

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen NIO LÄNGOR

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 2012 är 84 810 000 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 Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Handwritten signature and date:
12/12/11

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, Afganien 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 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. glas-insamlingsbehållare 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.

Genomförd 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	2001-2011	ca 50 radhus
Hemsida	2007	www.sbc.se/niolangor
Underhållsplan	2008	långsiktig underhållsplan framtagen
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 och 2011	hela området
Hängrännor rensats och gått igenom	2009 och 2011	hela området
Miljötillsyn av egenkontroll	2009	hela området
Lägenhetsregister	2009	uppgifter lämnade
Ommålning garageportar	2009	
Dränering och utvändig 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	2009-2011	pågår i hela området
Ommålning fönster	2010	endast inom Färingen 1
K-märkta fastigheter	2010	

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 2010/2011 avtal med Kapacitator AB om vinterunderhåll, dvs. maskinplogning/sandning av föreningens gångvägar. Övrigt vinterunderhåll sker i egen regi. Kapacitator AB sköter vinterunderhållet även säsongen 2011/2012.

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

Stambyten

Föreningen hade även under 2011 avtal med Duvbo Bygg AB gällande stambytesarbeten i samband med badrumsrenovering.

Renhållning

Hämtning av hushållssopor sker genom Liselotte Löf. Föreningen har avtal med Sita om hämtning av returpapper och glasavfall. Föreningen saknar eget grovsoprum. Medlemmarna hänvisas till kommunens återvinningsanläggningar.

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 5 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HIS", "A", "JUG", and "U".

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2011 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Astrid Eklund	Ledamot, ordförande
Kjell Andersson	Ledamot
Anita Kjellén	Ledamot
Anna Klippel Gradén	Ledamot
Henryk Åkesson	Ledamot

Johan Anderberg	Suppleant
Marika Lagercrantz	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter utom för ledamöterna Kjell Andersson och Anna Klippel Gradén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Information

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. Härutöver har särskild information givits till dem som berörs av t.ex. stambyten eller radonutredning.

Styrelsen har under hösten beslutat att utse en kontaktperson/längoansvarig för varje radhuslänga för att ytterligare underlätta kommunikationen mellan styrelse och medlemmar.

Revisorer

Leif Broberg, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers	Ordinarie Extern
Monica Häger	Ordinarie Intern

Valberedning

Valberedning har varit Sara Benjamin, Ulrika Nilsson och Maria Wikström.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2011.

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 i det arbetet. Föreningen har anlitat konsult hjälp avseende större projekt. Under 2011 har detta gällt radonutredning.

Omdränering och utvändig isolering av källarvägg samt större källarfönster

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 utvärdering av utfört arbete ske successivt. 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 att husens ursprungliga arkitektur och karaktär ska bevaras samt att entrétrappor och trappräcken ska bevaras så långt det är praktiskt möjligt och ekonomiskt försvarbart. Under hösten 2011 garantibesiktigades gjorda arbeten. Under 2012 planeras för dränering av ytterligare en radhuslänga. Vid projekteringen kommer gjorda erfarenheter att tas tillvara.

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 2011 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 5 badrum stambytt.

Radonutredning m.m.

Under 2011 har arbetet fortsatt med att få ner radonvärdena under riktvärdet 200 bq/m³. Styrelsen har sedan 2009 anlitat konsult hjälp. Styrelsen har också en bra dialog med Stockholms stad i dessa frågor. Här redovisas vidtagna åtgärder under 2011 fram till februari 2012. (För beskrivning av tidigare åtgärder, se tidigare årsredovisning).

- I pilotlängan, länga 6 (Björnsonsgatan 53-71) har flera olika åtgärder vidtagits för att få ner radongashalten. Genom dessa åtgärder har radongashalten nu pressats ner under 200 bq/m³ i sju av de tio radhusen i längan. En radonsug har monterats i källaren till ett av radhusen. Förnyade mätningar har visat att radonhalten sjunkit till under 200 bq/m³ både där och i det intilliggande radhuset. Endast tre radhus i längan har nu värden som ligger över 200 bq/m³ (värdena ligger mellan 240 och 330 bq/m³).

- I längorna 1-5 (Holbergsgatan 151-209 och 184-202, samt Björnsonsgatan 39-49) har också åtgärder vidtagits i samtliga 46 radhus, varefter ny långtidsmätning av radonhalten ägt rum i de radhus i dessa längor som legat över 200 bq/m³. Mätningarna avslutades i mitten av januari 2012. I fem radhus sker ommätning sedan bl.a. mätidosor försvunnit eller inte kunnat återfinnas hos medlemmen. Resultatet hittills visar att radonhalten i 52 % av husen i längorna 1-5 nu ligger under gränsvärdet. De flesta av de 17 radhus som fortfarande överstiger 200 bq/m³ har värden som ligger mellan 210 och 290 bq/m³. Fem mätresultat är, som sagt, i skrivande stund inte klara.

- Den 22 juni 2011 lämnade föreningen till Stockholms stad en redovisning av de åtgärder som dittills vidtagits i pilotlängan. Det lämnades också en redovisning av kommande åtgärder. Stockholms stad har därefter förelagt föreningen att under säsongen 2011/2012 vidta fortsatta åtgärder mot för höga radongashalter och därefter utföra och senast den 31 maj 2012 redovisa resultat från kontroll- samt kompletterande mätningar.

Gröna ytor

Under våren och hösten 2011 anordnades tillsammans med "Gröna gruppen" en gemensam trädgårdsdag/städdag då medlemmarna tillsammans städade och gjorde i ordning de gemensamma rabatterna och gräsmattorna.

Övrigt

I marken på södersidan av Holbergsgatan 171-175 har byte skett av ett trasigt avloppsrör från fasaden till kommunens ledning. Arbetet blev tämligen omfattande då marken behövde grävas upp och några medlemmars uteplats berördes. Uppgrävda markytor återställdes och växter återplanterades.

Den 6 december 2011 fyllde föreningen 10 år. Detta uppmärksammades genom att 84 marschaller tändes längs våra gångvägar och föreningen bjöd på glögg och pepparkakor.

Under året har ett förlikningsavtal ingåtts med Spånga Hagalund Rör AB med anledning av vissa fakturor från 2005 avseende uppgivna stambytesarbeten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under 2012 planeras för dränering av ytterligare en radhuslänga, stambyten i ca 10 badrum och fortsatt arbete med att få ner radonhalten.

Föreningens ekonomi

Våra fastigheter är taxerade till sammanlagt 84 810 000 kr.

Skatteverket har under 2010 beslutat att vår brf ska fastighetstaxeras som småhus och inte som flerfamiljshus. En konsekvens av detta är att den kommunala fastighetsavgiften, fr.o.m. taxeringsåret 2011, höjts mycket kraftigt (från ca 1200 kr/radhus till ca 6300 kr/radhus).

Under året har ingen amortering skett.

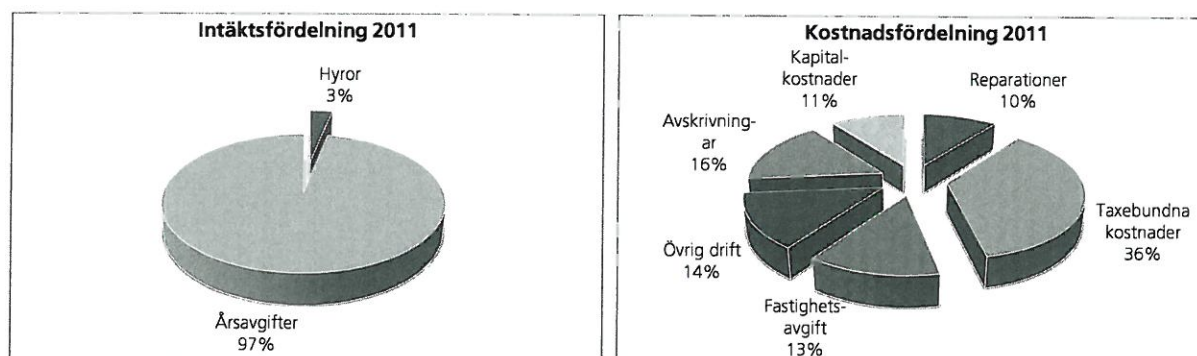
Avgifterna sänktes med 2,5 % fr.o.m. den 1 april 2011. Avgiftssänkningen var möjligt tack vare de amorteringar som gjordes under 2010, vilket förväntades medföra lägre räntekostnader.

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.

HR OLE W
A RUGU

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7852 kvm bostäder och 63 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	612	591	558	548
Hyror/kvm hyresrättsyta	322	448	573	808
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 805	1 805	2 503	2 305
Elkostnad/kvm totalyta	4	5	4	5
Värmekostnad/kvm totalyta	157	171	160	156
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	21	21	21
Kapitalkostnader/kvm totalyta	55	35	70	119

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 512 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	675 602
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	6 824
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-254 430
summa balanserat resultat	427 996

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-640 000
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	219 079
att i ny räkning överförs	7 075

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

Handwritten signatures and initials:
AA, de N, RKG, U

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 792 254	4 671 250
Övriga rörelseintäkter		13 121	438
		4 805 375	4 671 688
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-74 303	-131 435
Reparationer		-208 039	-160 224
Periodiskt underhåll		-219 079	-309 186
Taxebundna kostnader		-1 506 872	-1 651 678
Övriga driftskostnader		-94 041	-84 851
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-547 008	-536 508
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-157 632	-236 250
Personalkostnader		-246 513	-237 224
Avskrivningar		-664 992	-636 568
		-3 718 480	-3 983 925
RÖRELSERESULTAT		1 086 895	687 763
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		9 884	21 121
Räntekostnader		-438 470	-275 671
		-428 586	-254 550
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		658 309	433 213
SKATT			
Skatt ändrad taxering		17 293	0
		17 293	0
ÅRETS RESULTAT		675 602	433 213

HA de la
A RKG U

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	92 527 495	92 467 325
Maskiner och inventarier	Not 4	9 001	18 002
		92 536 496	92 485 328
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		3 500	3 500
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 539 996	92 488 828
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		563 484	115 430
Förutbetalda kostnader	Not 5	72 205	74 493
		635 689	189 923
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		155 626	155 162
SBC klientmedel i SHB		3 031 653	2 476 237
		3 187 279	2 631 399
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 822 968	2 821 322
SUMMA TILLGÅNGAR		96 362 964	95 310 150

OE W
HR A RUCG U

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
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	2 191 397	1 756 153
		80 237 798	79 802 554
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-247 605	0
Ansamlad förlust		0	-245 575
Årets resultat		675 602	433 213
		427 997	187 639
SUMMA EGET KAPITAL		80 665 795	79 990 193
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	13 700 000	13 700 000
		13 700 000	13 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		149 024	171 276
Skatteskulder		1 083 516	644 791
Övriga kortfristiga skulder		1 171	3 242
Upplupna kostnader	Not 9	389 452	410 573
Förutbetalda intäkter		0	13 000
Förutbetalda avgifter och hyror		374 006	377 075
		1 997 169	1 619 957
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		96 362 964	95 310 150
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

AR
OK LA
A NK9U

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.

	2011	2010
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	4,0 %	4,0 %
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	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 643 148	4 489 420
Hysesintäkter	149 106	181 830
	4 792 254	4 671 250

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	57 440	110 497
Myndighetstillsyn	0	1 800
Gård	1 807	5 141
Serviceavtal	3 828	3 828
Förbrukningsmateriel	3 651	5 239
Fordon	7 576	4 930
	74 303	131 435

Handwritten signatures and initials:
 HR
 AB
 RUC
 U

Reparationer

Hyreslägenheter	6 329	2 225
Brf Lägenheter	16 288	8 968
Gemensamma utrymmen	8 800	0
Sophantering/återvinning	2 350	0
Källare	0	2 550
Entré/trapphus	6 690	0
Lås	0	49
VVS	102 510	116 682
Värmeanläggning/undercentral	21 574	8 739
Elinstallationer	21 707	0
Tak	9 760	14 962
Fasad	0	3 611
Fönster	0	2 438
Mark/gård/utemiljö	6 281	0
Vattenskada	5 750	0
	208 039	160 224

Periodiskt underhåll

Byggnad	134 020	144 486
Fönster	0	164 700
Mark/gård/utemiljö	85 059	0
	219 079	309 186

Taxebundna kostnader

El	33 525	39 336
Värme	1 240 948	1 353 301
Vatten	163 512	165 545
Sophämtning/renhållning	45 158	58 028
Grovsopor	23 729	35 468
	1 506 872	1 651 678

Övriga driftskostnader

Försäkring	72 849	64 139
Kabel-TV	21 192	20 712
	94 041	84 851

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

547 008 **536 508**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	250
Medlemsinformation	0	2 499
Revisionsarvode extern revisor	25 775	23 660
Föreningskostnader	2 958	3 417
Styrelseomkostnader	0	938
Fritids och Trivselkostnader	2 020	1 410
Förvaltningsarvode	100 488	97 788
Förvaltningsarvoden övriga	5 477	23 649
Administration	9 760	16 565
Korttidsinventarier	917	6 863
Konsultarvode	3 688	52 662
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 550	6 550
	157 632	236 250

Handwritten signatures and initials:
 HB, de VA, RIKY U

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	114 400	115 100
Löner	66 399	77 448
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	15 500	562
Sociala kostnader	50 214	44 114
	246 513	237 224

Avskrivningar

Byggnad	304 513	304 513
Förbättringar	351 478	323 054
Maskiner	9 001	9 001
	664 992	636 568

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **3 718 480** **3 983 925**

Not 3 **2011-12-31** **2010-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	96 687 083	95 976 486
Nyanskaffningar	716 161	710 597
Utgående anskaffningsvärde	97 403 244	96 687 083

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-4 219 757	-3 592 190
Årets avskrivningar enligt plan	-655 991	-627 567
Utgående avskrivning enligt plan	-4 875 748	-4 219 757

Planenligt restvärde vid årets slut **92 527 495** **92 467 325**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 25 361 673 25 361 673

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	31 302 000	31 302 000
Taxeringsvärde mark	53 508 000	53 508 000
	84 810 000	84 810 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	84 810 000	84 810 000
	84 810 000	84 810 000

de la
AR
u
Rug d

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
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	-168 159	-159 158
Årets avskrivningar enligt plan	-9 001	-9 001
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-177 160	-168 159
Redovisat restvärde vid årets slut	9 001	18 002

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Företagsförsäkring	66 778	66 778
Kabel-TV	5 427	5 015
Vatten	0	2 700
	72 205	74 493

OE VA
ÅÅ A AKG d

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	64 242 953	0	0	64 242 953
Upplåtelseavgifter	13 803 449	0	0	13 803 449
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 191 397	254 430	180 814	1 756 153
Summa bundet eget kapital	80 237 798	254 430	180 814	79 802 554
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	-247 605	-254 430	6 824	0
Ansamlad förlust	0	0	245 575	-245 575
Årets resultat	675 602	675 602	-433 213	433 213
Summa fritt eget kapital	427 997	421 172	-180 814	187 639
Summa eget kapital	80 665 795	675 602	0	79 990 193

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	1 756 153	3 149 873
Reservering enligt stadgar	254 430	254 430
Reservering enligt stämmobeslut	490 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-309 186	-1 648 150
Vid årets slut	2 191 397	1 756 153

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
Stadshypotek AB	3,980 %	2 000 000	2 000 000	3 mån rörligt
Stadshypotek AB	4,230 %	6 000 000	6 000 000	3 mån rörligt
Stadshypotek AB	3,980 %	700 000	700 000	3 mån rörligt
Stadshypotek AB	3,980 %	1 500 000	1 500 000	3 mån rörligt
Stadshypotek AB	3,920 %	500 000	500 000	3 mån rörligt
Stadshypotek AB	4,240 %	3 000 000	3 000 000	3 mån rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		13 700 000	13 700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		13 700 000	13 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 700 000 Kr.

AS
JE LA
A
RUGY

Not 9	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 225	5 031
Värme	156 798	190 124
Vatten	2 774	2 930
Sophämtning	1 055	1 055
Extern revisor	24 000	24 000
Arvoden	111 500	111 500
Sociala avgifter	34 000	30 400
Ränta	55 100	32 658
Snöskottning	0	10 875
SBC	0	2 000
	389 452	410 573

BROMMA den 2 / 4 2012



Astrid Marie Eklund
Ledamot



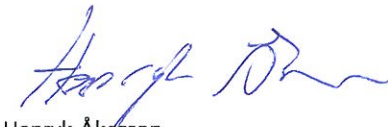
Kjell Per Anders Andersson
Ledamot



Eva Maria Anita Kjellén
Ledamot



Anna Carin Klippel Gradén
Ledamot



Henryk Åkesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1314 2012



Leif Broberg
Extern revisor



Monica Häger
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nio längor, org. nr 769601-52296

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nio längor för år 2011.

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. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nio längor för år 2011.

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 revisionssed 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.

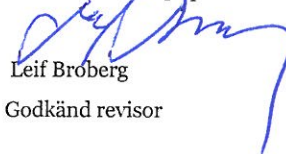
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Vi anser att 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 13 april 2012


Leif Broberg
Godkänd revisor


Monica Häger ("lekmannarevisor")