

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen NIO LÄNGOR

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

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 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.

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

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1952-1960 och består, förutom av 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.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt samt två lägenheter 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. Övriga lokaler används i princip som gemensamhetsförråd.

Vid Holbergsgatan 209 finns en fristående förrådsbyggnad (tidigare grovsoprum) där bl.a. glasinsamlingsbehållare finns installerad.

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/ommalning/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 | 2001-2009 | ca 40 lägenheter |
| Hemsida | 2007 | www.sbc.se/niolangor |
| Underhållsplan | 2008 | långsiktig |
| 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 |
| Dagvattenbrunnar slamsugits | 2009 | hela området |
| Hängrännor rensats och gåtts igenom | 2009 | hela området |
| Miljötillsyn av egenkontroll | 2009 | hela området |
| Radonutredning påbörjad | 2009 | hela området |
| Lägenhetsregister, uppgifter lämnade | 2009 | |
| 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 |

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

Teknisk förvaltning: styrelsen, som även skött övrig administration

Övriga avtal

Fastighetsskötsel

Föreningen har jouravtal med Svensk Fastighetstjänst 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 2008/2009 och har säsongen 2009/2010 avtal med Utemiljö AB om vinterunderhåll, dvs. maskinplogning/sandning av föreningens gångvägar. Övrigt vinterunderhåll sker i egen regi.

En ungdom boende i föreningen har haft anställning under året för att sköta gräsklippning och en del andra fastighetsskötarsysslor.

Renhållning

Hämtning av hushållssopor sker genom Trafikkontoret, Stockholms stad. 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 82 st.

Sedan en hyreslägenhet i föreningen blivit ledig har föreningen i februari 2009 nyupplåtit en bostadsrätt.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 11 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 andrahandsuthyrningar sökts och beviljats.

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

Uppgifter har lämnats till Lägenhetsregistret.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2009 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|-----------------|----------------------|
| Astrid Eklund | Ordförande |
| Kristina Bohlin | Ledamot |
| Mats Karlström | Ledamot, sekreterare |
| Anita Kjellén | Ledamot |
| Lillemor Olsson | Ledamot, kassör |

Henryk Åkesson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för ledamöterna Astrid Eklund, Mats Karlström, Anita Kjellén och Lillemor Olsson samt för suppleanten Henryk Åkesson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året informerat medlemmar om viktigare händelser, styrelsebeslut och planerade åtgärder inom föreningen. Detta har skett genom hemsidan och genom det informationsblad som löpande delas ut till alla medlemmar. Häruöver har särskilda informationsmöten hållits för dem som berörts av dräneringsarbetet och radonutredningen.

Revisorer

| | |
|--|------------------|
| Leif Broberg, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers | Ordinarie Extern |
| Monica Häger | Ordinarie Intern |
| Eva Ögren | Suppleant Intern |

Valberedning

Valberedning har varit Marika Lagercrantz, Therese Nilsson samt Ulrika Nilsson.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2009.

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. Den långsiktiga underhållsplanen är ett viktigt instrument. Föreningen har anlitat konsulthjälp avseende större projekt. Under 2009 har detta gällt dräneringsarbetet av två huslängor samt radonutredning.

a. Omdränering och utvändig isolering av källarvägg samt större källarfönster

Omdränering och utvändig isolering av källarvägg utmed entrésidan (norra sidan) har genomförts i två längor (länga 3 och 9). Dagvattenledningarna har dragits om och självrensande lövfällor har monterats på stuprören. Marken mot fasaden har höjts. I samband med dräneringsarbetet erbjöds de medlemmar som så önskar att - på egen bekostnad - få större källarfönster för att öka ljusinsläppet. Ljusbrunnar har monterats framför samtliga fönster i länga 9 och framför de större fönstren i länga 3. Husen har försetts med nya entréplan. Gångvägarna utmed de två längorna har försetts med ny underbyggnad och ny asfalt. Två nya parkeringsplatser har byggts (vid Holbergsgatan 209).

Arbetet påbörjades i april 2009 och slutbesiktning ägde rum i november 2009. Kostnaden har uppgått till ca 2,5 mkr. Byggkonsult har varit Atle Hansen, SBC. Totalentreprenör har varit Grävteknik AB.

b. Stambyte vid badrumsrenovering, m.m.

Styrelsen har tagit ett samlat grepp kring frågorna om badrumsrenovering för att få bättre kontroll och ökad kostnadseffektivitet. Duvbo Bygg AB har haft i uppdrag att genomföra själva stambytet (dvs. den del som 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 10 badrum stambytts.

c. Radonutredning m.m.

På stämman 2005 bifölls en motion om radonmätning. Radonmätning genomfördes vintern 2005/2006. Resultatet av mätningen visade förhållandevis stora variationer i våra radhus. Styrelsen beslutade därför att göra ca 20 ommätningar under vintern 2006/2007 för att få ett säkrare underlag. Stockholms stad har i juli 2009 förelagt brf att vidta åtgärder för att få ner radongashalten. Styrelsen har under året beslutat att radonfrågorna ska prioriteras. I våra radhus ligger radonvärdet mellan 110 och 480 Bq/m³. Riktvärdet för radon i bostäder är 200 Bq/m³. Styrelsen har ingått avtal med en expert/konsult som bistått oss med att ta reda på varifrån radonet kommer och att föreslå lämpliga åtgärder som varaktigt sänker radongashalten i samtliga radhus till en nivå under riktvärdet 200 Bq/m³. En rapport om detta lämnades i slutet av oktober 2009. Enligt rapporten bedöms radonhalten härröra både från byggnadsmaterialet och från marken. Det föreslås i första hand att ventilationstekniska åtgärder vidtas för att öka luftväxlingen i fastigheterna. Om detta inte visar sig vara tillräckligt får man gå vidare med nästa åtgärdssteg osv. Styrelsen beslutade att ventilationstekniska åtgärder (i detta fall rengöring av fönsterventiler och självdragskanaler samt tätning av rör- och kabelgenomföringar mot kulvertgång och krypgrund i källaren) och nya mätningar först skulle vidtas i en länga. Länga 6 (Björnsonsgatan 53-71) har valts ut som pilotlänga. På det sättet hålls arbetet ihop och vi kan följa utvecklingen noga på bästa möjliga sätt. Åtgärderna i länga 6 ska därefter kunna kopieras till de övriga längorna. Sedan de ventilationstekniska åtgärderna genomförts i länga 6 har korttidsmätning av radongashalten gjorts. Resultatet av denna redovisades i januari 2010. Den indikerar att åtgärderna haft avsedd effekt, men vissa ytterligare åtgärder bör vidtas i gavelhusen och i de två hus som ligger i "vecket", innan ny långtidsmätning sker. Långtidsmätning i länga 6 planeras påbörjas i februari 2010.

d. Miljötillsyn

Stockholms stad, Miljöförvaltningen, har under året utövat planenlig tillsyn av våra fastigheter för att granska egenkontrollen enligt miljöbalken. I egenkontrollen ingår bl.a. rutiner och planering för fastighetens underhåll, klagomålshantering, energihushållning, buller, ventilation, fukt, inomhustemperatur, varmvattentemperatur och avfallshantering. Bortsett från synpunkten att den tidigare gjorda radonmätningen skulle ha anmälts innan den genomfördes, saknades anmärkningar. Sedan brf inkommit med begärd redovisning av tidigare utförda radonmätningar har kommunen, som ett utflöde av tillsynen över egenkontrollen, förelagt brf att vidta åtgärder mot för höga radongashalter, att utföra kontrollmätningar samt redovisa mätrapporter senast den 31 juli 2010. Se ovan under punkt c/ gällande de åtgärder som brf har vidtagit.

e. Gröna ytor

En upprustning av de gröna ytorna har genomförts. I maj och oktober 2009 anordnades tillsammans med "Gröna gruppen" en gemensam trädgårdsdag/städdag då medlemmarna tillsammans städade och gjorde i ordning de gemensamma rabatterna och gräsmattorna. Stockholms stad har vid en inventering av träd m.m. på kommunens mark gränsande till föreningens påpekat "att ett stort antal boende i Brf Nio Längor har tagit stadens mark i anspråk genom att omvandla naturmark till tomtmarkskaraktär. Vi måste tyvärr vidta åtgärder nu och markera att detta inte är OK." I skrivelsen uppmanas föreningen att återställa marken och plocka bort trädgårds- och lekutrustning, komposter m.m. till slutet av april 2010. Styrelsen har därför uppmanat alla i längorna 3-9 (Holbergsgatan 191-209 och 184-202 samt Björnsonsgatan 39-71 och 131-163 samt Kiellandsplan 19-41) att snarast återställa kommunens mark och plocka bort trädgårds- och lekutrustning, komposter m.m.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under 2010 planeras för ca 10 stambyten i badrum och radonarbetet fortsätter.

Föreningens ekonomi

Fastigheten är taxerad till 62 036 000 kr.

Föreningen har i maj 2009 amorterat 3 mkr och har i februari 2009 upptagit 1,5 mkr i nytt lån och november 2009 upptagit 3 mkr i nytt lån.

I samband med budgetarbetet för 2010 beslutades att avgifterna skulle vara oförändrade.

Hyran för en parkeringsplats har fr.o.m. den 1 januari 2009 höjts från 150 kr till 175 kr för en plats utan el och från 280 kr till 325 kr för en el-plats.

Föreningen har under året upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt för vilken man gjort omfattande reparationer m.m. som är kostnadsförda i resultaträkningen (457 192 kronor). Kostnaden har genererat inkomster som inte kan utläsas i resultaträkningen utan i balansräkningen, se not 6. Allt i enlighet med årsredovisningslagen.

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

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -1 238 246 |
| ansamlad förlust före reservering yttre fond | -214 940 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -186 108 |
| summa ansamlad förlust | -1 639 294 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
extra reservering till fond för yttre underhåll
av fond för yttre underhåll ianspråkats

| | |
|----------------------------------|------------------|
| att i ny räkning överförs | 1 648 150 |
| | 8 856 |

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 alla nya medlemmar välkomna till föreningen.

STYRELSEN

| RESULTATRÄKNING | | 2009 | 2008 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 4 445 358 | 4 421 282 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 | 0 |
| | | 4 445 359 | 4 421 282 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| | Not 2 | | |
| Fastighetskostnader | | -163 731 | -77 635 |
| Reparationer | | -520 569 | 130 679 |
| Periodiskt underhåll | | -1 648 150 | -465 813 |
| Taxebundna kostnader | | -1 556 846 | -1 507 221 |
| Övriga driftskostnader | | -78 755 | -77 427 |
| Fastighetskatt | | -106 848 | -98 430 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -275 112 | -188 225 |
| Personalkostnader | | -197 213 | -151 265 |
| Avskrivningar | | -590 953 | -532 648 |
| | | -5 138 176 | -2 967 985 |
| RÖRELSERESULTAT | | -692 817 | 1 453 297 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 13 113 | 22 487 |
| Räntekostnader | | -557 107 | -942 068 |
| | | -543 994 | -919 581 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 236 811 | 533 716 |
| SKATT | | | |
| Statlig inkomstskatt | | -1 435 | -7 050 |
| | | -1 435 | -7 050 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 238 246 | 526 666 |

| BALANSRÄKNING | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark | Not 3 | 92 384 295 |
| Maskiner och inventarier | Not 4 | 27 003 |
| | | <u>91 513 484</u> |
| | | <u>43 592</u> |
| | | 92 411 299 |
| | | 91 557 075 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Insats SBC | | 3 500 |
| | | <u>3 500</u> |
| | | 3 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 92 414 799 |
| | | 91 560 575 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 8 389 |
| Övriga fordringar | | 151 073 |
| Förutbetalda kostnader | Not 5 | 87 349 |
| Upplupna intäkter | | 0 |
| | | <u>205 338</u> |
| | | <u>74 503</u> |
| | | <u>187 282</u> |
| | | 246 811 |
| | | 467 123 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa, PlusGiro och bank | | 158 628 |
| SBC klientmedel i SHB | | 3 636 505 |
| | | <u>163 412</u> |
| | | <u>919 547</u> |
| | | 3 795 133 |
| | | 1 082 959 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 4 041 944 |
| | | 1 550 082 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 96 456 742 |
| | | 93 110 658 |

| BALANSRÄKNING | | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 6 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 63 563 545 | 62 859 913 |
| Upplåtelseavgifter | | 11 187 857 | 8 716 489 |
| Fond för yttre underhåll | Not 7 | 3 149 873 | 2 563 765 |
| | | 77 901 274 | 74 140 166 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Ansamlad förlust | | -401 048 | -341 606 |
| Årets resultat | | -1 238 246 | 526 666 |
| | | -1 639 294 | 185 060 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 76 261 970 | 74 325 226 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 8 | 19 000 000 | 17 500 000 |
| | | 19 000 000 | 17 500 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 239 537 | 415 591 |
| Skatteskulder | | 216 133 | 312 362 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 678 | 1 775 |
| Upplupna kostnader | Not 9 | 392 623 | 416 083 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 344 792 | 139 621 |
| | | 1 194 763 | 1 285 432 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 96 456 743 | 93 110 658 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 8 | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

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 tillämpas.

| | 2009 | 2008 |
|-------------------------|-----------------|-----------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | 0,5 % | 0,5 % |
| Fastighetsförbättringar | | |
| Standardförbättringar | 2,0-4,0 % | 2,0-4,0 % |
| Värmeanläggning | 4,0 % | 4,0 % |
| Port/säkerhetsdörr | 5,0 % | 5,0 % |
| Stambyte | 4,0 % | 4,0 % |
| Tak | 5,0 % | 5,0 % |
| Maskiner | 10,0 % | 10,0 % |
| Inventarier | Fullt avskriven | 20,0 % |

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 | 2009 | 2008 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| ÅRSavgIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 4 236 259 | 4 158 069 |
| Hysesintäkter | 209 099 | 263 213 |
| | 4 445 358 | 4 421 282 |

| Not 2 | 2009 | 2008 |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| RÖRELSENS KOSTNADER | | |
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 0 | 6 356 |
| Fastighetsskötsel enl. beställning | 3 820 | 2 075 |
| Snöröjning/sandning | 82 962 | 24 820 |
| Myndighetstillsyn | 9 900 | 16 875 |
| Gård | 49 845 | 13 971 |
| Serviceavtal | 3 828 | 3 698 |
| Förbrukningsmateriel | 10 315 | 5 311 |
| Fordon | 3 061 | 4 529 |
| | 163 731 | 77 635 |

Reparationer

| | | |
|------------------------------|----------------|-----------------|
| Hyreslägenheter | 362 318 | 0 |
| Brf Lägenheter | 2 063 | 0 |
| Lås | 2 857 | 1 811 |
| VVS | 58 404 | 13 050 |
| Värmeanläggning/undercentral | 3 506 | 0 |
| Ventilation | 0 | 1 206 |
| Elinstallationer | 16 166 | 38 412 |
| Tak | 18 500 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 2 125 |
| Vattenskada | 56 755 | 0 |
| Skattereduktion | 0 | -187 282 |
| | 520 569 | -130 679 |

Periodiskt underhåll

| | | |
|--------------------|------------------|----------------|
| Entré/trapphus | 0 | 383 000 |
| Mark/gård/utemiljö | 1 555 725 | 82 813 |
| Garage/parkering | 92 425 | 0 |
| | 1 648 150 | 465 813 |

Taxebundna kostnader

| | | |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El | 34 438 | 36 351 |
| Värme | 1 269 337 | 1 232 235 |
| Vatten | 167 327 | 169 757 |
| Sophämtning/renhållning | 55 858 | 41 956 |
| Grovsopor | 29 886 | 26 922 |
| | 1 556 846 | 1 507 221 |

Övriga driftskostnader

| | | |
|------------|---------------|---------------|
| Försäkring | 58 707 | 58 147 |
| Kabel-TV | 20 048 | 19 280 |
| | 78 755 | 77 427 |

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

106 848 **98 430**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvode extern revisor | 25 348 | 21 405 |
| Föreningskostnader | 11 846 | 6 296 |
| Styrelseomkostnader | 1 139 | 1 139 |
| Fritids och Trivselkostnader | 633 | 1 585 |
| Förvaltningsarvode | 94 312 | 140 805 |
| Förvaltningsarvoden övriga | -1 489 | 3 125 |
| Administration | 11 413 | 7 900 |
| Korttidsinventarier | 17 327 | 0 |
| Konsultarvode | 108 613 | 0 |
| Medlemsavgift SBC ek för | 5 970 | 5 970 |
| | 275 112 | 188 225 |

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en person anställd.

Följande ersättningar har utgått

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Styrelse och internrevisor | 110 500 | 86 200 |
| Löner och arvoden | 46 480 | 28 583 |
| Kostnadsersättningar och naturaförmåner | 0 | 396 |
| Sociala kostnader | 40 233 | 36 086 |
| | 197 213 | 151 265 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar | | |
| Byggnad | 304 513 | 304 513 |
| Förbättringar | 277 439 | 217 273 |
| Maskiner | 9 001 | 9 001 |
| Inventarier | 0 | 1 861 |
| | 590 953 | 532 648 |
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 4 680 984 | 2 967 985 |
| Not 3 | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
| BYGGNADER OCH MARK | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 94 523 723 | 91 584 697 |
| Nyanskaffningar | 1 452 763 | 2 939 026 |
| Utgående anskaffningsvärde | 95 976 486 | 94 523 723 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader | | |
| Vid årets början | -3 010 239 | -2 488 453 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -581 952 | -521 786 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -3 592 190 | -3 010 239 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 92 384 295 | 91 513 484 |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 25 361 673 | 25 361 673 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 40 600 000 | 40 600 000 |
| Taxeringsvärde mark | 21 436 000 | 21 436 000 |
| | 62 036 000 | 62 036 000 |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande | | |
| Bostäder | 62 036 000 | 62 036 000 |
| | 62 036 000 | 62 036 000 |
| Not 4 | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
| MASKINER OCH INVENTARIER | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 193 748 | 186 161 |
| Nyanskaffningar | 0 | 7 587 |
| Utrangering/försäljning | -7 587 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 186 161 | 193 748 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -150 156 | -139 294 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -9 001 | -10 862 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -159 157 | -150 156 |
| Redovisat restvärde vid årets slut | 27 004 | 43 592 |

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

| | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsförsäkring | 58 068 | 53 428 |
| Kabel-TV | 4 939 | 5 012 |
| Snöjour | 0 | 12 087 |
| Vatten | 0 | 3 976 |
| Förvaltningsarvode kv.1, 2010 | 24 342 | 0 |
| | 87 349 | 74 503 |

Not 6

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 | 63 563 545 | 703 632 | 0 | 62 859 913 |
| Upplåtelseavgifter | 11 187 857 | 2 471 368 | 0 | 8 716 489 |
| Fond för yttre underhåll enligt not nedan | 3 149 873 | 186 108 | 400 000 | 2 563 765 |
| Summa bundet eget kapital | 77 901 274 | 3 361 108 | 400 000 | 74 140 166 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -401 048 | -186 108 | 126 666 | -341 606 |
| Årets resultat | -1 238 246 | -1 238 246 | -526 666 | 526 666 |
| Summa ansamlad förlust | -1 639 295 | -1 424 354 | -400 000 | 185 060 |
| Summa eget kapital | 76 261 979 | 1 936 754 | 0 | 74 325 226 |

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2009 | 2008 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början | 2 563 765 | 1 959 362 |
| Reservering enligt stadgar | 186 108 | 186 108 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 400 000 | 418 295 |
| Vid årets slut | 3 149 873 | 2 563 765 |

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- ändrings dag |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|
| | 2009-12-31 | 2009-12-31 | 2008-12-31 | |
| Stadshypotek AB | | 0 | 3 000 000 | |
| Stadshypotek AB | 1,250 % | 3 000 000 | 3 000 000 | Rörligt |
| Stadshypotek AB | 1,240 % | 6 000 000 | 6 000 000 | Rörligt |
| Stadshypotek AB | 1,250 % | 2 000 000 | 2 000 000 | Rörligt |
| Stadshypotek AB | 1,250 % | 2 000 000 | 2 000 000 | Rörligt |
| Stadshypotek AB | 1,250 % | 1 500 000 | 1 500 000 | Rörligt |
| Stadshypotek AB | 1,490 % | 1 500 000 | 0 | Rörligt |
| Stadshypotek AB | 1,240 % | 3 000 000 | 0 | Rörligt |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 19 000 000 | 17 500 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | 19 000 000 | 17 500 000 | |

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

| | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| El | 3 541 | 1 125 |
| Värme | 161 619 | 157 086 |
| Vatten | 2 658 | 2 967 |
| Sophämtning | 1 055 | 1 055 |
| Extern revisor | 24 000 | 22 000 |
| Arvoden | 110 500 | 85 000 |
| Sociala avgifter | 34 700 | 29 000 |
| Ränta | 25 484 | 82 800 |
| Periodiskt underhåll trapphuset | 0 | 35 050 |
| Snöskottning | 25 375 | 0 |
| NVS Rörsnabben | 3 691 | 0 |
| | 392 623 | 416 083 |

BROMMA den / 2010

Ulla Kristina Bohlin
Ledamot

Astrid Marie Eklund
Ledamot

Mats Arne Vilhelm Karlström
Ledamot

Eva Maria Anita Kjellén
Ledamot

Lillemor Margareta Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Leif Broberg
Extern revisor

Monica Häger
Intern revisor