



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Nio längor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nio längor

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2018-09-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Astrid Eklund	Ledamot	Ordförande
Tobias Andersson Sjögren	Ledamot	
Emma Movitz	Ledamot	
Jonas Norén	Ledamot	
Henryk Åkesson	Ledamot	
Susanna Stubberöd	Suppleant	
Sara Åkerblom Önfelt	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anne Lengholt	Ordinarie Extern	PWC
Martin Adelsköld	Ordinarie Intern	
Anita Kjellén	Suppleant Intern	

Valberedning

Erik Ek
Marika Lagercrantz Sammankallande
Carl Mellberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Länga	Adress	Förvärv	Säte
Syriern 2	1	Holbergsgatan 151-169	2001	Stockholm
	2	Holbergsgatan 171-189		
	3	Holbergsgatan 191-209		
Afganen 2	4	Holbergsgatan 184-202	2001	Stockholm
	5	Björnsonsgatan 39-49		
Malajen 4	6	Björnsonsgatan 53-71	2001	Stockholm
Färingen 1	7	Kiellandsplan 19-41	2001	Stockholm
Eskimåen 3	8	Björnsonsgatan 131-149	2001	Stockholm
Mongolen 2	9	Björnsonsgatan 153-163	2001	Stockholm

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

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

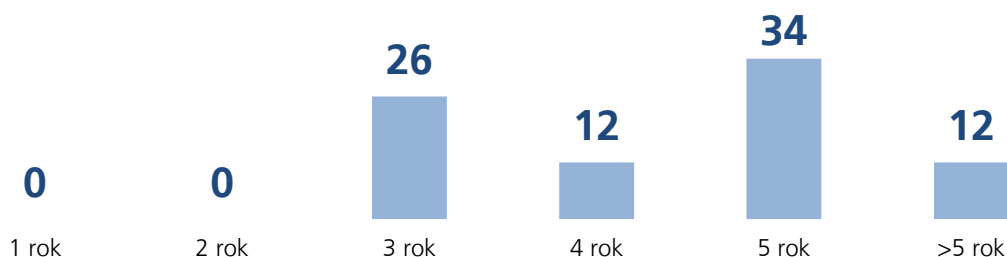
Fastigheterna bebyggdes 1952 - 1960 och består av 9 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1952.

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 används som styrelserum (länga 4) och ett används som styrelsens fastighetsförråd (länga 2). Övriga rum/förråd 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 som bl.a. används för trädgårdsverktyg.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2025.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2018	Hela området
Ommålning av fönster/fönsterluckor/fasaddelar	2017	Målning av samtliga fönster i Färingen 1. Målning av fönsterluckor inom Afganen 2 och Malajen 4. Målning av fönster och fönsterbleck i behov av målning, inom hela området.
Ryggskydd på fasadstegar	2017	Hela området
Ommålning av fönster/fasaddelar och garageportar	2016	Fönsterluckor inom Syriern 2 samt garageportar och takfötter inom Färingen 1
Omläggning av gångvägar	2015	Utmed tre längor (Afganen 2 och Malajen 4, länga 4--6)
Dränering och utvändig isolering av källarvägg	2015	Norra fasaden i tre längor (Afganen 2 och Malajen 4, länga 4--6)
Dränering och utvändig isolering av källarvägg	2014	Norra fasaden i tre längor i Syriern 2 och Eskimåen 3 (länga 1,2 och 8)
Omläggning av gångvägar	2014	Utmed tre längor i Syriern 2 och Eskimåen 3 (länga 1,2 och 8)
Trädvårdsplan	2014 - 2015	Hela området
Åtgärder i skyddsrum enligt krav från MSB.	2013	Syriern 2. slutlig besiktning utförd den: 2013-08-29
Nya belysningsarmaturer på radhusens gavlar samt översyn av källarbelysning	2013	Hela området
Ommålning av fönster och garageportar	2010	Färingen 1
Omläggning av gångvägar	2009	Utmed två längor (Mongolen 2 och länga 3 i Syriern 2)
Miljötillsyn av egenkontroll	2009	Hela området
Dränering och utvändig isolering av källarfasad	2009	Norra fasaden i två längor (Mongolen 2 och länga 3 i Syriern 2)
Nya parkeringsplatser	2009	Två nya parkeringsplatser vid Syriern 2
Radonutredning mm	2009 - 2018	Hela området
Renoverade entrédörrar	2008	Endast Syriern 2, Afganen 2 och Malajen 4
Brandsektionering och tilläggsisolering på vindarna	2008	Hela området utom Färingen 1
Energideklaration	2008	Hela området
Underhållsplan	2008	Långsiktig underhållsplan framtagen
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 entrétak	2004	Endast inom Eskimåen 3, Mongolen 2 samt Malajen 4
Ommålning av garageportar	2004	Endast inom Färingen 1
Nya entrédörrar	2004	Endast inom Eskimåen 3 och Mongolen 2
Stambyten och byten av vattenledningar	2001 - 2018	Genomfört i badrum och wc i ca 70 radhus
Nya källardörrar	1998	Hela området
Omläggning av tak	1997	Endast inom Färingen 1
Nya entrédörrar	1997	Endast inom Färingen 1
Omputsning/ommalning/tilläggsisolering	1997	Endast inom Färingen 1
Omläggning av tak	1993	Hela området utom Färingen 1
Planerat underhåll	År	Kommentar
Yttertak, tvättning och genomgång	2019	
Underhållsplan, uppdatering	2019	
Entrédörrar, genomgång av funktion och ytskikt	2019	
Stambyten, resterande ca 15 st	2019-2023	Planeras genomföras senast 2023. Görs när medlemmen renoverar badrummet

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen, som även skött övrig administration
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning och medlemsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Jouravtal med Teknikförvaltning i Stockholm AB om akuta fel. Sedan december 2017 avtal med Teknikförvaltning även om rondering/tillsyn i de allmänna utrymmena. I övrigt egen regi.
Snöröjning	Plogning och sandning av föreningens gångvägar sköts av Kapacitator Förvaltning AB. Övrigt vinterunderhåll sker i egen regi
Gräsklippning	Kapacitator Förvaltning AB
Stambyten	Duvbo Bygg AB
Kabel-TV/ Bredband	Fastighetsavtal med Comhem. Sedan februari 2015 ingår Tivo Bas och 100 mbit bredband i medlemmarnas årsavgift
Vattenförsörjning	Stockholm vatten
Elförsörjning	Föreningen har nio elabonnemang, ett till varje länga, avseende de allmänna utrymmena. Föreningen har sedan 2008 ett rörligt elavtal med Skellefteå Kraft. Nätavgift betalas till Fortum/Ellevio AB som ansvarar för service och mätaravläsning.
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB. Sedan januari 2019 sorterar vi matavfallet. Föreningen har ingen hämtning av tidningar eller glas och saknar grovsoprum, medlemmarna hänvisas till kommunens återvinningscentraler.
Värme	Fjärrvärme genom avtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

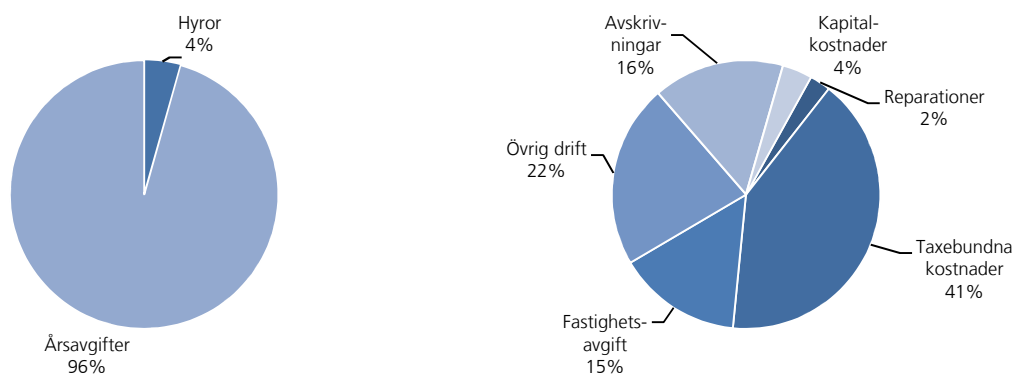
Föreningens ekonomi

Styrelsen har för avsikt att jobba ner föreningens lån i tider av låga räntor. Amorteringar gjordes därför både 2017 och 2018. I december 2018 beslutade styrelsen att amortera ytterligare 1 mkr. Inga lån har upptagits under 2018 och budgeten är i balans med en stabil kassa. En bra underhållsplan för att kunna planera föreningens ekonomi är viktig, styrelsen har beslutat att uppdatera föreningens underhållsplan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 887 868	3 091 348
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 065 713	5 065 262
Finansiella intäkter	0	309
Ökning av kortfristiga skulder	113 244	0
	5 178 957	5 065 571
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 576 905	4 058 797
Finansiella kostnader	154 572	168 150
Ökning av kortfristiga fordringar	22 652	9 846
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	32 258
	4 754 129	5 269 051
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 312 696	2 887 868
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	424 828	-203 480

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgar. Den 13 september 2018 registrerades föreningens nya stadgar hos Bolagverket, sedan stämman fattat beslut om de nya stadgarna på två på varandra följande stämmor.

Radonfrågor. Sedan ytterligare åtgärder vidtagits under 2017 (se tidigare årsredovisning) för att få ner radonhalten i 5 av de kvarvarande husen som hade något över 200 bq/m³, skedde under 2018 nya radonmätningar i dessa hus. Resultatet blev att även dessa hus numera har godkända värden. Styrelsen har avslutat radonprojektet och underrättat Stockholms stad om det.

GDPR. Medlemmarna har informerats om vad den nya Dataskyddsförordningen, som gäller från den 25 maj 2018, innebär för föreningen och för medlemmarna.

Grannsamverkan, som inleddes 2017, har under året fortsatt och utvecklats.

Rondering. Sedan december 2017 har föreningen avtal med Teknikförvaltning AB om veckovisa ronderingar i de allmänna utrymmena (bl.a. i källargångarna) i våra fastigheter.

Energideklaration. Under året har våra fastigheter energideklarerats.

Matavfallssortering infördes i längorna 6-9 sommaren 2018. Sedan matavfallssorteringen där utvärderats och befunnits fungera bra, infördes vid årsskiftet 2018/2019 matavfallssortering i hela föreningen. Matavfallssorteringen möjliggjordes genom att tidningsåtervinningskärnen byggdes om till kärl för matavfall.

Trädgårdsdagar. Genom Gröna gruppens försorg har två trädgårdsdagar arrangerats under året.

Ekonomi. I början av januari 2018 amorterades 1 mkr av föreningens lån. I slutet av 2018 beslutade styrelsen att amortera ytterligare 1 mkr.

Taxeringsvärdet på våra fastigheter har höjts från drygt 110 mkr till drygt 171 mkr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 141

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 142

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	638	638	638	638
Hyror/m ² hyresrättsyta	383	373	364	351
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 844	1 976	2 107	2 107
Elkostnad/m ² totalyta	7	6	5	5
Värmekostnad/m ² totalyta	183	177	176	167
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	27	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	21	26	27
Soliditet (%)	82	82	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	636	141	502	-3 639
Nettoomsättning (tkr)	5 066	5 061	5 056	5 003

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

Förändringar 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	624 384	514 764	-552 205	661 825
S:a bundet eget kapital	78 670 785	514 764	-552 205	78 708 226
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 501 128	-514 764	693 058	-3 679 423
Årets resultat	636 466	636 466	-140 853	140 853
S:a ansamlad förlust	-2 864 663	121 702	552 205	-3 538 569
S:a eget kapital	75 806 122	636 466	0	75 169 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	636 466
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 986 364
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-514 764
summa balanserat resultat	-2 864 662

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

36 339
-2 828 323

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 065 713	5 061 213
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 049
Summa rörelseintäkter		5 065 713	5 065 262
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 103 091	-3 665 002
Övriga externa kostnader	Not 5	-283 764	-206 263
Personalkostnader	Not 6	-190 050	-187 532
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-697 770	-697 771
Summa rörelsekostnader		-4 274 675	-4 756 568
RÖRELSERESULTAT		791 038	308 694
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 572	-168 150
Summa finansiella poster		-154 572	-167 841
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		636 466	140 853
ÅRETS RESULTAT		636 466	140 853

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	87 984 562	88 682 333
Summa materiella anläggningstillgångar	87 984 562	88 682 333
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	87 988 062	88 685 833
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 826 479	3 378 999
Summa kortfristiga fordringar	3 826 479	3 378 999
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	155 095	155 095
Summa kassa och bank	155 095	155 095
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 981 574	3 534 094
SUMMA TILLGÅNGAR	91 969 636	92 219 927

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 046 402	78 046 402
Fond för yttre underhåll	Not 11	624 384	661 825
Summa bundet eget kapital		78 670 785	78 708 226
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 501 128	-3 679 423
Årets resultat		636 466	140 853
Summa fritt eget kapital		-2 864 663	-3 538 569
SUMMA EGET KAPITAL		75 806 122	75 169 657
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 000 000	15 000 000
Leverantörsskulder		276 751	212 520
Skatteskulder		1 301 916	1 268 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	584 847	569 434
Summa kortfristiga skulder		16 163 514	17 050 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 969 636	92 219 927

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 844 060	4 844 060
Hyror bostäder	99 579	97 023
Hyror parkering	116 700	117 000
Hyror förråd	5 400	3 150
Öresutjämning	-26	-20
	5 065 713	5 061 213

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	4 049
Övriga intäkter	0	0
	0	4 049

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 243	0
	Fastighetsskötsel beställning	7 538	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	17 438	31 953
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	12 000
	Snöröjning/sandning	103 102	80 252
	Myndighetstillsyn	1 695	10 890
	Gemensamma utrymmen	250	625
	Sophantering	15 043	9 031
	Gård	616	2 113
	Serviceavtal	7 500	14 539
	Förbrukningsmateriel	5 304	0
		197 729	161 402
	Reparationer		
	Lås	256	13 124
	VVS	63 764	43 059
	Värmeanläggning/undercentral	25 789	1 993
	Ventilation	2 835	62 693
	Elinstallationer	7 535	19 929
	Tak	2 650	31 549
	Skador/klotter/skadegörelse	7 489	72 550
		110 318	244 897
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	36 339	0
	Stambyte	0	4 000
	Tak	0	257 000
	Fasad	0	130 305
	Fönster	0	160 900
		36 339	552 205
	Taxebundna kostnader		
	El	55 074	44 006
	Värme	1 446 939	1 401 686
	Vatten	186 504	211 374
	Sophämtning/renhållning	94 082	99 795
	Grovsopor	18 700	10 260
		1 801 299	1 767 121
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 032	65 484
	Kabel-TV	229 166	228 185
		301 198	293 669
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	656 208	645 708
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 103 091	3 665 002

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	0	108
	Juridiska åtgärder	52 929	26 125
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	30 000	31 250
	Föreningskostnader	8 287	10 200
	Styrelseomkostnader	549	300
	Fritids- och trivselkostnader	1 661	892
	Förvaltningsarvode	130 157	125 428
	Administration	13 399	4 656
	Konsultarvode	39 773	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 010	6 880
		283 764	206 263
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 500	142 400
	Sociala kostnader	45 550	45 132
		190 050	187 532
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	304 513	304 513
	Förbättringar	393 258	393 258
		697 770	697 771

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-9 049 238	-8 351 468
	Årets avskrivningar enligt plan	-697 770	-697 771
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 747 009	-9 049 238
	Planenligt restvärde vid årets slut	87 984 562	88 682 333
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 361 673	25 361 673
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 656 000	36 768 000
	Taxeringsvärde mark	106 932 000	73 536 000
		171 588 000	110 304 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	171 588 000	110 304 000
		171 588 000	110 304 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	668 878	646 226
	Klientmedel hos SBC	3 157 601	2 732 769
	Placeringskonto hos SBC	0	4
		3 826 479	3 378 999
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	661 825	330 913
	Reservering enligt stadgar	514 764	330 912
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-552 205	0
	Vid årets slut	624 384	661 825

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,100 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
Handelsbanken	1,100 %	6 000 000	6 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,100 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,100 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,100 %	500 000	1 500 000	Rörligt
Handelsbanken	1,100 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		14 000 000	15 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 000 000	-15 000 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER


	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	122 500	119 500
Sociala avgifter	38 490	37 600
Ränta	11 322	14 529
Avgifter och hyror	412 535	397 805
	584 847	569 434

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


- Se avsnittet om planerat underhåll.

Styrelsens underskrifter


BROMMA den 4 / 3 2019



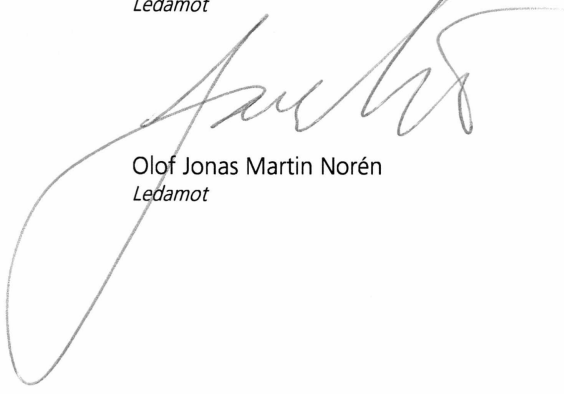
Astrid Marie Eklund
Ordförande



Carl O Tobias Andersson Sjögren
Ledamot



Emma Josefin Movitz
Ledamot

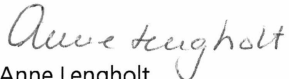


Olof Jonas Martin Norén
Ledamot



Henryk Åkesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 3 2019



Anne Lengholt
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 3 2019



Martin Adelsköld
Intern revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nio Längor för år 2018.

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 2018 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.

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. 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 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 Bostadsrättsföreningen Nio Längor för år 2018 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 uttalande

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 omfattar 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 och 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 ersättningskyldighet 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 beslut om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 mars 2019

A handwritten signature in cursive script that reads 'Anne Lengholt'.

Anne Lengholt
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.

Stockholm 2019-03-08



Martin Adelsköld