

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen NIO LÄNGOR

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2004.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2001-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 1999-09-27 hos Bolagsverket.

#### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter är belägna i Blackeberg/Bromma inom Stockholms kommun.

Föreningens fastigheter har registerbeteckningar, förvärsår och gatuadresser enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Adresser
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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1952-1960 och består förutom marken, av nio flerbostadshus i två våningar.

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

*Handwritten signatures and initials:*  
NA. OE FA

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt fem lägenheter och en lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

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

### Lokaler

Föreningen har fem källarlokalerna utan fönster. En lokal är inredd till styrelserum En lokal är uthyrd till extern hyresgäst. Övriga källarlokalerna används som gemensamhetsförråd eller skall användas som framtida undercentraler.

Vid Holbergsgatan 209 finns en fristående förrådsbyggnad (tidigare grovsoprum) där glasinsamlingsbehållare är installerade på byggnadens gavel.

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

## Byggnadernas tekniska status

Föreningens byggnader har till stora delar standard ifrån byggnadsåret. De underhållsåtgärder 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
putsning/målning/tilläggsisolering vind	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, Malajen 4
nya entrédörrar	2004	endast inom Eskimåen 3, Mongolen 2
målning av garageportar	2004	endast inom Färingen 1
målning fönster/fasaddelar	2004	hela området utom Färingen 1

## Förvaltning

### Kameral förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

Ekonomisk förvaltning      Ann-Sofie Norén  
Lägenhetsförteckning      Kerstin Frykberg

### Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning och övrig administration har skötts av styrelsen.

### Fastighetsskötsel

Föreningen har jouravtal med SLB Fastighetsservice AB om akuta fel. Avtalet har fr.o.m. 2005 utökats med rondering varje månad i föreningens fastigheter.

### Markskötsel

Föreningen har tecknat avtal med Svensk Markservice om snöröjning från vintern 2004/2005. Tidigare har detta skett på försök i egen regi.

### Kabel-TV/bredband

Föreningen har kabel-TV och bredbandsuppkoppling via UPC.

## Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 79 st och under året har 13 lägenheter överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Dvs överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

### *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. I ansökan skall även skäl för andrahandsuthyrning anges och de skall vara beaktansvärda. Styrelsen beslutar om tillstånd för andrahandsuthyrning och följer de anvisningar som finns hos Stockholms hyresnämnd.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ann-Christine Adler	Ledamot	
Astrid Eklund	Ledamot	
Patric Hedberg	Ledamot	avgått under året
Leif Härnvall	Ledamot	
Fred Åkesson	Ledamot	
Henryk Åkesson	Ledamot	
Sören Eriksson	Suppleant	
Henrik Kruse	Suppleant	
Anna Tammelin-Östlind	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann-Christine Adler, Leif Härnvall, Fred Åkesson, Henryk Åkesson, Sören Eriksson och Henrik Kruse.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året informerat medlemmarna om händelser, styrelsebeslut och planerade åtgärder inom föreningen. Detta har skett genom det informationsblad som löpande har delats ut till alla medlemmar.

## Revisorer

Leif Broberg	Ordinarie extern	Björklund Revision
Ulla-Britta Lönndahl	Ordinarie intern	
Helene Roos	Suppleant intern	

## Valberedning

Valberedning har varit Lillemor Olsson och Karolina Kull.

## Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2004.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

### *Informationsmöte*

Styrelsen genomförde 2004-02-09 informationsmöte angående föreningens VA-ledningar. De medlemmar som var intresserade av frågeställningarna uppmanades att tillsammans med styrelsen bilda en VA referensgrupp. Någon sådan grupp har ännu inte bildats då ingen medlem har visat intresse.

### *Avgiftshöjning*

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna med 10 % från 2004-04-01. Höjningen genomfördes främst pga ökade värmekostnader.

### *Stambyten*

Föreningen har under året genomfört ca 10 st partiella VA-stambyten i badrum. Föreningen har då frilagt och bytt ut avlopps- och vattenledningar ut till huvudstamledning. Detta har gjorts då medlemmar valt att renovera sina badrum och för att man vid eventuellt framtida ingrepp skall slippa att riva nyligen renoverade badrum.

Styrelsen har undersökt vilka olika metoder för renovering/byte av VA-ledningar som finns. Styrelsen kommer senare att lägga fram alternativ till dagens hantering och överlåta till föreningsstämman att fatta beslut i frågan.

### *Byte av entrédörrar*

Föreningen har under våren 2004 bytt ut 16 st ytterdörrar på Björnsonsgatan 131-163, till nya dörrar. Detta enligt tidigare stämmobeslut. På dessa hus har även de gamla entrétaken rivits och ersatts med nya. Leverantör av de nya dörrarna är AB Snickar Per.

### *Ventilation*

Under våren har en omfattande besiktning och rensning av ventilationssystemet i våra hus gjorts. Utfört av Stockholms 7:e sotningsdistrikt Ulf Pettersson AB.

### *Rökanaler*

Vid besiktning av de skorstenar som finns till lgh som har öppen spis (Björnsonsgatan 131-163), konstaterades att rökanalerna var otäta. Eldningsförbud utfärdades och bostadsrättshavarna har själva fått bekosta tätning. Föreningen har dock vidtagit skyddsåtgärder för den del som ligger i direkt kontakt med vindsisoleringen.

### *Målning av fönster och fasaddelar*

Under större delen av 2004 har föreningen genomfört en omfattande ommålningssentreprenad. De delar som omfattats är i korthet målning/omkittning av fönsterbågar, fönsterbleck, fasadband, takfotsbrädor, balkongräcken, källarräcken samt även vissa snickeriarbeten som nya entrétak, byte av dåligt virke, och montering av insektsnät vid takfot. De klängväxter som på flera håll fanns på fasaderna har klippts bort.

Våra hus har i och med detta fått en rejäl ansiktslyftning vi behöver inte tänka på fönsterunderhållet på många år. Då denna typ av underhållsåtgärder är omfattande, tidskrävande och kostsamma känns det skönt att det är genomfört. Styrelsen är i stort sett nöjd med genomförandet.

Styrelsen har i detta ärende anlitat BM Konsult för upprättande av målningsbeskrivningar, anbudsförfarande, projektledning samt del- och slutbesiktning. För genomförandet har Olofssons Måleri i Vällingby anlitats. Garantibesiktning kommer att ske hösten 2006.

### *Värmeförsörjning*

Föreningen saknar egen anslutning till fjärrvärmnätet. Föreningen försörjs sekundärt från intilliggande fastigheter, ägda av AB Stockholmshem.

Föreningen har under året och som tidigare är enligt särskilt värmeleveransavtal köpt värme av AB Stockholmshem.

Föreningen betalar inte efter förbrukning utan efter en schablonberäkningsmodell som är baserad på medelförbrukningen i AB Stockholmshems övriga fastighetsbestånd i Blackeberg. I beräkningsmodellen har värmeförbrukningstalet satts högre än andra hus i Blackeberg, med hänvisning till att våra hus förbrukar mer värme per kvm lägenhetsyta. Detta beror på att vi har

4  
ATA JB LD

större ytterytor per lägenhet än övriga beståndet. Föreningen betalar även ett administrativt påslag för administration och service av värme/vatten, f.n 7 % plus moms.

#### *Fjärrvärmeprojektering*

Styrelsen har under 2004 genomfört projektering av egna anslutningar till fjärrvärmenätet. Projekteringen har resulterat i att föreningen kommer att anslutas från två håll till fjärrvärmenätet. Detta innebär att ledningsdragning kommer att ske till tre planerade undercentraler. Styrelsen har tecknat avtal om leverans av fjärrvärme med Fortum och arbeten har påbörjats av Fortum i dec 2004 med grävning från fjärrvärmenätet in till våra hus. Ledningsdragning har skett till Björnsonsgatan 163, Holbergsgatan 202 samt till Holbergsgatan 189. Arbetet slutförs under första kvartalet 2005. Styrelsen har i detta ärende anlitat IMEK för upprättande av programhandlingar och ÅGAB konsult för hjälp med upphandling och projektledning.

#### *Vattenförsörjning*

Föreningen har två egna vattenserviser som försörjer fastigheterna Färingen 1 och Syriern 2. Vattenleverans till övriga fastigheter sker sekundärt från intilliggande fastigheter, ägda av AB Stockholmshem. Leveransen regleras genom tillägg i det värmeleveransavtal som finns mellan föreningen och AB Stockholmshem.

#### *Elförsörjning*

Föreningen har nio stycken el-abonnemang, en till varje huslänga. Föreningen har fast prisavtal med Skellefteå Kraft som förlängts med tre år fr o m 1 feb 2005. Nätägare är Fortum till vilken föreningen betalar den fasta kostnaden för nätet, och som också är ansvarig för service och mätaravläsning.

Parkbelysning är ej ansluten till föreningens el-serviser. Ej känt om och när eventuell anslutning skall ske.

#### *Sophämtning*

Hämtning av hushållssopor, returpapper och tömning av behållare för glasåtervinning har under året skett genom Stockholms renhållningsförvaltning. Fr o m 2005 upphör hämtning av papper och glas genom renhållningsförvaltningens försorg. Styrelsen undersöker för närvarande vilken entreprenör som skall anlitas i fortsättningen.

#### *Grovsopor*

Som tidigare år genomfördes en särskild "vårstädning", då föreningens medlemmar hade möjlighet att tömma ur sina källare, källargångar, övriga gemensamma förråd och trädgårdar. Containers var utplacerad på flera ställen i området under dessa dagar, och de fylldes som vanligt snabbt. Denna årliga aktivitet skall ses mot bakgrund av att föreningen saknar eget grovsoprum som stängdes för några år sedan. Detta p g a missbruk och för dyra hämtningskostnader. Övrig tid har medlemmarna varit hänvisade till kommunens återvinningsanläggningar. Närmast oss finns Lövsta-anläggningen i Hässelby.

#### *Markskötsel*

Markskötsel och snöröjning har under större delen av året bedrivits i egen regi. Föreningens anställda fastighetsskötare Mikko Lempiäinen sade dock upp sig under våren och därefter säsongsanställdes Robin Lundqvist som bor i föreningen. Vi tackar Robin för det arbete som han under sommaren utförde åt föreningen.

Föreningen har för vintern 2004/2005 tecknat avtal med Svensk Markservice om snöröjning.

#### *Fastighetsskötsel*

Föreningen har sedan tidigare jouravtal med SLB Fastighetsservice om akuta fel i fastigheterna. Detta avtal har fr o m 2005 utökats med månatliga ronderingar i våra fastigheter. Fastighetsskötsel och reparationer i övrigt har skett i egen regi av anställd fastighetsskötare och av externt anlitate entreprenörer.

#### *Tvist med lokalhyresgäst*

En lokal hyrs ut till en extern hyresgäst som vägrat att acceptera den uppsägning av hyresavtalet som föreningen gjort. Föreningen ligger i tvist med hyresgästen och har ansökt om avhysning.

#### *Bebyggelse i kv. Japanen*

Föreningen överklagade den nya detaljplanen för bebyggelse i kv Japanen ända upp till regeringen. Regeringen avslag den 23 september 2004 överklagandet.

4  
AA HH  
SEA DE LD

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

### *Prishöjning av värme*

AB Stockholmshem har fom 2005-01-01 höjt priset på värme med 5 %. Skälet till prishöjningen hänvisas till de allmänna prishöjningar på fjärrvärme som nätägaren Fortum har genomfört.

### *Utökning av sopsortering*

Utredning pågår om vi bör utöka med ytterligare sopsortering.

### *Undercentraler för värme*

Upphandlingen av den ombyggnad i våra hus som krävs för att vi skall få en fungerande fjärrvärmearläggning genomfördes under jan/feb 2005. Upphandlingen omfattar i korthet nybyggnad av tre stycken undercentraler med installation av fjärrvärmeväxlare. Befintliga värmeledningar i husen kommer att användas i den mån det är tekniskt möjligt. Ombygganden genomförs med början i mars och beräknas vara klar under andra kvartalet 2005. Föreningen har valt Birka Rör AB som entreprenör för arbetet. Projektledningen sköts av ÅGAB konsult och IMEK svarar för programhandlingarna.

### *Vattenanslutning*

Programhandlingar för anslutning av de fastigheter som idag saknar egen vattenservis finns nu framtagna. Upphandling och genomförande planeras till våren 2005. Samordnas med värmeprojektet.

### *Dörrar*

Renovering av de ekytterdörrar som finns i föreningen planeras att genomgöras under 2005. Samtidigt planeras att byta till nya större brevkast.

### *Vindsisolering*

Byte av isolering på våra vindsbjälklag (f.n kutterspån) till brandsäkrare mer energibesparande material (rockwool) planeras att göras under sommaren 2005.

### *Lagning av entrétrappor*

Våra entrétrappor är på många håll slitna och därför planeras att reparera allihop på en gång. Genomförs eventuellt under 2005.

### *Underhållsplan*

Styrelsen diskuterar möjligheten att upprätta en underhållsplan för föreningen. Innan eventuell underhållsplan upprättas krävs dock att vi sätter oss in i hur omfattande den skall vara och vilket underhållsplaneringssystem som skall väljas. Vi måste också förstå hur vi skall använda den i vår planering för att ha någon framtida nytta av den.

### *P-platser*

Styrelsen undersöker med kommunen om utökning av p-platser på kommunens mark där det går. Gäller främst inom kv. Syriern.

### *Boendepärm*

Arbetet påbörjat med att ta fram en boendepärm eller motsvarande där varje lgh innehavare kan ha aktuell information, årsredovisning, stadgar, ordningsregler, planlösning, blanketter mm.

### *Hemsida*

Styrelsen diskuterar att göra en hemsida för föreningen.

## Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2004	2003	2002	2001
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	501	453	436	28
Lån/kvm bostadsrättsyta	2841	3111	3653	4329
Elkostnad/kvm totalyta	6	4	3	0
Värmekostnad/kvm totalyta	174	161	135	9
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	28	30	1

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2004-12-31 uppgick till 30 940 608 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Styrelsen beslutade under räkenskapsåret att amortera två miljoner kronor av föreningens fastighetslån, vilket också gjordes.

De fastighetslån som under året varit möjliga att villkorsändra omsattes med väsentligt lägre räntevillkor. Offerter togs in från konkurrerande kreditinstitut och användes i förhandlingarna med Handelsbanken/Stadshypotek.

Den överlikviditet som föreningen haft sedan vi tillträdde fastigheterna, har minskat kraftigt. Detta som en följd av de stora kostnader för genomfört planerat underhåll, som uppstått under året.

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt, och får nu förutom fastighetsskatt även betala inkomstskatt. Detta beror på höjda taxeringsvärden och att föreningens räntekostnader de senaste åren har sjunkit kraftigt. Detta har nu lett till att schablonintäkten (3 % av tax.värde) överstiger de räntekostnader som föreningen har, och detta överskott inkomst beskattas med 28 %. Fastighetsskatten betalar vi enligt de regler som gäller för flerbostads-/hyreshus.

Ett sätt att minimera framtida inkomstskatt är att ta upp nya fastighetslån och göra nyinvesteringar eller tidigarelägga det underhåll som ändå behöver göras. Fastighetsskatten går inte att påverka då den är en direkt skatt på taxeringsvärdet.

Föreningen har sökt ROT-avdrag för de stora underhållskostnader som under 2004 har uppstått. Enligt den ansökan som gjorts bör föreningen bli skattebefriad år 2005 och även få ett stort avdrag 2006.

Styrelsen har budgeterat för de ökade räntekostnader som löper på den beräknade nyupplåning som planeras under 2005. Nyupplåningen skall i första hand användas till att finansiera investeringar i egen fjärrvärmearläggning, renovering av ytterdörrar och byte av vindsisolering.

Styrelsens förhoppning är att en anslutning av våra fastigheter primärt till fjärrvärme- och vattennät, på sikt kommer att innebära lägre värmekostnader än nuvarande. Förhoppningen är också att byte av vindsisolering kan bidra till lägre energiförbrukning och därmed sänkta kostnader.

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

## Övrig information

Styrelsen för Brf Nio Längor har härmed avgivit förvaltningsberättelse och vill passa på att tacka alla medlemmar för året som varit. Samtidigt vill vi också hälsa de nya medlemmar som under året flyttat in, välkomna till föreningen.

STYRELSEN

4  
ALA. DE TA

**Dispositionsförslag**

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 176 017,17
ansamlad förlust från föregående år	- 432 749,68
reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	-146 763,00
	<b>-2 755 529,85</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:

av föreningens reparationsfond ianspråkats (motsvarande årets periodiska underhållskostnader)	2 471 767,00
---	--------------

**att i ny räkning överföres** **-283 762,85**

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

4  
[Handwritten signature]



**RESULTATRÄKNING**

**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2004**

**2003**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	4 114 985	3 841 205
Övriga rörelseintäkter		600	711
		<u>4 115 585</u>	<u>3 841 916</u>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

	Not 2		
Fastighetskostnader		-38 927	-91 557
Reparationer		-93 234	-99 456
Periodiskt underhåll		-2 471 767	
Taxebundna kostnader		-1 676 303	-1 641 501
Övriga driftskostnader		-74 286	-66 941
Fastighetsskatt		-224 931	-216 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-148 537	-175 035
Personalkostnader		-103 067	-122 124
Avskrivningar		-374 417	-330 882
		<u>-5 205 468</u>	<u>-2 744 295</u>

**RÖRELSERESULTAT**

**-1 089 883**                      **1 097 620**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		67 077	137 087
Räntekostnader		-1 103 943	-1 394 103
		<u>-1 036 866</u>	<u>-1 257 016</u>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-2 126 749**                      **-159 396**

**BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Föreningens reparationsfond	Not 8		-129 531
			<u>-129 531</u>

**SKATT**

Statlig inkomstskatt		-49 268	
		<u>-49 268</u>	

**ÅRETS RESULTAT**

**-2 176 017**                      **-288 927**

u  
BIS M  
M H DE 10

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	86 260 341	85 655 169
Pågående arbeten	Not 4	116 699	14 935
Maskiner och inventarier	Not 5	123 648	142 567
		<b>86 500 688</b>	<b>85 812 671</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>86 504 188</b>	<b>85 816 171</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 693	
Övriga fordringar		219 792	4
Förutbetalda kostnader	Not 6	61 920	66 959
		<b>286 405</b>	<b>66 963</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		71 320	5 227 581
SBC klientmedel i SHB		1 980 995	147 999
		<b>2 052 315</b>	<b>5 375 580</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 338 719</b>	<b>5 442 543</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 842 908</b>	<b>91 258 714</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		61 194 636	60 535 877
Upplåtelseavgifter		4 875 827	3 929 315
Föreningens reparationsfond		1 332 254	
		<b>67 402 716</b>	<b>64 465 192</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst		1 892 254	-143 823
Årets resultat		-2 176 017	-288 927
		<b>-283 763</b>	<b>-432 750</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>67 118 953</b>	<b>64 032 442</b>

CP  
A. J. H.  
A. J. H. T. A.

		<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Föreningens reparationsfond	Not 8		<u>3 657 258</u>
			<b>3 657 258</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	<u>21 000 000</u>	<u>23 000 000</u>
		<b>21 000 000</b>	<b>23 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		51 113	64 387
Skatteskulder		216 800	216 800
Övriga kortfristiga skulder		33 012	34 602
Upplupna kostnader	Not 10	106 407	114 942
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>316 623</u>	<u>138 284</u>
		<b>723 955</b>	<b>569 015</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>88 842 908</b>	<b>91 258 714</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Ställda pantar	Not 9	30 000 000	30 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

<b>FINANSIERINGSANALYS</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	-2 176 017	-288 927
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	374 417	330 882
Avsättningar föreningens reparationsfond		129 531
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 801 600</b>	<b>171 486</b>
Förändringar kortfristiga fordringar	-219 442	205 463
lanspråktagande föreningens reparationsfond		-155 648
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	154 940	-184 535
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>-64 502</b>	<b>-134 719</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 866 102</b>	<b>36 767</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad och mark	-1 053 121	-14 935
Maskiner och inventarier	-9 313	-137 288
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 062 434</b>	<b>-152 223</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Långfristiga skulder	-2 000 000	-4 000 000
Insatser och upplåtelseavgifter	1 605 271	3 761 453
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-394 729</b>	<b>-238 548</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 323 265</b>	<b>-354 004</b>
Likvida medel vid årets början	5 375 580	5 729 584
Likvida medel vid årets slut	2 052 315	5 375 580
	<b>-3 323 265</b>	<b>-354 004</b>

U  
D. O. J. H.  
K. A. C. E. J. A.

## 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, förutom föreningens reparationsfond som redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Föreningens reparationsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2004 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Jämförelseuppgifterna för föregående år har inte omräknats på grund av att en sådan omräkning inte bedöms stå i rimlig proportion till värdet av informationen.

Finansieringanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

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 tillämpas.

	2004	2003
Byggnad	0,5%	0,5%
Säkerhetsdörrar	5,0%	
Stambyte	4,0%	
Takreovering	5,0%	
Maskiner	10,0%	10,0%
Inventarier	20,0%	20,0%

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

	2004	2003
<b>NOT 1</b>		
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	3 701 267	3 350 011
Hysesintäkter	413 718	491 194
	<b>4 114 985</b>	<b>3 841 205</b>

### NOT 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enligt beställning		18 733
Sotning	1 050	
Gård	15 848	28 026
Serviceavtal	7 513	2 184
Förbrukningsmateriel	14 516	18 254
Brandvarnare		24 360
	<b>38 927</b>	<b>91 557</b>

U  
K. H. H.  
K. H. H.

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Reparationer</b>		
Hyreslägenheter	1 392	
Lägenheter	4 827	6 921
Soprum/sophus		1 824
Soprum	3 600	
Källare	4 345	
Trapphus	3 063	
Lås	1 128	12 015
VVS	103 852	17 931
Värmeanläggning	819	548
Elinstallationer	8 332	4 198
Gård	7 013	
Garage/bilplatser	4 579	
Garage	2 625	
Vattenskada	76 051	56 019
Skattereduktion ombyggnadsarbeten	-128 392	
	<b>93 234</b>	<b>99 456</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	32 450	
Gemensamma utrymmen		15 950
Installationer		10 658
VVS		30 103
Värmeanläggning		17 249
Ventilation	82 550	
Huskropp utvändigt		28 750
Tak		27 875
Fönster	2 356 767	
Markytor		8 456
Trädgård		16 607
lanspråktagande föreningens reparationsfond		-155 648
	<b>2 471 767</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elkostnader	44 748	33 579
Värmekostnader	1 395 483	1 289 771
Vattenkostnader	139 668	224 022
Sophämtning	39 429	50 966
Grovsopor	18 649	16 582
Glasavfall	2 994	1 344
Snöröjning	35 333	25 238
	<b>1 676 303</b>	<b>1 641 501</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	55 990	47 248
Kabel-TV/Satellit-TV	18 296	15 176
Kabel-TV		4 517
	<b>74 286</b>	<b>66 941</b>
<b>Fastighetskatt</b>	<b>224 931</b>	<b>216 800</b>

4  
K. H. H.  
A. A. C. E. 1. 7. 7.

	2004	2003
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Trycksaker		1 248
Inkasso/betalningsföreläggande	-320	303
Revisionsarvode (extern revisor)	18 632	15 316
Föreningskostnader	513	120
Kostnader för styrelsemöten	4 000	95
Styrelseomkostnader	1 619	6 745
Kostnader för stämma	6 422	9 148
Förvaltningsarvode	78 891	76 468
Arvode SBC övrigt	14 250	120
Juridik	9 157	17 555
Förvaltningsarvoden övriga		3 400
Administration	8 036	9 109
Korttidsinventarier		14 295
Konsultarvode		2 438
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 167	12 705
Avgift till organisationer	5 970	5 970
Bidrag och gåvor	200	
	<b>148 537</b>	<b>175 035</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft två deltidsanställda män.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	60 950	61 550
Löner och arvoden	16 899	31 557
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 211	75
Sociala kostnader	24 008	27 582
Övriga personalkostnader		1 360
	<b>103 067</b>	<b>122 124</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	304 513	304 513
Förbättringar	41 672	
Maskiner	9 002	9 002
Inventarier	19 230	17 367
	<b>374 417</b>	<b>330 882</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>5 205 468</b>	<b>2 744 295</b>
<b>NOT 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	86 264 195	86 264 195
Nyanskaffningar	951 357	
Utgående anskaffningsvärde	<b>87 215 552</b>	<b>86 264 195</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-609 026	-304 513
Årets avskrivningar enligt plan	-346 185	-304 513
Utgående avskrivning enligt plan	<b>-955 211</b>	<b>-609 026</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>86 260 341</b>	<b>85 655 169</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	25 361 673	25 361 673

U  


	2004	2003
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 485 000	30 478 000
Taxeringsvärde mark	<u>21 436 000</u>	<u>12 699 000</u>
	<b>48 921 000</b>	<b>43 177 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	48 911 000	42 994 000
Lokaler	10 000	183 000
<b>NOT 4</b>		
<b>PÅGÅENDE ARBETEN</b>		
Pågående arbeten - nyanläggning fjärrvärme 2004 (saldo 2003 - fönstermålning)	116 699	14 935
<b>NOT 5</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	176 848	39 560
Nyanskaffningar	<u>9 313</u>	<u>137 288</u>
Utgående anskaffningsvärde	<b>186 161</b>	<b>176 848</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-34 281	-7 912
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-28 232</u>	<u>-26 369</u>
Utgående avskrivning enligt plan	<b>-62 513</b>	<b>-34 281</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>123 648</b>	<b>142 567</b>
<b>NOT 6</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
Elkostnad		887
Fastighetsförsäkring	49 688	51 473
Fastighetsskötsel	1 750	
Fastighetsskötsel - jouravtal	2 341	2 263
Kabel-TV	4 608	4 574
Postbox		1 550
Vattenkostnad	<u>3 532</u>	<u>6 212</u>
	<b>61 919</b>	<b>66 959</b>

U  
 ASH  
 A.A. AE TA



**NOT 7  
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	61 194 636	658 759		60 535 877
Upplåtelseavgifter	4 875 827	946 512		3 929 315
Föreningens reparationsfond	1 332 254	1 332 254		
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>67 402 716</b>	<b>2 937 525</b>		<b>64 465 192</b>
<b>Balanserad vinst</b>				
Balanserad vinst	1 892 254	2 325 004	-288 927	-143 823
Årets resultat	-2 176 017	-2 176 017	288 927	-288 927
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-283 763</b>	<b>148 987</b>	<b>0</b>	<b>-432 750</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>67 118 953</b>	<b>3 086 512</b>	<b>0</b>	<b>64 032 442</b>

Föreningens reparationsfond (3 657 258 kronor) har förts om till bundet eget kapital enligt BFNAR.

	2004	2003
<b>NOT 8 AVSÄTTNINGAR</b>		
<b>Föreningens reparationsfond</b>		
Vid årets början	3 657 258	3 683 375
Årets avsättning		129 531
lanspråktagande		-155 648
Omföring till eget kapital	-3 657 258	
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 657 258</b>

**BUNDET EGET KAPITAL**

<b>Föreningens reparationsfond</b>	
Vid årets början	0
Omföring från avsättningar	3 657 258
Årets reservering	146 763
Årets ianspråktagande	-2 471 767
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 332 254</b>

**NOT 9**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2004-12-31	2004-12-31	2003-12-31	
Stadshypotek AB	2,41%	3 000 000	5 000 000	Rörligt
Stadshypotek AB	5,95%	5 000 000	5 000 000	2006-12-01
Stadshypotek AB	6,11%	6 000 000	6 000 000	2009-12-01
Stadshypotek AB	2,41%	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,60%	3 000 000		2007-09-01
Stadshypotek AB	2,41%	2 000 000	5 000 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 000 000</b>	<b>23 000 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>21 000 000</b>	<b>23 000 000</b>	

Handwritten signatures and initials, including "4", "AB", "JH", "JA", and "TA".

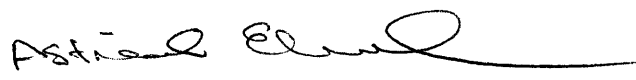
NOT 10


UPPLUPNA KOSTNADER

	2004-12-31	2003-12-31
Revisionsarvode	16 000	13 000
Räntekostnader	87 444	96 393
Vattenkostnad	2 963	2 710
Vinterunderhåll		2 839
	<hr/>	<hr/>
	106 407	114 942


BROMMA den 23 / 3 2005

  
Ann-Christine Adler


  
Astrid Eklund

  
Henryk Åkesson

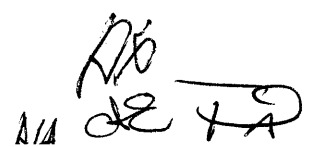
  
Leif Härnvall

  
Fred Åkesson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 / 4 2005

  
Leif Broberg  
Extern revisor

  
Ulla-Britta Lönn Dahl  
Intern revisor

  
A/14

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nio Längor.

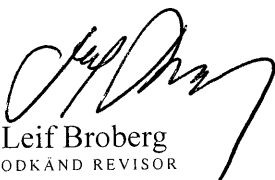
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Brf Nio Längor** för räkenskapsåret 2004-01-01 – 2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

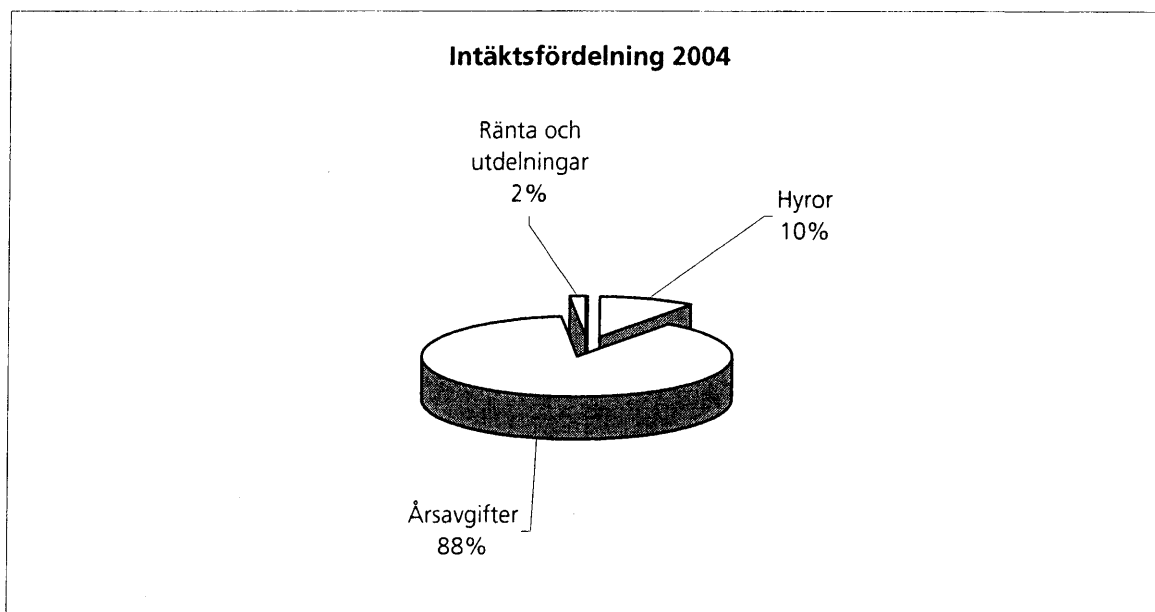
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2005.04.21

  
Leif Broberg  
GODKÄND REVISOR

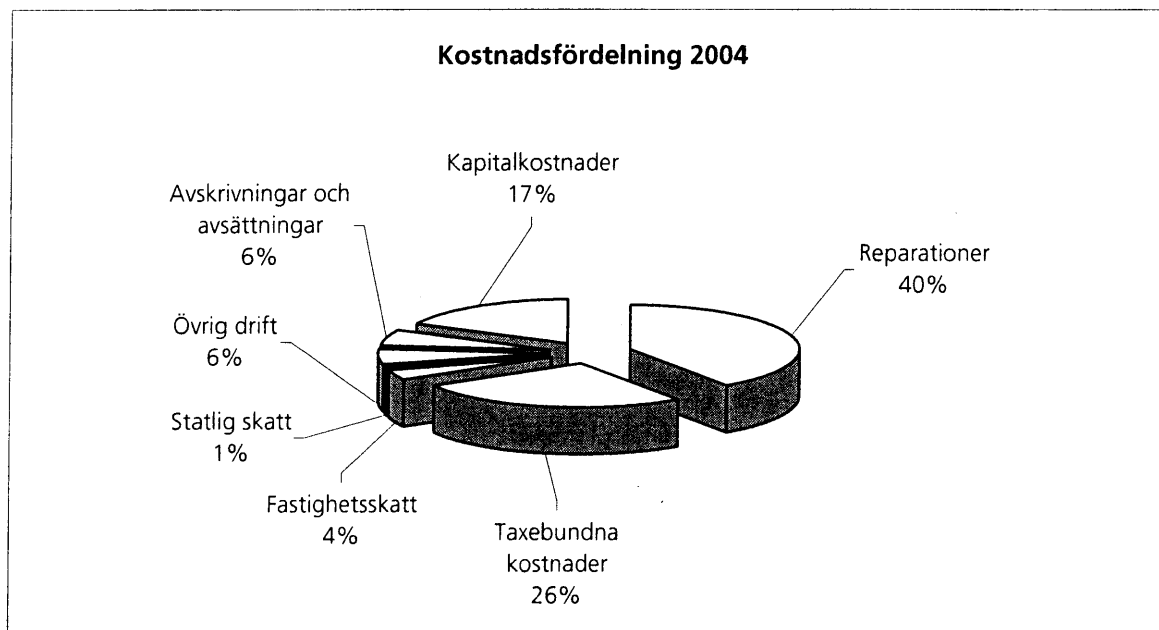
  
Ulla-Britta Lönndahl  
REVISOR





#### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	501 kr	Ränta och utdelningar	8 kr
Hyror:	899 kr		



#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	324 kr	Taxebundna kostnader	212 kr
Fastighetsskatt	28 kr	Statlig skatt	6 kr
Övrig drift	46 kr	Avskrivningar och avsättningar	47 kr
Kapitalkostnader	139 kr		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7852 kvm bostäder och 63 kvm lokaler



### Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

### Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

### Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.

### FULLMAKT

för \_\_\_\_\_

att vid föreningsstämman den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ föra min talan och utöva min rösträtt.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_ namnteckning

Förening \_\_\_\_\_ lägenhet nr \_\_\_\_\_