

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nio längor

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Astrid Eklund	Ledamot	
Johan Gustafsson	Ledamot	
Jonas Norén	Ledamot	ett år kvar av mandatperioden
Göran Sundin	Ledamot	ett år kvar av mandatperioden
Henryk Åkesson	Ledamot	
Frida Billström	Suppleant	
Cecilia Ekholm	Suppleant	ett år kvar av mandatperioden
Anna Tammelin	Suppleant	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Frida Billström, Astrid Eklund, Johan Gustafsson, Anna Tammelin och Henryk Åkesson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Handwritten initials: AT, CE, MA, PE, dt, JV, 4

#### Revisorer

Anne Lengholt	Ordinarie Extern	PWC
Martin Adelsköld	Ordinarie Intern	
Anita Kjellén	Suppleant Intern	

#### Valberedning

Johan Anderberg	
Kjell Andersson	
Fredrik Brandt	Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Länga	Adress
Syriern 2	1	Holbergsgatan 151-169
	2	Holbergsgatan 171-189
	3	Holbergsgatan 191-209
Afganen 2	4	Holbergsgatan 184-202
	5	Björnsonsgatan 39-49
Malajen 4	6	Björnsonsgatan 53-71
Färingen 1	7	Kjellandsplan 19-41
Eskimåen 3	8	Björnsonsgatan 131-149
Mongolen 2	9	Björnsonsgatan 153-163

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

Fullvärdesförsäkring finns via Allians Försäkringsmäklare.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1952 - 1960 och består av 9 småhus.

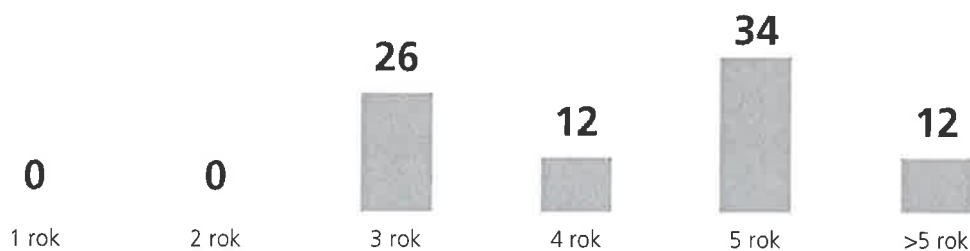
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 915 m<sup>2</sup>, varav 7 852 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 63 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Källarförråd

Skyddsrum

Förrådsbyggnad

### Kommentar

Ett cykelrum finns i varje länga. Ett rum används som styrelserum och ett används som fastighetsförråd. Övriga används i allmänhet som gemensamma förråd för boende i respektive länga.  
I källaren på länga 3 (Holbergsgatan 191-209) finns ett skyddsrum.  
Vid Holbergsgatan 209 finns en fristående förrådsbyggnad som används för trädgårdsverktyg.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2025. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omläggning av gångvägar	2015	endast utmed tre längor (Afganen 2 och Malajen 4, länga 4-6)
Dränering och utvändig isolering av källarvägg	2015	endast norra fasaden i tre längor (Afganen 2 och Malajen 4, länga 4-6)
Dränering och utvändig isolering av källarvägg	2014	endast norra fasaden i tre längor i Syriern 2 och Eskimåen 3 (länga 1,2 och 8)
Omläggning av gångvägar	2014	endast utmed tre längor i Syriern 2 och Eskimåen 3 (länga 1,2 och 8)
Trädvårdsplan	2014 - 2015	hela området
Nya belysningsarmaturer på radhusens gavlar samt översyn av källarbelysning	2013	hela området
Åtgärder i skyddsrum enligt krav från MSB.	2013	Syriern 2. slutlig besiktning utförd den: 2013-08-29
Ommålning av fönster och garageportar	2010	endast Färingen 1
Miljötillsyn av egenkontroll	2009	hela området
Radonutredning mm	2009 - 2015	pågår i hela området
Dränering och utvändig isolering av källarfasad	2009	endast norra fasaden i två längor (Mongolen 2 och länga 3 i Syriern 2)
Nya parkeringsplatser	2009	två nya parkeringsplatser vid Syriern 2
Omläggning av gångvägar	2009	endast utmed två längor (Mongolen 2 och länga 3 i Syriern 2)
Underhållsplan	2008	långsiktig underhållsplan framtagen
Brandsektionering och tilläggsisolering på vindarna	2008	hela området utom Färingen 1
Renoverade entrédörrar	2008	endast Syriern 2, Afganen 2 och Malajen 4
Energideklaration	2008	hela området
Egen fjärrvärmeanslutning	2005	hela området, tre nya undercentraler har byggts, varje undercentral försörjer tre radhuslängor med värme och vatten
Ommålning fönster/fasaddelar	2004	hela området utom Färingen 1
Nya entrédörrar	2004	endast inom Eskimåen 3 och Mongolen 2
Nya entrétak	2004	endast inom Eskimåen 3, Mongolen 2 samt Malajen 4
Ommålning av garageportar	2004	endast inom Färingen 1
Stambyten och byten av vattenledningar	2001 - 2015	genomfört i ca 70 radhus
Nya källardörrar	1998	hela området
Nya entrédörrar	1997	endast inom Färingen 1
Omputsning/ommalning/tilläggsisolering	1997	endast inom Färingen 1
Omläggning av tak	1997	endast inom Färingen 1
Omläggning av tak	1993	hela området utom Färingen 1

HA  
AE  
JL  
AS  
MA  
AI

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målningsarbeten	2017	År 2016 påbörjas planering av ommålning av fönster mm som beräknas vara genomfört 2017
Radonåtgärder	2017	Kan bl.a. avse ytterligare friskluftsventiler i några hus
Stambyten, resterande ca 15 st.	2020	Genomfört senast 2020. Görs när medlemmen renoverar badrummet

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen, som även skött övrig administration
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Dränering	Lefa Mark AB
Fastighetskötsel	Jouravtal med Teknikförvaltningen i Stockholm AB om akuta fel. I övrigt egen regi.
Snöröjning	Plogning och sandning av föreningens gångvägar sköts av Kapacitator Förvaltning AB. Övrigt vinterunderhåll sker i egen regi
Gräsklippning	Kapacitator Förvaltning AB
Stambyten	Duvbo Bygg AB
Återvinning	Sita AB hämtar returpapper och glasavfall. Föreningen saknar grovsoprum, så medlemmarna hänvisas till kommunens återvinningscentraler.
Kabel-TV/ Bredband	Fastighetsavtal med Comhem. Sedan februari 2015 ingår Tivo Bas och 100 mbit bredband i medlemmarnas årsavgift
Vattenförsörjning	Stockholm vatten
Elförsörjning	Föreningen har nio elabonnemang, ett till varje länga. Föreningen har sedan 2008 ett rörligt elavtal med Skellefteå Kraft. Nätavgift betalas till Fortum/Ellevio AB som ansvarar för service och mätaravläsning.
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Värme	Fjärrvärme genom avtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

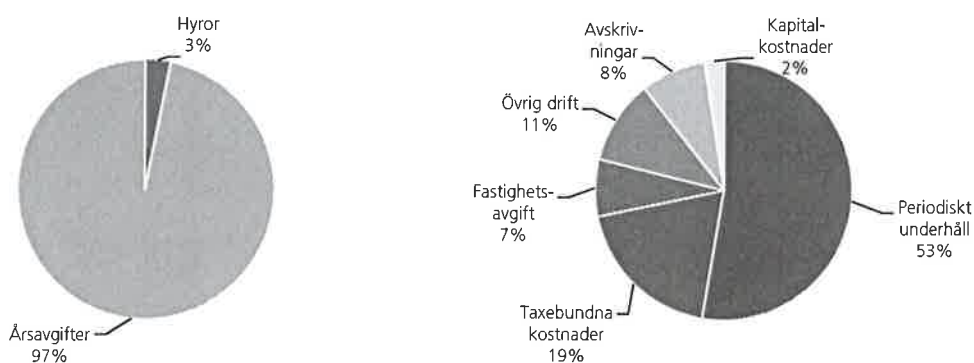
## Föreningens ekonomi

I likhet med 2014 så förklaras verksamhetsårets negativa resultat av de kostnader som är relaterade till årets dräneringsarbete. Enligt nya redovisningsregler (K2), som gäller från och med 2014, får endast vissa funktionsförbättrande delar av underhåll aktiveras i balansräkningen och skrivs av över längre tid. Enligt det nya regelverket kan alltså inte kostnaden skrivas av över tid utan största delen går till resultaträkningen och tas som en kostnad för ett och samma år. Totalt har dräneringsarbetet, som utförts under 2014 och 2015, kostat 8,4 mkr.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 872 249</b>	<b>4 217 302</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 002 574	5 003 929
Finansiella intäkter	6 624	19 188
Minskning kortfristiga fordringar	0	14 771
Ökning av långfristiga skulder	1 000 000	2 500 000
	<b>6 009 198</b>	<b>7 537 888</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 736 366	7 460 507
Finansiella kostnader	214 556	302 605
Ökning av kortfristiga fordringar	2 824	0
Minskning av kortfristiga skulder	84 090	119 828
	<b>8 037 836</b>	<b>7 882 941</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 843 611</b>	<b>3 872 249</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 028 638</b>	<b>-341 010</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 262 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

- Radonfrågor: Under 2015 har arbetet med radonfrågorna fortsatt. Nya mätningar har skett i de hus som hade mätvärden som översteg 200 bq/m<sup>3</sup>. Resultatet visar, i februari 2016, att endast 18 radhus (av 84) hade förhöjda mätvärden.  
Ocab har bistått oss i arbetet och i besiktningsprotokollet anges bl.a följande. "Det finns egentligen ingen röd tråd på de lägenheter som har något förhöjda halter, generellt så är det fler gavellägenheter som är representerade och de har mer blåbetong än övriga. Vissa lägenheter har sämre ventilation, haft fösterventiler stängda osv. Flertalet av lägenheterna har ett undertryck då det är flertalet med frånluftskanaler på övre plan, befintliga fösterventiler klarar ej av att släppa in den mängd luft som är nödvändig för att erhålla en bra luftväxling och på så sätt riskerar man att luft från källaren dras upp vidare i bodelarna. Det är ett visst markradonstillskott på många av lägenheterna. Åtgärdsförslagen är anpassade efter den radonhalt som är uppmätt och många ligger bara precis över gränsvärdet. Rekommendation som steg 1 är ventilationsåtgärder i bodelar. Uppföljningsmätning visar om kompletterande åtgärder steg 2 behövs, installation av radonsugar för markradon. Radonhalten kan variera från år till år beroende på levnadsvanor samt hur man håller befintlig ventilation".  
Besiktningsprotokollet har skickats till Stockholms stad för kännedom. Styrelsen har beslutat att som steg 1 under 2015/2016 installera ytterligare friskluftsventiler i ett par hus i länga 1. Därefter kommer nya mätningar att ske i dessa hus. Resultatet av dessa mätningar kommer att ligga till grund för bedömningen om ytterligare åtgärder behöver vidtas i dessa hus eller om insatserna lett till acceptabla mätvärden. Tanken är att först pröva och utvärdera effekten av de olika åtgärderna i ett par hus så att relevanta åtgärder sedan kan vidtas i övriga hus.
- Dränering: Under våren 2015 fortsatte dräneringsprojektet med länga 4, 5 och 6. Därmed är nu alla radhuslängor klara (länga 7, Kiellandsplan, har ingen källare och har ej dränerats om). Projektet omfattade ny dränering på entrésidan och ny asfaltering av körvägar. Isodränskivor har monterats på källarmuren, vilket också ger en förbättrad isolering. Kantstenar av granit har återanvänts eller bytts ut. Dagvattnet på entrésidan har kopplats loss från grävattenavloppet till dagvattenbrunnarna, nya dagvattenbrunnar och ledningar har installerats. Vägbelysning har kopplats om till våra fastigheter (tidigare kopplad till Primulas fastigheter). Entreprenaden utfördes av Lefa mark AB, som tidigare gjort motsvarande arbeten med länga 1, 2 och 8. Den totala kostnaden för dräneringsarbetet av längorna 1,2,4,5,6 och 8 har uppgått till 8,4 mkr. (Länga 3 och 9 gjordes av Grävteknik AB)
- P-platser: Avgiften för föreningens 26 parkeringsplatser (varav hälften har elstolpe) höjdes den 1 januari 2016 med 125 kr/månad. Ytterligare sju av platserna har under året försetts med el-stolpe. Avgiften är numera 300 kr/månad för en plats utan och 450 kr/månad för en plats med elstolpe.
- Nytt lån: Under året upptogs ett nytt lån på 1 mkr för att finansiera kostnaden för dräneringen.

### Händelser efter året

Sedvanligt fastighetsunderhåll är planerat de närmaste åren ( se avsnittet om planerat underhåll).

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st.

Överlåtelse under året: 3 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 141 st.

Tillkommande medlemmar: 6 st.

Avgående medlemmar: 7 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 148 st.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	638	638	608	608
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	351	348	345	332
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 107	1 976	1 646	1 646
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	5	4	4	4
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	167	143	179	178
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	23	21	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	27	38	43	63
Soliditet (%)	81	82	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 639	-3 438	462	476
Nettoomsättning (tkr)	5 003	5 002	4 769	4 765

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 7 852 m<sup>2</sup> bostäder och 63 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 639 494
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-687 049
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-330 912
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 657 455</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

1 138 325
<b>-3 519 130</b>

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HA", "FE", and "M".

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 002 574	5 002 129
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	1 800
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 002 574</b>	<b>5 003 929</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-7 322 167	-7 030 184
Övriga externa kostnader	Not 4	-228 418	-243 915
Personalkostnader	Not 5	-185 781	-186 408
Avskrivningar	Not 6	-697 770	-697 770
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 434 136</b>	<b>-8 158 278</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 431 562</b>	<b>-3 154 349</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 624	19 188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 556	-302 605
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-207 932</b>	<b>-283 417</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 639 494</b>	<b>-3 437 766</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters 'H', 'A', and 'E'.



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 7	90 077 873	90 775 644
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>90 077 873</b>	<b>90 775 644</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	3 500	3 500
	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>90 081 373</b>	<b>90 779 144</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	2 312 137	4 337 951
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 312 137</b>	<b>4 337 951</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	155 095	155 095
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>155 095</b>	<b>155 095</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 467 232</b>	<b>4 493 046</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>92 548 605</b>	<b>95 272 190</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		78 046 402	78 046 402
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 138 326	3 807 414
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 184 727</b>	<b>81 853 815</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 017 961	-249 283
Årets resultat		-3 639 494	-3 437 766
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 657 456</b>	<b>-3 687 049</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>74 527 271</b>	<b>78 166 766</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	16 000 000	15 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 000 000</b>	<b>15 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		236 925	343 976
Skatteskulder		1 207 416	1 191 624
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	576 993	569 824
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 021 334</b>	<b>2 105 424</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 548 605</b>	<b>95 272 190</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	30 000 000	30 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	40-50 år	40-50 år
Standardförbättringar	25 år	25 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	25 år	25 år
Tak	20 år	20 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	4 844 060	4 844 059
	Hyror bostäder	91 384	90 480
	Hyror parkering	67 150	63 825
	Fakturerade kostnader	0	3 784
	Öresutjämning	-20	-19
		<b>5 002 574</b>	<b>5 002 129</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	0	1 800
		<b>0</b>	<b>1 800</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	25 219	56 063
	Fastighetsskötsel gård beställning	54 218	48 500
	Snöröjning/sandning	65 020	66 211
	Sotning	0	1 375
	Myndighetstillsyn	37 273	13 490
	Gård	15 825	1 949
	Förbrukningsmateriel	490	0
	Störningsjour och larm	5 790	3 784
		<b>203 835</b>	<b>191 372</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Sophantering/återvinning	3 825	6 575
	Källare	4 189	0
	Lås	0	989
	VVS	21 151	16 258
	Värmeanläggning/undercentral	10 652	37 334
	Ventilation	8 491	0
	Elinstallationer	9 421	4 902
	Tak	23 935	40 094
		<b>81 664</b>	<b>106 152</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	0	43 613
	Installationer	48 750	0
	Stambyte	141 629	409 006
	Elinstallationer	214 853	98 272
	Mark/gård/utemiljö	4 103 769	3 989 086
	Gårage/parkering	0	10 480
		<b>4 509 001</b>	<b>4 550 457</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	36 852	31 597
	Värme	1 320 543	1 135 216
	Vatten	178 275	180 262
	Sophämtning/renehållning	83 755	80 255
	Grovsopor	17 343	20 344
		<b>1 636 768</b>	<b>1 447 674</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	52 480	75 447
	Kabel-TV	228 411	27 240
	Bredband	0	34 434
		<b>280 891</b>	<b>137 121</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>610 008</b>	<b>597 408</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>7 322 167</b>	<b>7 030 184</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AA", "AE", "JK", "MK", and "FN".

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Inkassering avgift/hyra	0	5 400
	Revisionsarvode extern revisor	28 984	2 391
	Föreningskostnader	7 203	5 800
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 190
	Förvaltningsarvode	117 300	114 324
	Administration	8 527	4 975
	Konsultarvode	59 525	95 075
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 880	13 760
		<b>228 418</b>	<b>243 915</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	141 500	141 500
	Sociala kostnader	44 281	44 908
		<b>185 781</b>	<b>186 408</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	304 513	304 513
	Förbättringar	393 258	393 258
		<b>697 770</b>	<b>697 770</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	97 731 571	97 731 571
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>97 731 571</b>	<b>97 731 571</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 955 927	-6 258 156
	Årets avskrivningar enligt plan	-697 770	-697 770
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 653 697</b>	<b>-6 955 927</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>90 077 873</b>	<b>90 775 644</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 361 673	25 361 673
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 768 000	35 392 000
	Taxeringsvärde mark	73 536 000	53 424 000
		<b>110 304 000</b>	<b>88 816 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	110 304 000	88 816 000
		<b>110 304 000</b>	<b>88 816 000</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Hä", "AE", "JA", "M", and "M".

<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	623 621	620 797
	Klientmedel hos SBC	1 686 125	2 683 731
	Placeringskonto hos SBC	2 391	1 033 423
		<b>2 312 137</b>	<b>4 337 951</b>

<b>Not 9</b>	<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 10</b>	<b>EGET KAPITAL</b>		<b>Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut</b>	
		<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
	<b>Bundet eget kapital</b>			
	Inbetalda insatser	64 242 953	0	64 242 953
	Upplåtelseavgifter	13 803 449	0	13 803 449
	Fond för yttre underhåll	1 138 326	330 912	3 807 414
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>79 184 727</b>	<b>330 912</b>	<b>81 853 815</b>
	<b>Fritt eget kapital</b>			
	Balanserat resultat	-1 017 961	-330 912	-249 283
	Årets resultat	-3 639 494	-3 639 494	-3 437 766
	<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 657 456</b>	<b>-3 970 406</b>	<b>-3 687 049</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>74 527 271</b>	<b>-3 639 494</b>	<b>78 166 766</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Vid årets början	3 807 414	3 352 552
	Reservering enligt stadgar	330 912	266 448
	Reservering enligt stämmobeslut	0	520 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 000 000	-331 586
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 138 326</b>	<b>3 807 414</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HA", "E", and "A".

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2015-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,350 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
Handelsbanken	1,350 %	6 000 000	6 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,350 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,350 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,200 %	2 500 000	2 500 000	Rörligt
Handelsbanken	1,350 %	1 000 000	0	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 000 000</b>	<b>15 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>16 000 000</b>	<b>15 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 000 000 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AE', 'JA', and 'Mf'.

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Arvoden	118 600	116 600
	Sociala avgifter	36 600	36 600
	Ränta	21 752	28 522
	Förutbetalda avgifter och hyror	400 041	388 101
		<b>576 993</b>	<b>569 823</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 4 / 4 2016



Astrid Marie Eklund  
Ledamot



Karl Johan Tommie Gustafsson  
Ledamot



Olof Jonas Martin Norén  
Ledamot



Göran Sundin  
Ledamot



Henryk Åkesson  
Ledamot

Min  
Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2016



Anne Lengholt  
Auktoriserad revisor



Martin Adelsköld  
Intern revisor



## Revisionsberättelse

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

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nio Längor för år 2015.

#### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Övriga upplysningar*

Årsredovisningen för år 2014 reviderades av en annan auktoriserad revisor som i sin revisionsberättelse 28 april 2015 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nio Längor för år 2015.

#### *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*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2016



Anne Lengholt

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nio Längor (769601-5226)

Jag har i egenskap av intern revisor tagit del av dokument som är relevanta för revisionen. Räkenskaperna är förda i god ordning och revisionen har inte givit anledning till anmärkningar.

Med anledning av detta föreslår jag föreningsstämman

- att lägga den ekonomiska berättelsen till handlingarna och
- att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den period som revisionen omfattar.

Bromma 2016-04-07



Martin Adelsköld