

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen NIO LÄNGOR

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Stadgar m.m.

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

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

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

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

Fastigheterna byggdes 1952-1960 och består av nio radhuslängor. Sammanlagt finns 84 radhus.

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

Taxeringsvärdet för 2013 är 88 816 000 kr.

Radhusens fördelning:

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

Föreningen upplåter 83 radhus med bostadsrätt samt ett radhus med hyresrätt.

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade (genom TryggHansa t.o.m. 30 november 2012 och genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkringar/Moderna Försäkringar fr.o.m. den 1 december 2012). Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

LB
ABP
LH
K U
Net

Brf äger K-märkta fastigheter

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

Lokaler

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

Vid Holbergsgatan 209 finns en fristående förrådsbyggnad (tidigare grovsoprum) där bl.a. glas-insamlingsbehållare finns.

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

Byggnadernas tekniska status och underhållsåtgärder m.m.

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

Åtgärd	År	Kommentar
Omläggning av tak	1993	hela området utom Färingen 1
Omputsning/om målning/tilläggsisolering	1997	endast inom Färingen 1
Nya entrédörrar	1997	endast inom Färingen 1
Omläggning av tak	1997	endast inom Färingen 1
Nya källardörrar	1998	hela området
Nya entrétak	2004	endast inom Eskimåen 3, Mongolen 2 samt Malajen 4
Nya entrédörrar	2004	endast inom Eskimåen 3 och Mongolen 2
Ommålning av garageportar	2004	endast inom Färingen 1
Ommålning fönster/fasaddelar	2004	hela området utom Färingen 1
Egen fjärrvärmeanslutning	2005	hela området, tre nya undercentraler har byggts, varje undercentral försörjer tre radhuslängor med värme och vatten
Partiella stambyten i badrum	2001-2012	ca 60 radhus
Hemsida	2007	www.sbc.se/niolangor
Underhållsplan	2008	långsiktig underhållsplan framtagen
Brandsektionering på vindarna	2008	hela området utom Färingen 1
Ny isolering på vindarna	2008	hela området utom Färingen 1
Renoverade entrédörrar	2008	endast Syriern 2, Afganen 2 och Malajen 4
Energideklaration	2008	hela området
Miljötillsyn av egenkontroll	2009	hela området
Lägenhetsregister	2009	uppgifter lämnade
Ommålning garageportar	2009	endast inom Färingen 1
Dränering och utvändigt isolering av källarfasad	2009	endast norra fasaden i två längor (Mongolen 2 och hus tre i Syriern 2)
Nyasfaltering av gångvägar	2009	endast utmed två längor (Mongolen 2 och hus tre i Syriern 2)
Nya parkeringsplatser	2009	två nyanlagda parkeringsplatser vid Syriern 2
Radonutredning	2009-2012	pågår i hela området
Ommålning fönster	2010	endast inom Färingen 1
K-märkta fastigheter	2010	

LB
A
JE
A

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Styrelsen har skött övrig förvaltning, såsom teknisk förvaltning och övrig administration.

Övriga avtal

Fastighetsskötsel

Föreningen har jouravtal med Teknikförvaltning i Stockholm AB om akuta fel.

Undercentraler

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

Markskötsel

Föreningen hade vintern 2011/2012 avtal med Kapacitator AB om vinterunderhåll, dvs. maskinplogning/sandning av föreningens gångvägar. Övrigt vinterunderhåll sker i egen regi. Kapacitator AB sköter vinterunderhållet även säsongen 2012/2013.

Föreningen hade 2012 avtal med Tylömark AB om gräsklippning.

Stambyten

Föreningen hade även under 2012 avtal med Duvbobygg AB gällande stambytesarbeten i samband med badrumsrenovering.

Renhållning

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

Kabel-TV/Bredband

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

Vattenförsörjning

Föreningen har tecknat avtal om vattenleverans med Stockholm Vatten.

Elförsörjning

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

Medlemmar

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

Av föreningens medlemslägenheter har under året 10 överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning:

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

Under året har två medlemmar hyrt ut sitt radhus i andrahand med styrelsens tillstånd.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

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

AB UB MAA
W OLE U

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2012 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Astrid Eklund	Ledamot, ordförande
Kjell Andersson	Ledamot
Lina Billström	Ledamot
Henryk Åkesson	Ledamot
Björn Önfelt	Ledamot

Johan Anderberg	Suppleant
Lotta Benjamin	Suppleant
Marika Lagercrantz	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för ledamöterna Astrid Eklund och Kjell Andersson och för suppleanterna Johan Anderberg och Marika Lagercrantz.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året informerat medlemmar om viktigare händelser, styrelsebeslut och planerade åtgärder inom föreningen. Detta har skett genom föreningens hemsida www.sbc.se/niolangor och genom det informationsblad som löpande delas ut till alla medlemmar. Härutöver har särskild information givits till dem som berörs av stambyten eller radonutredning. Styrelsen har sedan hösten 2011 en kontaktperson utsedd för varje radhuslänga för att ytterligare underlätta kommunikationen mellan styrelse och medlemmar.

Revisorer

Leif Broberg, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers	Ordinarie extern revisor
Monica Häger	Ordinarie intern revisor
Anita Kjellén	Suppleant intern revisor

Valberedning

Valberedning har varit Fredrik Brandt, Anita Kjellén och Maria Wikström.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2012.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Fastigheterna är det värdefullaste föreningen har. Det är därför viktigt att husen underhålls och sköts på bästa sätt. Detta gäller såväl på kort sikt som på längre sikt. Den långsiktiga underhållsplanen är ett bra instrument i det arbetet. Föreningen har anlitat konsult hjälp avseende större projekt. Under 2012 har detta gällt frågor om dränering och radon.

Omdränering och utvändig isolering av källarvägg

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

Stämman beslutade 2012, på förslag från styrelsen, att föreningen vid framtida dräneringsarbeten *inte* ska erbjuda medlemmarna möjlighet att sätta in större källarfönster.

Under 2012 påbörjades planeringen för dränering av ytterligare en eller flera radhuslängor. En konsult anlätades för att ta fram en kravspecifikation och ett förfrågningsunderlag. Under hösten 2012 skickades en anbudsfrågan ut. Flera anbud kom in. Efter utvärdering av anbuderna bedömdes i februari 2013 att en ny anbudsfrågan bör skickas ut.

Stambyte vid badrumsrenovering, m.m.

Styrelsen har sedan 2009 tagit ett samlat grepp kring frågorna om badrumsrenovering för att få bättre kontroll och ökad kostnadseffektivitet. Duvbo Bygg AB även under 2012 haft i uppdrag att genomföra själva stambytet (dvs. den del som

CB B
AS M
U U

föreningen ansvarar för) i de fall då medlemmen vill renovera badrummet. Stambytet omfattar även den extra toalett som de större husen har. I stambytet ingår bl.a. ny avloppsstam från golvet i källaren till övervåningen samt nya varm- och kallvattenledningar från befintliga stamventiler i källaren. Under året har ca 5 badrum stambytts.

Radonutredning m.m.

Styrelsen har sedan 2009 anlitat konsult hjälp för att bistå styrelsen med råd och dåd. Arbetet som bedrivits t.o.m. 2011 finns beskrivet i tidigare årsredovisningar. Här redovisas vidtagna åtgärder under 2012 fram till februari 2013.

Under 2012 har arbetet fortsatt med att ytterligare få ner radonvärdena under riktvärdet 200 bq/m³.

- Under våren 2012 slutfördes långtidsmätningen av radongashalten i längorna 1-5.

- Sammanfattningsvis har genom vidtagna åtgärder radongashalten pressats ner under gränsvärdet i 60 % (33 av 56) av radhusen i *längorna 1-6* (Holbergsgatan 151-209 och 184-202 samt Björnsonsgatan 39-71). I 36 % av husen i längorna 1-6 (dvs. 20 st) ligger radonvärdena mellan 210 och 280 bq/m³. Endast tre radhus uppvisar värden över 300 bq/m³.

- I maj 2012 lämnades en redovisning till Stockholms stad av de åtgärder som dittills vidtagits. Det lämnades även en beskrivning av de planerade fortsatta åtgärderna.

- I januari 2013 har åtgärder i *längorna 7-9* (Kiellandsplan 19-41 samt Björnsonsgatan 131-163) vidtagits i form av rengöring av ventiler och kanaler. Ny långtidsmätning påbörjades i januari 2013. Resultatet av dessa mätningar planeras komma i maj 2013.

Gröna ytor

Under våren och hösten 2012 anordnades tillsammans med "Gröna gruppen" en gemensam trädgårdsdag/städdag då medlemmarna tillsammans gjorde i ordning de gemensamma rabatterna och gräsmattorna.

Övrigt

Alla medlemmar har meddelats om vikten av att skydda sitt hem mot brand och olyckor via en broschyr från Brandskyddsföreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under 2013 planeras för dränering av ytterligare en eller flera radhuslängor, stambyten i ca 10 badrum och fortsatt arbete med att få ner radonhalten.

Föreningens ekonomi

Våra fastigheter är taxerade till sammanlagt 88 816 000 kr.

Brf Nio Längor fastighetstaxeras som småhus och inte som flerfamiljshus. En konsekvens av detta är att den kommunala fastighetsavgiften uppgår till 6 825 kr/radhus.

Under året har 1 200 000 kr amorterats.

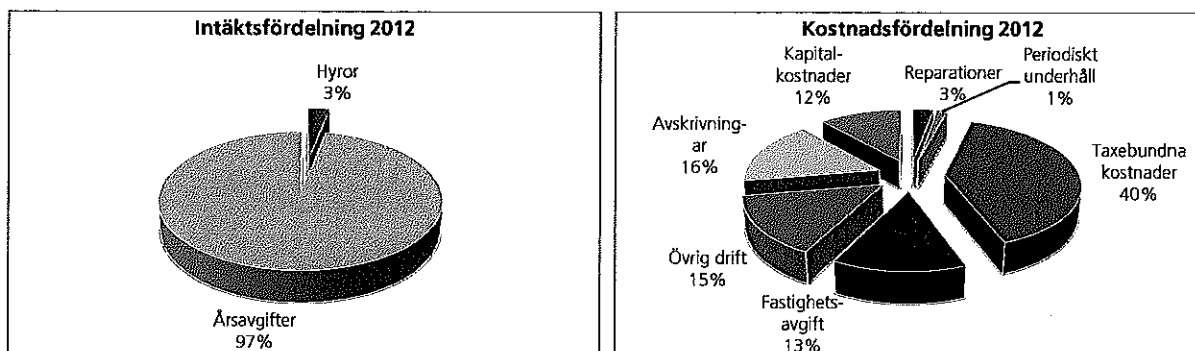
Avgifterna har varit oförändrade sedan den 1 april 2011 (då avgifterna sänktes med 2,5 procent).

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

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

CB
M
CE
U

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	608	612	591	558
Hyror/kvm hyresrättsyta	332	322	448	573
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 646	1 805	1 805	2 503
Elkostnad/kvm totalyta	4	4	5	4
Värmekostnad/kvm totalyta	178	157	171	160
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	21	21	21
Kapitalkostnader/kvm totalyta	63	55	35	70

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 825 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	476 448
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	7 075
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 448
summa balanserat resultat	217 075

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-330 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	122 662
att i ny räkning överförs	9 737

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

Övrig information

Styrelsen för Brf Nio Längor har härmed avgett förvaltningsberättelse.

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

STYRELSEN

LB BJ Fi LA
AK

AK

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 765 104	4 792 254
Övriga rörelseintäkter		418	13 121
		4 765 522	4 805 375
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-130 066	-74 303
Reparationer		-118 886	-208 039
Periodiskt underhåll		-65 046	-219 079
Taxebundna kostnader		-1 722 474	-1 506 872
Övriga driftskostnader		-92 978	-94 041
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-573 300	-547 008
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-217 389	-157 632
Personalkostnader		-189 752	-246 513
Avskrivningar		-693 639	-664 992
		-3 803 529	-3 718 480
RÖRELSERESULTAT		961 993	1 086 895
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		9 334	9 884
Räntekostnader		-494 879	-438 470
		-485 545	-428 586
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		476 448	658 309
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	17 293
		0	17 293
ÅRETS RESULTAT		476 448	675 602

UB
 BA
 HA
 HU
 CE
 U

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	92 171 185	92 527 495
Maskiner och inventarier	Not 4	0	9 001
		92 171 185	92 536 496
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		3 500	3 500
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 174 685	92 539 996
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		572 857	563 484
Förutbetalda kostnader	Not 5	23 415	72 205
		596 272	635 689
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		157 492	155 626
SBC klientmedel i SHB		2 824 452	3 031 653
		2 981 944	3 187 279
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 578 216	3 822 968
SUMMA TILLGÅNGAR		95 752 901	96 362 964

UB Bb Hb
u At
EJ
u

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		64 242 953	64 242 953
Upplåtelseavgifter		13 803 449	13 803 449
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 878 766	2 191 397
		80 925 167	80 237 798
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-259 372	-247 605
Årets resultat		476 448	675 602
		217 076	427 997
SUMMA EGET KAPITAL		81 142 243	80 665 795
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	12 500 000	13 700 000
		12 500 000	13 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		54 438	149 024
Skatteskulder		1 120 308	1 083 516
Övriga kortfristiga skulder		0	1 171
Upplupna kostnader	Not 9	575 761	389 452
Förutbetalda avgifter och hyror		360 151	374 006
		2 110 658	1 997 169
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		95 752 901	96 362 964
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

CB A AS
A H
U

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,0-2,5 %	2,0-2,5 %
Standardförbättringar	4,0 %	4,0 %
Värmeanläggning	4,0 %	4,0 %
Port/säkerhetsdörr	5,0 %	5,0 %
Stambyte	5,0 %	5,0 %
Tak	5,0 %	5,0 %
Maskiner	10,0 %	10,0 %
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 613 442	4 643 148
Hysesintäkter	151 662	149 106
	4 765 104	4 792 254

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Snöröjning/sandning	81 379	57 440
Gemensamma utrymmen	5 098	0
Gård	36 749	1 807
Serviceavtal	3 828	3 828
Förbrukningsmateriel	318	3 651
Brandskydd	2 694	0
Fordon	0	7 576
	130 066	74 303

LB B AX
H A EY

Not 2 forts	2012	2011
Reparationer		
Hyseslägenheter	0	6 329
Brf Lägenheter	0	16 288
Gemensamma utrymmen	0	8 800
Sophantering/återvinning	3 084	2 350
Entré/trapphus	0	6 690
VVS	31 514	102 510
Värmeanläggning/undercentral	29 541	21 574
Elinstallationer	2 677	21 707
Huskropp utvändigt	42 606	0
Tak	3 454	9 760
Balkonger/altaner	4 060	0
Mark/gård/utemiljö	0	6 281
Skador/klotter/skadegörelse	1 950	0
Vattenskada	0	5 750
	118 886	208 039
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	134 020
Tak	65 046	0
Mark/gård/utemiljö	0	85 059
	65 046	219 079
Taxebundna kostnader		
El	32 665	33 525
Värme	1 405 036	1 240 948
Vatten	178 826	163 512
Sophämtning/renhållning	89 247	45 158
Grovsopor	16 700	23 729
	1 722 474	1 506 872
Övriga driftskostnader		
Försäkring	71 270	72 849
Kabel-TV	21 708	21 192
	92 978	94 041
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	573 300	547 008
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	25 625	25 775
Föreningskostnader	2 372	2 958
Styrelseomkostnader	715	0
Fritids och Trivselkostnader	1 743	2 020
Förvaltningsarvode	104 933	100 488
Förvaltningsarvoden övriga	9 222	5 477
Administration	8 614	9 760
Korttidsinventarier	0	917
Konsultarvode	57 616	3 688
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 550	6 550
	217 389	157 632

LB
AK 13
AK 13
AK 13

Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	140 500	114 400
Löner	3 478	66 399
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	15 500
Sociala kostnader	45 774	50 214
	189 752	246 513

Avskrivningar

Byggnad	304 513	304 513
Förbättringar	380 125	351 478
Maskiner	9 001	9 001
	693 639	664 992

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER 3 803 529 3 718 480

Not 3

2012-12-31 2011-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	97 403 244	96 687 083
Nyanskaffningar	328 327	716 161
Utgående anskaffningsvärde	97 731 571	97 403 244

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-4 875 748	-4 219 757
Årets avskrivningar enligt plan	-684 637	-655 991
Utgående avskrivning enligt plan	-5 560 386	-4 875 748

Planenligt restvärde vid årets slut

92 171 185 92 527 495

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

25 361 673 25 361 673

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	35 392 000	31 302 000
Taxeringsvärde mark	53 424 000	53 508 000
	88 816 000	84 810 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	88 816 000	84 810 000
	88 816 000	84 810 000

Handwritten signatures and initials: CB, AB, AS, HA, U, and a large signature.

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	186 161	186 161
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	186 161	186 161
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-177 160	-168 159
Årets avskrivningar enligt plan	-9 001	-9 001
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-186 161	-177 160
 Redovisat restvärde vid årets slut	0	9 001

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	17 969	66 778
Kabel-TV	5 446	5 427
Vatten	0	0
	23 415	72 205

NB BAA
u Ho
CE
u

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman 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 enligt not nedan	2 878 766	266 448	420 921	2 191 397
Summa bundet eget kapital	80 925 167	266 448	420 921	80 237 798
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	-259 372	-266 448	254 681	-247 605
Årets resultat	476 448	476 448	-675 602	675 602
Summa fritt eget kapital	217 076	210 000	-420 921	427 997
Summa eget kapital	81 142 243	476 448	0	80 665 795

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	2 191 397	1 756 153
Reservering enligt stadgar	266 448	254 430
Reservering enligt stämmobeslut	640 000	490 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-219 079	-309 186
Vid årets slut	2 878 766	2 191 397

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	2,970 %	2 000 000	2 000 000	3 mån rörligt
Stadshypotek AB	2,940 %	6 000 000	6 000 000	3 mån rörligt
Stadshypotek AB		0	700 000	
Stadshypotek AB	2,970 %	1 500 000	1 500 000	3 mån rörligt
Stadshypotek AB		0	500 000	
Stadshypotek AB	2,980 %	3 000 000	3 000 000	3 mån rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		12 500 000	13 700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		12 500 000	13 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 500 000 kr, om inga extra amorteringar genomförs.

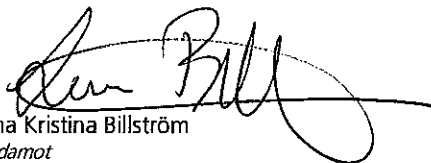
UB B1 A10
Att
U
U

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 803	4 225
Värme	343 071	156 798
Vatten	8 245	2 774
Sophämtning	1 116	1 055
Extern revisor	24 500	24 000
Arvoden	115 100	111 500
Sociala avgifter	36 000	34 000
Ränta	32 438	55 100
Snöskottning	10 488	0
	575 761	389 452

BROMMA den 14 / 3 2013



Astrid Marie Eklund
Ordförande



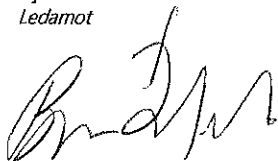
Lina Kristina Billström
Ledamot



Kjell Per Anders Andersson
Ledamot

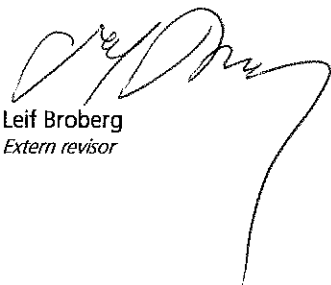


Henryk Åkesson
Ledamot



Björn Olof Önfelt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2013



Leif Broberg
Extern revisor



Monica Häger
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nio Längor för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsstandard. För den godkända revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade / godkända revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nio Längor för år 2012.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


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

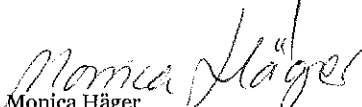
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 18 Mars 2013


Leif Bröberg
Godkänd revisor


Monica Häger
Från föreningen