärmeanslutning	2005	hela området, tre nya undercentraler har byggts, varje undercentral försörjer tre radhuslängor med värme och vatten
Ommålning fönster/fasaddelar	2004	hela området utom Färingen 1
Nya entrédörrar	2004	endast inom Eskimåen 3 och Mongolen 2
Ommålning av garageportar	2004	endast inom Färingen 1
Nya entrétak	2004	endast inom Eskimåen 3, Mongolen 2 samt Malajen 4
Stambyten och byten av vattenledningar	2001	genomfört i ca 65 radhus
Nya källardörrar	1998	hela området
Omläggning av tak	1997	endast inom Färingen 1
Omputsning/ommalning/tilläggsisolering	1997	endast inom Färingen 1
Nya entrédörrar	1997	endast inom Färingen 1
Omläggning av tak	1993	hela området utom Färingen 1
Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering	2015	Afganien 2 och Malajen 4

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen, som även skött övrig administration
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Dränering	Lefa Mark AB
Fastighetsskötsel	Jouravtal med Teknikförvaltningen i Stockholm AB om akuta fel
Snöröjning	Plogning och sandning av föreningens gångvägar sköts av Kapacitator AB. Övrigt vinterunderhåll sker i egen regi.
Gräsklippning	Tylömarks Trädgårdsanläggningar AB
Stambyten	Duvbo Bygg AB
Återvinning	Sita AB hämtar returpapper och glasavfall. Föreningen saknar grovsoprum, så medlemmarna hänvisas till kommunens återvinningscentraler.
Kabel-TV/ Bredband	Avtal med Comhem till 2017
Vattenförsörjning	Stockholm vatten
Elförsörjning	Föreningen har nio elabonnemang, ett till varje länga. Föreningen har sedan 2008 ett rörligt elavtal med Skellefteå Kraft. Nätavgift betalas till Fortum som ansvarar för service och mätaravläsning.
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB

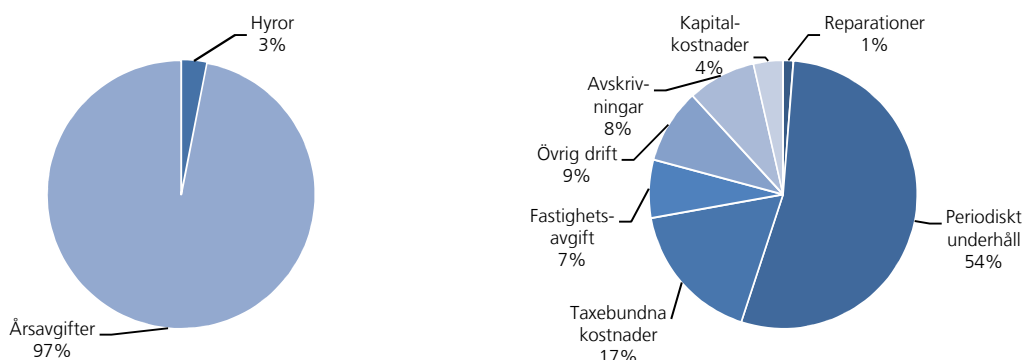
Föreningens ekonomi

Verksamhetsårets negativa resultat förklaras, nästan till fullo, av de kostnader relaterade till årets dräneringsarbete. Enligt nya redovisningsregler (K2), som gäller från och med 2014, får endast vissa funktionsförbättrande delar av underhåll aktiveras i balansräkningen och skrivas av över längre tid. Enligt det nya regelverket kan alltså inte kostnaden skrivas av över tid utan största delen går till resultaträkningen och tas som en kostnad för ett och samma år.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	4 217 302	2 976 786
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	5 003 929	4 770 550
Finansiella intäkter	19 188	22 892
Minskning korta fordringar	14 771	0
Ökning av föreningens lån	2 500 000	0
Ökning av korta skulder	0	114 594
	7 537 888	4 908 036
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	7 460 507	3 296 445
Finansiella kostnader	302 605	336 937
Ökning av korta fordringar	0	34 138
Minskning av korta skulder	119 828	0
	7 882 941	3 667 520
KASSA VID ÅRETS SLUT	3 872 249	4 217 302
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-345 053	1 240 516

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 112 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

- Dränering och omläggning av körvägar vid länga 1,2 och 8 utfördes.
- Nytt fjärrvärmeavtal med Fortum tecknades.
- Avtal med ComHem angående bredband och TV tecknades.
- Flertalet styrventiler i undercentraler byttes ut.
- Vårstädning av grönytor och rensning av gemensamma källarutrymmen ägde rum.
- Höststädning av grönytor ägde rum.
- Fyra träd har tagits ned under året. Tre av dem framför länga 1 och en björk vid länga 8.
- Konsult anlitad för att ta fram en långsiktig trädvårdsplan.

Händelser efter året

- Dränering och omläggning av gångvägar vid länga 4,5 och 6 äger rum under vinter/vår.
- Radonutredning och om-mätning av de hus som legat över gränsvärdet genomförd under vinter/vår.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st.

Överlåtelse under året: 7 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 137 st.

Förändring från föregående år: + 3st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	638	608	608	612
Hyror/m ² hyresrättsyta	348	345	332	322
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 976	1 646	1 646	1 805
Elkostnad/m ² totalyta	4	4	4	4
Värmekostnad/m ² totalyta	143	179	178	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	21	23	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	43	63	55
Soliditet (%)	82	85	85	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 438	462	476	658
Nettoomsättning (tkr)	5 002	4 769	4 765	4 793

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 852 m² bostäder och 63 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 437 766
Balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	17 165
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 448
summa ansamlad förlust	-3 687 049
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	3 000 000
att i ny räkning överförs	-687 049

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 998 364	4 768 362
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 565	2 188
		5 003 929	4 770 550
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-4 847 981	-497 936
Driftkostnader	Not 4	-2 182 203	-2 387 764
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 915	-223 380
Personalkostnader	Not 6	-186 408	-187 365
Avskrivningar	Not 7	-697 770	-697 770
		-8 158 278	-3 994 215
		-3 154 349	776 335
RÖLSE RESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		19 188	22 892
Räntekostnader		-302 605	-336 937
		-283 417	-314 045
		-3 437 766	462 290
ÅRETS RESULTAT			

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	90 775 644	91 473 414
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
	90 775 644	91 473 414
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	90 779 144	91 476 914
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	10 115
SBC Klientmedel i SHB	3 717 154	0
Övriga fordringar	620 797	599 555
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 11	0	25 898
	4 337 951	635 568
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	155 095	161 535
SBC klientmedel i SHB	0	4 055 767
	155 095	4 217 302
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 493 046	4 852 870
SUMMA TILLGÅNGAR	95 272 190	96 329 784

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 12		
Medlemsinsatser		78 046 402	78 046 402
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 807 414	3 352 552
		81 853 815	81 398 953
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	-256 710
Ansamlad förlust		-249 283	0
Årets resultat		-3 437 766	462 290
		-3 687 049	205 579
SUMMA EGET KAPITAL		78 166 766	81 604 532
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	15 000 000	12 500 000
		15 000 000	12 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		343 976	316 810
Skatteskulder		1 191 624	1 167 516
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	569 824	740 926
		2 105 424	2 225 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 272 190	96 329 784
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	30 000 000	30 000 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	40-50 år	40-50 år
Standardförbättringar	25 år	25 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	25 år	25 år
Tak	20 år	20 år
Maskiner		10 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	4 844 059	4 613 373
	Hyror bostäder	90 480	89 589
	Hyror parkering	63 825	65 400
		4 998 364	4 768 362
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Fakturerade kostnader	3 784	0
	Öresutjämnning	-19	279
	Övriga intäkter	1 800	1 909
		5 565	2 188

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	56 063	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	48 500	29 750
	Snöröjning/sandning	66 211	57 329
	Sotning	1 375	0
	Myndighetstillsyn	13 490	9 962
	Gård	1 949	2 361
	Förbrukningsmateriel	0	100
	Störningsjour och larm	3 784	0
	Fordon	0	1 134
		191 372	100 636
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	6 575	6 169
	Lås	989	893
	VVS	16 258	17 227
	Värmeanläggning/undercentral	37 334	22 510
	Elinstallationer	4 902	0
	Tak	40 094	18 915
		106 152	65 714
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	11 875
	Källare	43 613	0
	Stambyte	409 006	59 145
	Ventilation	0	75 625
	Elinstallationer	98 272	184 941
	Mark/gård/utemiljö	3 989 086	0
	Garage/parkering	10 480	0
		4 550 457	331 586
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	4 847 981	497 936
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	31 597	32 036
	Värme	1 135 216	1 417 134
	Vatten	180 262	168 970
	Sophämtning/renhållning	80 255	90 473
	Grovsopor	20 344	8 543
		1 447 674	1 717 156
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 447	54 596
	Kabel-TV	27 240	21 796
	Bredband	34 434	0
		137 121	76 392
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	597 408	594 216
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 182 203	2 387 764

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Medlemsinformation	0	284
	Inkassering avgift/hyra	5 400	3 600
	Revisionsarvode extern revisor	2 391	25 993
	Föreningskostnader	5 800	6 455
	Styrelseomkostnader	0	367
	Fritids och Trivselkostnader	2 190	2 588
	Förvaltningsarvode	114 324	111 614
	Administration	4 975	18 432
	Konsultarvode	95 075	47 498
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 760	6 550
		243 915	223 380
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	141 500	142 000
	Löner	0	350
	Sociala kostnader	44 908	45 015
		186 408	187 365
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	304 513	304 513
	Förbättringar	393 258	393 258
		697 770	697 770

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	97 731 571	97 731 571
	Utgående anskaffningsvärde	97 731 571	97 731 571
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 258 156	-5 560 386
	Årets avskrivningar enligt plan	-697 770	-697 770
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 955 927	-6 258 156
	Planenligt restvärde vid årets slut	90 775 644	91 473 414
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 361 673	25 361 673
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 392 000	35 392 000
	Taxeringsvärde mark	53 424 000	53 424 000
		88 816 000	88 816 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	88 816 000	88 816 000
		88 816 000	88 816 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	186 161	186 161
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	186 161	186 161
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-186 161	-186 161
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-186 161	-186 161
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	18 313
	Kabel-TV	0	5 448
	Vatten	0	2 137
		0	25 898

Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	64 242 953	0	0	64 242 953
Upplåtelseavgifter	13 803 449	0	0	13 803 449
Fond för yttre underhåll	3 807 414	266 448	188 414	3 352 552
S:a bundet eget kapital	81 853 815	266 448	188 414	81 398 953
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	-17 165	273 876	-256 710
Ansamlad förlust	-249 283	-249 283	0	0
Årets resultat	-3 437 766	-3 437 766	-462 290	462 290
S:a ansamlad förlust	-3 687 049	-3 704 214	-188 414	205 579
S:a eget kapital	78 166 766	-3 437 766	0	81 604 532

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	3 352 552	2 878 766
Reservering enligt stadgar	266 448	266 448
Reservering enligt stämmobeslut	520 000	330 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-331 586	-122 662
Vid årets slut	3 807 414	3 352 552

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,630 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,620 %	6 000 000	6 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,630 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
Handelsbanken	1,620 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,780 %	2 500 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		15 000 000	12 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		15 000 000	12 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 kr.

Not 15	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	4 430
	Värme	0	166 730
	Sophämtning	0	1 116
	Extern revisor	0	24 700
	Arvoden	116 600	116 600
	Sociala avgifter	36 600	36 600
	Ränta	28 522	26 580
	Förutbetalda avgifter och hyror	388 101	364 170
		569 823	740 926

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 20 / 4 2015

Leli Kjellin
Ordförande

Johan Anderberg
Ledamot

Johan Gustafsson
Ledamot

Göran Sundin
Ledamot

Henryk Åkesson
Ledamot

Min

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2015

Leif Broberg
Extern revisor

Martin Adelsköld
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nio Längor org.nr 769601-5226

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nio Längor för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nio Längor för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

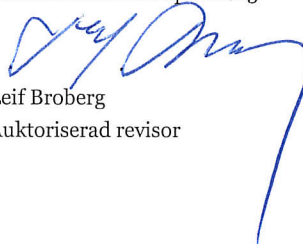
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 28 april 2015



Leif Broberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nio Längor (769601-5226)

Jag har i egenskap av intern revisor tagit del av dokument som är relevanta för revisionen. Räkenskaperna är förda i god ordning och revisionen har inte givit anledning till anmärkningar.

Med anledning av detta föreslår jag föreningsstämman

- att lägga den ekonomiska berättelsen till handlingarna och
- att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den period som revisionen omfattar.

Bromma 2015-04-21



Martin Adelsköld