

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nio längor

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### 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 har en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Underhåll kommer att ske det närmaste året. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.

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 har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Johan Anderberg	Ordförande	
Jonas Norén	Sekreterare	
Magnus Labor	Kassör	tom. årsstämman 14 juni 2021
Elinda Blixt	Kassör	from. årsstämman 14 juni 2021
Hedvig Eisen	Ledamot	
Henryk Åkesson	Ledamot	
Kjell Andersson	Suppleant	from. årsstämman 14 juni 2021
Tobias Andersson Sjögren	Suppleant	tom. årsstämman 14 juni 2021
Astrid Eklund	Suppleant	
Markus Lagerwall	Suppleant	from. årsstämman 14 juni 2021
Erik Mirstam	Suppleant	from. årsstämman 14 juni 2021
Anders Park Hansen	Suppleant	tom. årsstämman 14 juni 2021
Aron Swartz	Suppleant	tom. årsstämman 14 juni 2021

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Johan Anderberg, Hedvig Eisen och Astrid Eklund

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB  
Anita Kjellén  
Johan Gustavsson

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

Huvudansvarig revisor:  
Per Andersson

#### Valberedning

Erik Ek  
Marika Lagercrantz  
Carl Mellberg

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Länga	Adress	Förvärv	Kommun
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

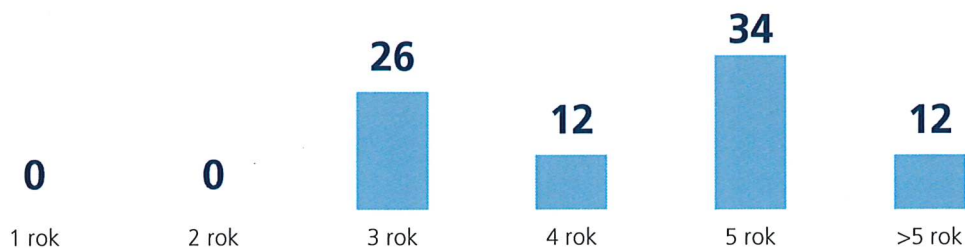
Fastigheterna bebyggdes 1952 - 1960 och består av 9 radhuslängor bestående av 84 småhusenheter.  
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 810 m<sup>2</sup>, varav 7 810 m<sup>2</sup> utgör boyta.

#### 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 har en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades december 2020 och februari 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Genomgång och underhåll av dörrstopp till entrédörrar	2021	Hela området
Byte av kallvattenledning under mark	2020	Mellan länga 2 och 3
För att öka brandsäkerheten har låsen till mellandörrarna i källargångarna tagits bort och dörrstängare har monterats	2020	Alla längor utom länga 7
Entrédörrar, genomgång av funktion	2019	Länga 8 och 9
Trädvård	2019	Beskärning av fyra lönnar och en ek. Nedtagning av skadad tall.
Entrédörrar av ek, underhåll av ytskikt, omlackning	2019	Länga 1-6
Underhållsplan, uppdatering	2019 - 2020	Långsiktig underhållsplan framtagen
Yttertaken genomgångna	2019	Hela området
Energideklaration	2018	Hela området
Ommålning av fönster/fönsterluckor/fasaddelar	2017	Målning av samtliga fönster i Färingen 1. Målning av fönsterluckor inom Afganien 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
Dränering och utvändig isolering av källarvägg	2015	Norra fasaden i tre längor (Afganien 2 och Malajen 4, länga 4--6)
Omläggning av gångvägar	2015	Utmed tre längor (Afganien 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
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

20

Ommålning av fönster och garageportar	2010	Färingen 1
Miljötillsyn av egenkontroll	2009	Hela området
Radonutredning mm	2009 - 2018	Hela området
Dränering och utvändig isolering av källarfasad	2009	Norra fasaden i två längor (Mongolen 2 och långa 3 i Syriern 2)
Nya parkeringsplatser	2009	Två nya parkeringsplatser vid Syriern 2
Omläggning av gångvägar	2009	Utmed två längor (Mongolen 2 och långa 3 i Syriern 2)
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
Underhållsplan	2008	Långsiktig underhållsplan framtagen
Egen fjärrvärmeanslutning	2005	Hela området, tre nya undercentraler har byggts, varje undercentral försörjer tre radhuslängor med värme och vatten
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
Nya entrétak	2004	Endast inom Eskimåen 3, Mongolen 2 samt Malajen 4
Stambyten och byten av vattenledningar	2001 - 2021	Genomfört i badrum och wc i ca 75 av 84 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
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte av vattenledningar i källare	2022	Upphandling slutförs i början av 2022 och genomförs under 2022.
Stambyten, resterande ca 9 st	2022 - 2026	Görs när medlemmen renoverar badrummet.

BB

## 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 veckovis 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 AB
Elförsörjning	Föreningen har tio elabonnemang för de allmänna utrymmena i källarna. Sedan 2008 har föreningen ett rörligt elavtal med Skellefteå Kraft AB. Nätavgiften betalas till Ellevio AB.
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 Stockholm Exergi AB, ett samägt bolag mellan Fortum Sverige AB och Stockholm Stadshus AB.

## Föreningens ekonomi

Styrelsen har sedan underhållsplanen blev färdig analyserat konsekvenserna för föreningens ekonomi. Den nuvarande nivån för avgifterna från medlemmarna täcker kostnaderna för föreningens löpande drift och reparationer samt visst underhåll men de kommande framtida underhållsåtgärderna kräver ett utökat finansieringsbehov. Analys pågår och det är inte beslutat om behovet ska hanteras genom höjda avgifter, lån, andra finansiella möjligheter eller en kombination av dessa.

Underhållsplanen sträcker sig fram till 2049, men styrelsen uppdaterar planen regelbundet och beslutar årligen, under budgetarbetet, vilka åtgärder som skall genomföras under det kommande året.

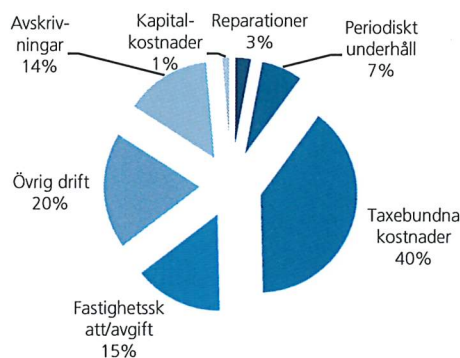
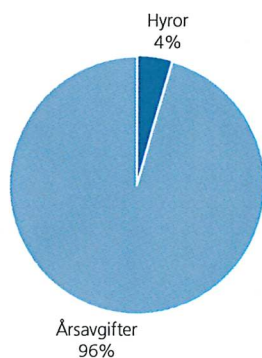
Under året har föreningen lagt om sina lån. Lånesumman har fördelats på fyra lika stora lån med bindningstid på 90 dagar, 1 år, 2 år respektive 3 år. Omläggningen innebar en lägre räntekostnad för föreningen.

ND

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 074 034</b>	<b>3 162 907</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 082 614	5 187 636
Finansiella intäkter	491	21
	<b>5 083 105</b>	<b>5 187 657</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 031 745	3 944 855
Finansiella kostnader	67 126	190 290
Ökning av kortfristiga fordringar	5 023	26 506
Minskning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	532 600	114 879
	<b>4 636 494</b>	<b>5 276 530</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 520 645</b>	<b>3 074 034</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>446 611</b>	<b>-88 873</b>

\*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 8 524 kronor per småhusenhet (dvs per radhus), dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

AS

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Uppdaterade ordningsregler

- Under 2021 har ordningsreglerna uppdaterats, förenklats och förtydligats.

### Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

- Styrelsen har under året arbetat, tillsammans med en extern konsult, med projektet att byta ut avloppsrören i källarna och de trycksatta vattenledningarna som går i taket i källargångarna.

Styrelsen har tagit fram förfrågningsunderlag till byggtreprenörer, genomfört anbudsförfarandet och utsett Centrum Byggen AB att genomföra projektet.

Styrelsen beslutade att endast gå vidare med den del som avser byte av de trycksatta vattenledningarna i taket i källargångarna. Även utkastare till trädgårdssidan kommer att installeras.

- Styrelsen utreder förutsättningarna för att installera elladdstolpar för elbilar.

### Mark och gröna ytor

- Under vår och höst genomfördes gemensamma trädgårdsdagar i regi av Gröna Gruppen.

- Vid Lucia tändes ett hundratal marschaller längs gångvägarna i föreningen för att skapa en trevlig stämning.

### Övrigt

- Föreningen firade 20-års-jubileum år 2021. Föreningen förvärvade fastigheterna 6 december 2001 av AB Stockholmshem i samband med ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

- Den pågående pandemin har påverkat styrelsearbetet och en majoritet av alla möten har genomförts digitalt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st

Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 143

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	628	628	628	628
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 159	1 136	1 107	1 082
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 555	1 555	1 684	1 814
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	7	6	7	7
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	191	172	185	185
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	29	27	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	9	24	22	20
Soliditet (%)	85	84	83	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	286	355	45	636
Nettoomsättning (tkr)	5 068	5 070	5 068	5 066

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 810 m<sup>2</sup> bostäder.

AB

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	64 242 953	0	0	64 242 953
Upplåtelseavgifter	13 803 449	0	0	13 803 449
Fond för yttre underhåll	1 488 759	645 666	-411 323	1 254 416
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>79 535 160</b>	<b>645 666</b>	<b>-411 323</b>	<b>79 300 817</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-3 329 349	-645 666	766 065	-3 449 748
Årets resultat	286 463	286 463	-354 742	354 741
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 042 886</b>	<b>-359 203</b>	<b>411 323</b>	<b>-3 095 006</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>76 492 274</b>	<b>286 463</b>	<b>0</b>	<b>76 205 811</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	286 463
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 683 683
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-645 666
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 042 886</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

339 945
<b>-2 702 941</b>

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

*DS*



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 068 476	5 070 247
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 138	117 389
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 082 614</b>	<b>5 187 636</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 646 233	-3 531 921
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 284	-219 003
Personalkostnader	Not 6	-191 229	-193 931
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-697 771	-697 771
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 729 516</b>	<b>-4 642 625</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>353 098</b>	<b>545 011</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		491	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 126	-190 290
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 635</b>	<b>-190 269</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>286 463</b>	<b>354 741</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>286 463</b>	<b>354 741</b>

PA

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8	85 891 250	86 589 021
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>85 891 250</b>	<b>86 589 021</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>85 894 750</b>	<b>86 592 521</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	4 089 805	3 624 356
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 089 805</b>	<b>3 624 356</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	141 280	155 095
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>141 280</b>	<b>155 095</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 231 085</b>	<b>3 779 451</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>90 125 835</b>	<b>90 371 972</b>

PA

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		78 046 402	78 046 402
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 488 759	1 254 416
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 535 160</b>	<b>79 300 817</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 329 349	-3 449 748
Årets resultat		286 463	354 741
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 042 886</b>	<b>-3 095 006</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>76 492 274</b>	<b>76 205 811</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 000 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 000 000	12 000 000
Leverantörsskulder		238 144	170 066
Skatteskulder		774 382	1 377 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	621 035	618 663
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 633 561</b>	<b>14 166 161</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 125 835</b>	<b>90 371 972</b>

*ds*

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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	2021	2020
Årsavgifter	4 844 060	4 844 060
Hyror bostäder	106 595	104 556
Hyror parkering	117 840	116 700
Hyror förråd	0	1 800
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 153
Öresutjämning	-19	-22
	<b>5 068 476</b>	<b>5 070 247</b>

PA

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	14 138	0
	Försäkringsersättning	0	112 546
	Övriga intäkter	0	4 843
		<b>14 138</b>	<b>117 389</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	36 366	39 084
	Fastighetskötsel beställning	10 988	6 404
	Fastighetskötsel gård entreprenad	29 301	25 638
	Fastighetskötsel gård beställning	18 471	16 350
	Snöröjning/sandning	93 496	16 626
	Städning entreprenad	3 306	0
	Garage/parkering	446	0
	Sophantering	15 150	12 432
	Gård	10 918	868
	Serviceavtal	8 430	0
	Förbrukningsmateriel	1 384	0
	Störningsjour och larm	3 489	3 350
		<b>231 745</b>	<b>120 752</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	2 559
	Entré/trapphus	17 178	0
	Lås	3 500	52 877
	VVS	72 180	154 409
	Ventilation	0	22 125
	Elinstallationer	12 205	9 706
	Tak	13 750	22 758
	Mark/gård/utemiljö	19 730	9 665
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 687
	Vattenskada	0	-16 141
		<b>138 543</b>	<b>261 645</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	362 573
	Stambyte	339 945	0
	Mark/gård/utemiljö	0	48 750
		<b>339 945</b>	<b>411 323</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	53 778	45 620
	Värme	1 490 239	1 345 748
	Vatten	240 199	224 418
	Sophämtning/renhållning	102 016	91 006
	Grovsopor	12 604	11 811
		<b>1 898 836</b>	<b>1 718 603</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	91 002	88 351
	Kabel-TV	230 146	229 931
		<b>321 148</b>	<b>318 282</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>716 016</b>	<b>701 316</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 646 233</b>	<b>3 531 921</b>

*hm*

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Inkassering avgift/hyra	512	0
	Hysesförluster	3	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 500	29 988
	Föreningskostnader	4 919	4 944
	Fritids- och trivselkostnader	503	0
	Förvaltningsarvode	139 292	136 320
	Administration	7 893	6 618
	Konsultarvode	7 292	33 833
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 370	7 300
		<b>194 284</b>	<b>219 003</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	152 300	147 400
	Sociala kostnader	38 929	46 531
		<b>191 229</b>	<b>193 931</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	304 513	304 513
	Förbättringar	393 258	393 258
		<b>697 771</b>	<b>697 771</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	97 731 571	97 731 571
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>97 731 571</b>	<b>97 731 571</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 142 550	-10 444 779
	Årets avskrivningar enligt plan	-697 771	-697 771
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 840 320</b>	<b>-11 142 550</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>85 891 250</b>	<b>86 589 021</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 361 673	25 361 673
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	81 494 000	64 656 000
	Taxeringsvärde mark	133 728 000	106 932 000
		<b>215 222 000</b>	<b>171 588 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	215 222 000	171 588 000
		<b>215 222 000</b>	<b>171 588 000</b>

DA

<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	710 440	705 417
	Klientmedel hos SBC	2 328 906	2 918 939
	Räntekonto hos SBC	1 050 458	0
		<b>4 089 805</b>	<b>3 624 356</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 254 416	1 102 809
	Reservering enligt stadgar	645 666	514 764
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-411 323	-363 157
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 488 759</b>	<b>1 254 416</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Handelsbanken	0,410 %	3 000 000	2 000 000
	Handelsbanken	0,700 %	3 000 000	6 000 000
	Handelsbanken	0,490 %	3 000 000	1 500 000
	Handelsbanken	0,580 %	3 000 000	2 000 000
	Handelsbanken	-	-	500 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 000 000	-12 000 000
			<b>6 000 000</b>	<b>0</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

*DD*

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vatten	40 128	37 431
	Extern revisor	5 500	0
	Arvoden	122 000	123 500
	Sociala avgifter	40 060	46 118
	Ränta	1 400	13 532
	Avgifter och hyror	396 570	398 082
	Entré/trapphus	15 377	0
		<b>621 035</b>	<b>618 663</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I början av 2022 tecknade styrelsen avtalet med Centrum Byggen AB för att byta ut de trycksatta vattenledningarna i taket i källargångarna samt installera utkastare till trädgårdssidan.

Summa på kontraktet är 1 791 000 kronor exklusive moms.

BB



---

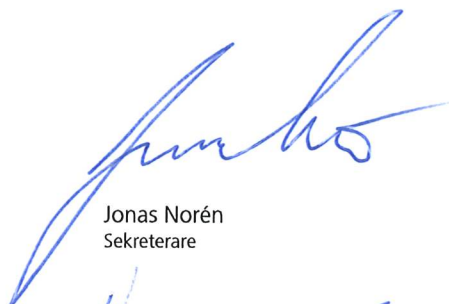
## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den / 2022



Johan Anderberg  
Ordförande



Jonas Norén  
Sekreterare



Elinda Blixt  
Kassör



Hedvig Eisen  
Ledamot



Henryk Åkesson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2022  
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2022



Anita Kjellén  
Intern revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nio Längor för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

PA

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nio Längor för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.



### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 maj 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
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 från revisionen.

Räkenskaperna är gjorda 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 den

4 maj 2022

  
Namnteckning

Anita Kjellén