



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nio längor



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nio längor

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. 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	fr o m årsstämman 13 maj 2020
Jonas Norén	Sekreterare	
Magnus Berg Labor	Kassör	fr o m årsstämman 13 maj 2020, tidigare suppleant
Hedvig Eisen	Ledamot	fr o m årsstämman 13 maj 2020
Henryk Åkesson	Ledamot	
Emma Movitz	Ledamot	t o m årsstämman 13 maj 2020
Tobias Andersson Sjögren	Suppleant	fr o m årsstämman 13 maj 2020, tidigare ledamot
Astrid Eklund	Suppleant	fr o m årsstämman 13 maj 2020, tidigare ledamot
Anders Park Hansen	Suppleant	fr o m årsstämman 13 maj 2020
Aron Swartz	Suppleant	
Sofia Sik Book	Suppleant	t o m årsstämman 13 maj 2020

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tobias Andersson Sjögren, Astrid Eklund, Jonas Norén, Aron Swartz och Henryk Åkesson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB Ordinarie Extern Huvudansvarig revisor Per Andersson
Anita Kjellén Ordinarie Intern
Elinda Blixt Suppleant Intern

Valberedning

Erik Ek
Marika Lagercrantz Sammankallande
Carl Mellberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

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

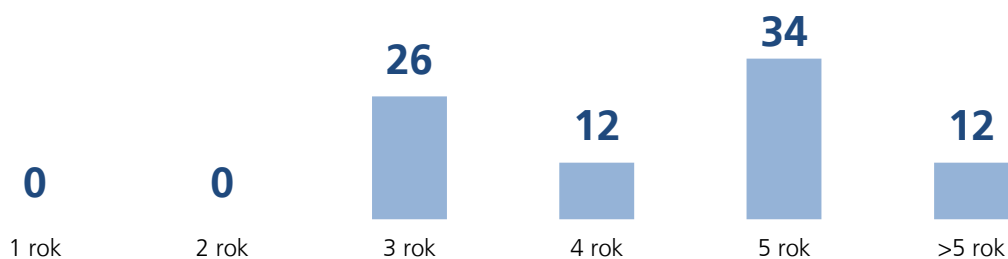
Fastigheterna bebyggdes 1952 - 1960 och består av 9 radhuslängor bestående av 84 småhusenheter.
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 810 m², varav 7 810 m² utgör lägenhetsyta.

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 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades December 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Ommålning av fönster och garageportar	2010	Färingen 1
Nya parkeringsplatser	2009	Två nya parkeringsplatser vid Syriern 2
Miljötillsyn av egenkontroll	2009	Hela området
Radonutredning mm	2009 - 2018	Hela området
Omläggning av gångvägar	2009	Utmed två längor (Mongolen 2 och länga 3 i Syriern 2)
Dränering och utvändig isolering av källarfasad	2009	Norra fasaden i två längor (Mongolen 2 och länga 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 entrétak	2004	Endast inom Eskimåen 3, Mongolen 2 samt Malajen 4
Ommålning av garageportar	2004	Endast inom Färingen 1
Ommålning fönster/fasaddelar	2004	Hela området utom Färingen 1
Nya entrédörrar	2004	Endast inom Eskimåen 3 och Mongolen 2
Stambyten och byten av vattenledningar	2001 - 2019	Genomfört i badrum och wc i ca 70 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

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av avloppsledningar i källare samt trycksatta vattenledningar under mark	2021-2022	Planering, upphandling och uppstart under 2021 och genomförande under 2022.
Stambyten, resterande ca 15 st	2021-2025	Huvuddelen planeras senast 2025. Görs när medlemmen renoverar badrummet
Fönster, renovering och målning	2023	
Målning av takplåt	2024	
Byte av vattenledningar i källare	2025	Kan eventuellt tidigareläggas för att samordnas med byte av avloppsledningar i källare

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
Elförsörjning	Föreningen har tio elabonnemang och sedan 2008 ett rörligt elavtal med Skellefteå Kraft AB samt att nätavgift 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 bostadsrättsföreningens ekonomi. Den nuvarande nivån för avgifterna från medlemmarna täcker kostnaderna för föreningens löpande drift och reparationer samt ett visst underhåll, alternativt amorteringar, men de kommande framtida underhållsåtgärderna kräver ett utökad finansieringsbehov. Analys pågår och det är inte beslutat om behovet ska hanteras genom höjda avgifter, lån, andra finansiella möjligheter, eller en kombination av dessa.

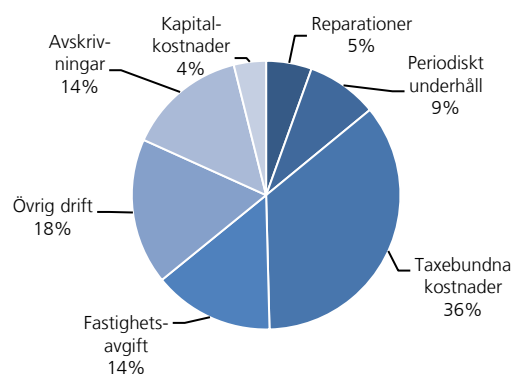
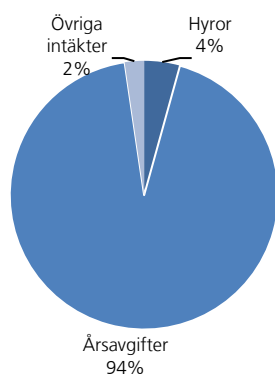
Underhållsplanen sträcker sig fram till 2049, men styrelsen uppdaterar och omfördelar planen regelbundet och beslutar årligen, under budgetarbetet, vilka åtgärder som det ska planeras vidare för under de närmaste fem åren och vilka åtgärder som ska genomföras under det kommande året.

Under början av 2020 amorterades 1 mkr av föreningens lån och det kan noteras att den varma och snöfattiga vintern medförde att föreningen fick lägre kostnader för snöröjning och värme i jämförelse med föregående år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 162 907	3 312 696
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 187 636	5 100 093
Finansiella intäkter	21	14
Ökning av kortfristiga skulder	0	117 526
	5 187 657	5 217 633
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 944 855	4 185 278
Finansiella kostnader	190 290	172 112
Ökning av kortfristiga fordringar	26 506	10 033
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	114 879	0
	5 276 530	5 367 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 074 034	3 162 907
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-88 873	-149 789

*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 8 349 kronor per småhusenhet (dvs per radhus), dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

- Strax innan jul 2019 inträffade en vattenläcka under jord mellan länga 2 och 3 som åtgärdades under början av 2020.
- Det har varit störningar i avloppsledningarna i några längor och vissa rör har både filmats och spolats för att återställa funktionen samt skapa beslutsunderlag för framtida åtgärder.
- I källargångarna har låsen på "mellandörrarna" tagits bort och istället har det monterats dörrstängare för att öka brandsäkerheten.
- Det har tecknats ett konsultavtal om att ta fram ett förfrågningsunderlag till byggtreprenörer om att byta ut avloppsrören i källarna, föreningens trycksatta ledningar som går under jord mellan längorna samt de trycksatta vattenledningarna som går i källargångarna.

Mark och gröna ytor

- Under vår och höst genomfördes gemensamma trädgårdsdagar i regi av Gröna gruppen.
- Under lucia tändes ett hundratal marschaller längs gångvägarna i föreningen för att skapa en trevlig stämning.

Ordning och reda

- Ett arbete startades under 2020 med att uppdatera bostadsrättsföreningens ordningsregler med syftet att det ska bli lätt för medlemmarna att göra rätt. Resultatet beslutades och kommunicerades i januari 2021.
- Det har tagits fram riktlinjer om att källargångarna inte får användas till förvaring samt rutiner för hur det ska följas upp att det respekteras.
- Det har förtydligats för medlemmarna att källaren inte är upplåten med bostadsrätt och att den därför inte är en del av bostadsrätten i bostadsrättslagens mening, vilket innebär att bostadsrättsföreningen inte har något ansvar för reparationer eller ger ersättning till medlem för fast inredning alternativt lösöre som skadas vid t ex en vattenläcka i utrymmet.

Övrigt

- Styrelsen har lämnat synpunkter till kommunen under granskningen av detaljplanen för de planerade bostäderna i närområdet (Del av Blackeberg 3:1 m.fl. Områden vid Blackebergsvägen/Blackebergbacken)
- Styrelsen har engagerat sig i frågeställning om hur styrelsearbetet kan bli attraktivare för medlemmarna med syftet att trygga återväxten av framtida styrelsemedlemmar.
- Den pågående pandemin har påverkat styrelsearbetet och majoriteten av alla möten har genomförts digitalt

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 142

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 143

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	628	628	628	628
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 136	1 107	1 082	1 055
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 555	1 684	1 814	1 944
Elkostnad/m ² totalyta	6	7	7	6
Värmekostnad/m ² totalyta	172	185	185	179
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	27	24	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	22	20	22
Soliditet (%)	84	83	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	355	45	636	141
Nettoomsättning (tkr)	5 070	5 068	5 066	5 061

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 810 m² bostäder.

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	1 254 416	514 764	-363 157	1 102 809
S:a bundet eget kapital	79 300 817	514 764	-363 157	79 149 210
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 449 748	-514 764	408 104	-3 343 088
Årets resultat	354 741	354 741	-44 947	44 947
S:a ansamlad förlust	-3 095 006	-160 023	363 157	-3 298 141
S:a eget kapital	76 205 811	354 741	0	75 851 069

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	354 741
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 934 983
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-514 764
summa balanserat resultat	-3 095 006

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

411 323
-2 683 683

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 070 247	5 068 486
Övriga rörelseintäkter	Not 3	117 389	31 607
Summa rörelseintäkter		5 187 636	5 100 093
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 531 921	-3 740 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 003	-251 053
Personalkostnader	Not 6	-193 931	-194 037
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-697 771	-697 771
Summa rörelsekostnader		-4 642 625	-4 883 048
RÖRELSERESULTAT		545 011	217 045
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 290	-172 112
Summa finansiella poster		-190 269	-172 098
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		354 741	44 947
ÅRETS RESULTAT		354 741	44 947

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	86 589 021	87 286 792
Summa materiella anläggningstillgångar	86 589 021	87 286 792
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	86 592 521	87 290 292
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 624 356	3 686 723
Summa kortfristiga fordringar	3 624 356	3 686 723
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	155 095	155 095
Summa kassa och bank	155 095	155 095
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 779 451	3 841 818
SUMMA TILLGÅNGAR	90 371 972	91 132 109

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 046 402	78 046 402
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 254 416	1 102 809
Summa bundet eget kapital		79 300 817	79 149 210
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 449 748	-3 343 088
Årets resultat		354 741	44 947
Summa fritt eget kapital		-3 095 006	-3 298 141
SUMMA EGET KAPITAL		76 205 811	75 851 069
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 000 000	13 000 000
Leverantörsskulder		170 066	331 375
Skatteskulder		1 377 432	1 332 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	618 663	617 341
Summa kortfristiga skulder		14 166 161	15 281 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 371 972	91 132 109

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 årsboks slutet. 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	4 844 060	4 844 060
Hyror bostäder	104 556	101 818
Hyror parkering	116 700	117 300
Hyror förråd	1 800	3 390
Avgift andrahandsuthyrning	3 153	1 938
Öresutjämning	-22	-19
	5 070 247	5 068 486

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	112 546	31 607
Övriga intäkter	4 843	0
	117 389	31 607

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 084	38 556
	Fastighetsskötsel beställning	6 404	12 482
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	25 638	25 639
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 350	46 726
	Snöröjning/sandning	16 626	94 708
	Myndighetstillsyn	0	1 180
	Gemensamma utrymmen	0	5 637
	Sophantering	12 432	2 625
	Gård	868	6 170
	Serviceavtal	0	10 708
	Förbrukningsmateriel	0	36 000
	Störningsjour och larm	3 350	3 288
		120 752	283 718
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 559	0
	Lås	52 877	2 409
	VVS	154 409	141 497
	Värmeanläggning/undercentral	0	22 471
	Ventilation	22 125	0
	Elinstallationer	9 706	22 004
	Tak	22 758	29 304
	Fönster	0	4 186
	Mark/gård/utemiljö	9 665	22 794
	Skador/klotter/skadegörelse	3 687	4 913
	Vattenskada	-16 141	41 163
		261 645	290 741
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	280 119
	VVS	362 573	0
	Stambyte	0	83 038
	Mark/gård/utemiljö	48 750	0
		411 323	363 157
	Taxebundna kostnader		
	El	45 620	55 018
	Värme	1 345 748	1 446 685
	Vatten	224 418	213 837
	Sophämtning/renhållning	91 006	92 530
	Grovsopor	11 811	8 787
		1 718 603	1 816 857
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 351	79 956
	Kabel-TV	229 931	229 642
		318 282	309 598
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	701 316	676 116
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 531 921	3 740 187

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	0	24 922
	Revisionsarvode extern revisor	29 988	28 750
	Föreningskostnader	4 944	7 633
	Fritids- och trivselkostnader	0	996
	Förvaltningsarvode	136 320	134 248
	Administration	6 618	10 862
	Konsultarvode	33 833	36 493
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 300	7 150
		219 003	251 053
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	147 400	147 500
	Sociala kostnader	46 531	46 537
		193 931	194 037
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	304 513	304 513
	Förbättringar	393 258	393 258
		697 771	697 771
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-10 444 779	-9 747 009
	Årets avskrivningar enligt plan	-697 771	-697 771
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 142 550	-10 444 779
	Planenligt restvärde vid årets slut	86 589 021	87 286 792
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 361 673	25 361 673
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 656 000	64 656 000
	Taxeringsvärde mark	106 932 000	106 932 000
		171 588 000	171 588 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	171 588 000	171 588 000
		171 588 000	171 588 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	705 417	678 911
	Klientmedel hos SBC	2 918 939	3 007 812
		3 624 356	3 686 723

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 102 809	624 384
	Reservering enligt stadgar	514 764	514 764
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-363 157	-36 339
	Vid årets slut	1 254 416	1 102 809

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,600 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,600 %	6 000 000	6 000 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,600 %	2 000 000	3 000 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,600 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,600 %	500 000	500 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		12 000 000	13 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 000 000	-13 000 000	
			0	0	

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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	37 431	35 724
	Arvoden	123 500	126 500
	Sociala avgifter	46 118	39 742
	Ränta	13 532	12 564
	Avgifter och hyror	398 082	402 811
		618 663	617 341

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

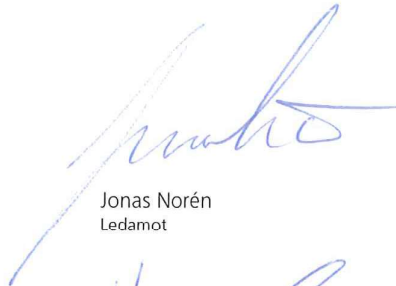
Det har tecknats ett konsultavtal om att ta fram ett förfrågningsunderlag till byggtreprenörer om att byta ut avloppsrören i källarna, föreningens trycksatta ledningar som går under jord mellan längorna samt de trycksatta vattenledningarna i källargångarna.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 4 / 4 2021



Johan Anderberg
Ordförande



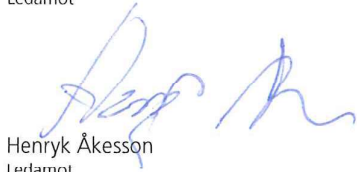
Jonas Norén
Ledamot



Magnus Berg Labor
Ledamot



Hedvig Eisen
Ledamot



Henryk Åkesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2021



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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

0-0

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. Risken 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 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 2020 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 *Revisorers 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.

M

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 29 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nio Längor (769601-5226)

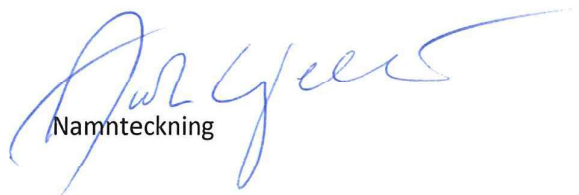
Jag har i egenskap av intern revisor tagit del av dokument som är relevanta från revisionen.

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 2021-04-08


Namnteckning

Anita Kjellén

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se