

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nio längor



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nio längor

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 Förändring likvida medel.

- 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

Maria Cassel	Ledamot
Astrid Eklund	Ledamot
Johan Gustafsson	Ledamot
Jonas Norén	Ledamot
Henryk Åkesson	Ledamot

Tobias Andersson Sjögren	Suppleant
Cecilia Ekholm	Suppleant
Anna Öhman	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Cecilia Ekholm, Astrid Eklund, Johan Gustafsson och Jonas Norén.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anne Lengholt
Martin Adelsköld
Anita Kjellén

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

PWC

Valberedning

Kjell Andersson
Fredrik Brandt
Marika Lagercrantz

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16.

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	Kiellandsplan 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 Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

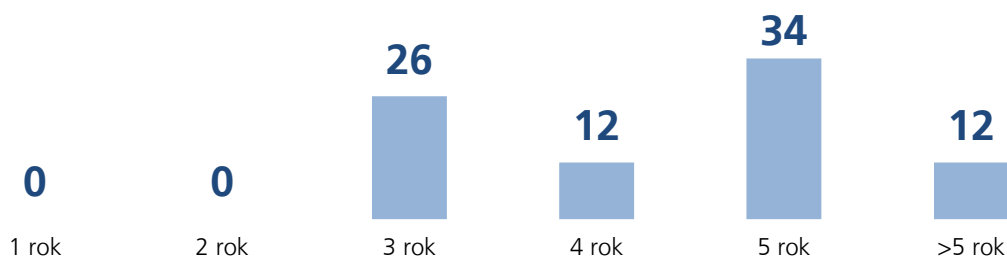
Fastigheterna bebyggdes 1952 - 1960 och består av 9 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 915 m², varav 7 852 m² utgör lägenhetsyta och 63 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Källarförråd	Ett cykelrum finns i varje länga. Ett rum används som styrelserum (länga 4) och ett används som fastighetsförråd (länga 2). Övriga används i allmänhet som gemensamma förråd för boende i respektive länga.
Skyddsrum	I källaren på länga 3 (Holbergsgatan 191-209) finns ett skyddsrum.
Förrådsbyggnad	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
Ommålning av fönster/fasaddelar och garageportar	2016	Fönsterluckor inom Syriern 2 samt garageportar och takfötter inom Färingen 1
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)
Omläggning av gångvägar	2014	endast utmed tre längor i Syriern 2 och Eskimåen 3 (länga 1,2 och 8)
Dränering och utvändig isolering av källarvägg	2014	endast norra fasaden i 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
Dränering och utvändig isolering av källarfasad	2009	endast norra fasaden i två längor (Mongolen 2 och länga 3 i Syriern 2)
Radonutredning mm	2009 - 2016	pågår i hela området
Miljötillsyn av egenkontroll	2009	hela området
Omläggning av gångvägar	2009	endast utmed två längor (Mongolen 2 och länga 3 i Syriern 2)
Nya parkeringsplatser	2009	två nya parkeringsplatser vid Syriern 2
Renoverade entrédörrar	2008	endast Syriern 2, Afganen 2 och Malajen 4
Underhållsplan	2008	långsiktig underhållsplan framtagen
Brandsektionering och tilläggsisolering på vindarna	2008	hela området utom Färingen 1
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 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
Stambyten och byten av vattenledningar	2001 - 2016	genomfört i ca 70 radhus
Nya källardörrar	1998	hela området
Omläggning av tak	1997	endast inom Färingen 1
Nya entrédörrar	1997	endast inom Färingen 1
Omputsning/ommalning/tilläggsisolering	1997	endast inom Färingen 1
Omläggning av tak	1993	hela området utom Färingen 1

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målningsarbeten	2017	År 2016 påbörjades målning av fönster mm. Arbetena fortsätter och slutförs under 2017
Radonåtgärder	2017	Radonmätning pågår våren 2017 i de 16 hus som har något förhöjda värden. Ytterligare friskluftsventiler installerades före mätningen
Stambyten, resterande ca 15 st.	2020	Genomförs senast 2020. Görs när medlemmen renoverar badrummet

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

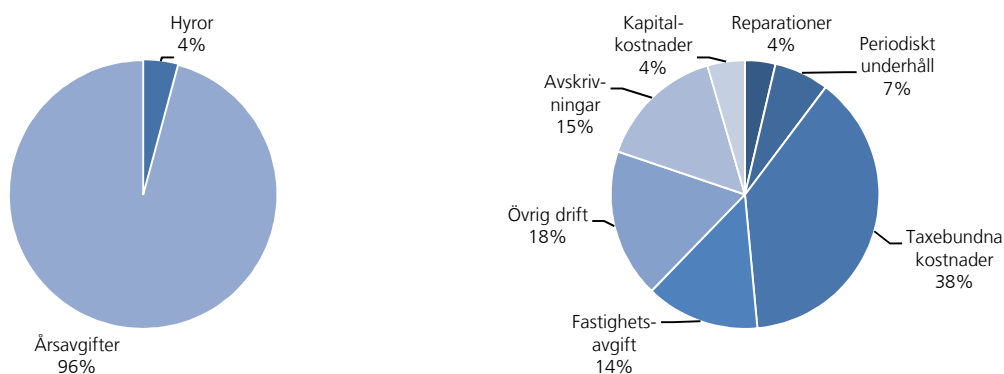
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen, som även skött övrig administration
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning och medlemsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Jouravtal med Teknikförvaltningen i Stockholm AB om akuta fel. 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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 843 611	3 872 249
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 056 117	5 002 574
Finansiella intäkter	3 809	6 624
Ökning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	61 194	0
	5 121 120	6 009 198
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 651 997	7 736 366
Finansiella kostnader	208 627	214 556
Ökning av kortfristiga fordringar	12 759	2 824
Minskning av kortfristiga skulder	0	84 090
	3 873 383	8 037 836
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 091 348	1 843 611
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 247 737	-2 028 638

*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 7 412 kronor per småhusenhet, per radhus, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Målning av fönster mm: Under hösten 2016 påbörjades målning av fönster, fönsterluckor, fasaddelar, takfötter och garageportar i behov av målning. Arbetet fortsätter under 2017.
- Radonfrågor: Under 2016 har arbetet med radonfrågorna fortsatt. Som ett led i det arbetet installerades en ytterligare friskluftsventil i två radhus, för att se om denna åtgärd ledde till mätvärden under gränsvärdet. Resultaten av mätningarna visade att radonvärdena i dessa hus sänktes betydligt under 200 bq/m³. Nu återstår endast 16 hus som har radonvärden som överstiger 200 bq/m³. Stockholms stad har informerats om detta. I januari 2017 installerades en extra friskluftsventil i de kvarvarande 16 husen med förhöjda värden. Därefter ska nya mätningar ske i dessa hus.
- Parkeringsplatser: Ytterligare sju av parkeringsplatserna har försetts med el-stolpe. Hyran för föreningens parkeringsplatser höjdes i januari 2016 och kostar numera 450 kr/månad för en plats med el-stolpe och 300 kr/månad för en plats utan el-stolpe.
- Ekonomi: Under året har räntorna på föreningens fastighetslån omförhandlats och 1 mkr amorterades i januari 2017.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st.
Överlåtelse under året: 5 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 140 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 142

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	638	638	638	608
Hyror/m ² hyresrättsyta	364	351	348	345
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 107	2 107	1 976	1 646
Elkostnad/m ² totalyta	5	5	4	4
Värmekostnad/m ² totalyta	176	167	143	179
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	23	23	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	27	38	43
Soliditet (%)	81	81	82	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	502	-3 639	-3 438	462
Nettoomsättning (tkr)	5 056	5 003	5 002	4 769

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 852 m² bostäder och 63 m² lokaler.

Förändringar 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	330 913	330 912	-1 138 325	1 138 326
S:a bundet eget kapital	78 377 314	330 912	-1 138 325	79 184 727
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 850 043	-330 912	-2 501 170	-1 017 961
Årets resultat	501 532	501 532	3 639 494	-3 639 494
S:a ansamlad förlust	-3 348 511	170 620	1 138 324	-4 657 456
S:a eget kapital	75 028 803	501 532	-1	74 527 271

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	501 532
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 519 130
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-330 912
summa balanserat resultat	-3 348 510

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 348 510
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 055 942	5 002 574
Övriga rörelseintäkter	Not 3	175	0
Summa rörelseintäkter		5 056 117	5 002 574
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 286 431	-7 322 167
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 926	-228 418
Personalkostnader	Not 6	-189 640	-185 781
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-697 770	-697 770
Summa rörelsekostnader		-4 349 767	-8 434 136
RÖRELSERESULTAT		706 350	-3 431 562
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 809	6 624
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 627	-214 556
Summa finansiella poster		-204 818	-207 932
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		501 532	-3 639 494
ÅRETS RESULTAT		501 532	-3 639 494

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	89 380 103	90 077 873
Summa materiella anläggningstillgångar	89 380 103	90 077 873
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	89 383 603	90 081 373
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 572 633	2 312 137
Summa kortfristiga fordringar	3 572 633	2 312 137
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	155 095	155 095
Summa kassa och bank	155 095	155 095
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 727 728	2 467 232
SUMMA TILLGÅNGAR	93 111 331	92 548 605

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 046 402	78 046 402
Fond för yttre underhåll	Not 11	330 913	1 138 326
Summa bundet eget kapital		78 377 314	79 184 727
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 850 043	-1 017 961
Årets resultat		501 532	-3 639 494
Summa fritt eget kapital		-3 348 511	-4 657 456
SUMMA EGET KAPITAL		75 028 803	74 527 271
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 000 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	16 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 000 000	0
Leverantörsskulder		249 850	236 925
Skatteskulder		1 232 616	1 207 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	600 062	576 993
Summa kortfristiga skulder		3 082 528	2 021 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 111 331	92 548 605

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar 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	2016	2015
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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 844 060	4 844 060
Hyror bostäder	94 722	91 384
Hyror parkering	117 180	67 150
Öresutjämning	-20	-20
	5 055 942	5 002 574

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	175	0
	175	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	23 250	25 219
	Fastighetsskötsel gård beställning	26 750	54 218
	Snöröjning/sandning	82 668	65 020
	Myndighetstillsyn	7 600	37 273
	Sophantering	7 850	0
	Gård	3 493	15 825
	Förbrukningsmateriel	1 255	490
	Störningsjour och larm	5 945	5 790
		158 811	203 835
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	10 439	0
	Sophantering/återvinning	0	3 825
	Källare	0	4 189
	VVS	95 089	21 151
	Värmeanläggning/undercentral	17 083	10 652
	Ventilation	5 840	8 491
	Elinstallationer	13 580	9 421
	Tak	26 258	23 935
		168 289	81 664
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	0	48 750
	Stambyte	75 191	141 629
	Elinstallationer	0	214 853
	Fönster	132 000	0
	Mark/gård/utemiljö	0	4 103 769
	Garage/parkering	95 000	0
		302 191	4 509 001
	Taxebundna kostnader		
	El	37 500	36 852
	Värme	1 396 922	1 320 543
	Vatten	201 080	178 275
	Sophämtning/renhållning	87 895	83 755
	Grovsopor	20 253	17 343
		1 743 650	1 636 768
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 366	52 480
	Kabel-TV	228 516	228 411
		290 882	280 891
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	622 608	610 008
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 286 431	7 322 167
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Revisionsarvode extern revisor	30 625	28 984
	Föreningskostnader	7 475	7 203
	Fritids- och trivselkostnader	2 520	0
	Förvaltningsarvode	122 081	117 300
	Administration	6 345	8 527
	Konsultarvode	0	59 525
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 880	6 880
		175 926	228 418

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	140 900	141 500
	Övrigt arvode	3 000	0
	Sociala kostnader	45 740	44 281
		189 640	185 781
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	304 513	304 513
	Förbättringar	393 258	393 258
		697 770	697 770
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	97 731 571	97 731 571
	Utgående anskaffningsvärde	97 731 571	97 731 571
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 653 697	-6 955 927
	Årets avskrivningar enligt plan	-697 770	-697 770
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 351 468	-7 653 697
	Planenligt restvärde vid årets slut	89 380 103	90 077 873
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 361 673	25 361 673
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 768 000	36 768 000
	Taxeringsvärde mark	73 536 000	73 536 000
		110 304 000	110 304 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	110 304 000	110 304 000
		110 304 000	110 304 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	636 380	623 621
	Klientmedel hos SBC	2 936 249	1 686 125
	Placeringskonto hos SBC	4	2 391
		3 572 633	2 312 137

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 138 326	3 807 414
	Reservering enligt stadgar	330 912	330 912
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 138 325	-3 000 000
	Vid årets slut	330 913	1 138 326

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,100 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,100 %	6 000 000	6 000 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,100 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,100 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,100 %	2 500 000	2 500 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,100 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		16 000 000	16 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	0	
			15 000 000	16 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	116 600	118 600
	Sociala avgifter	36 500	36 600
	Ränta	16 222	21 752
	Förutbetalda avgifter och hyror	430 740	400 041
		600 062	576 993

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- I januari 2017 amorterades 1 mkr på föreningens fastighetslån.
- I januari 2017 påbörjades en översyn av stadgarna.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 27 / 3 2017



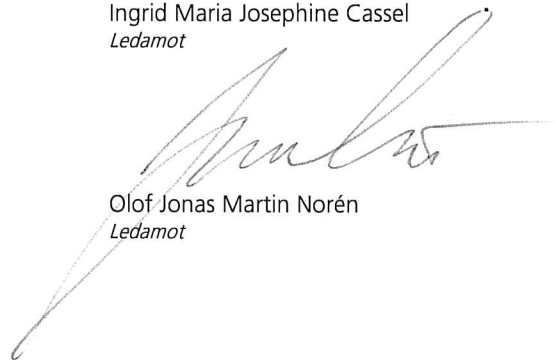
Astrid Marie Eklund
Ledamot



Ingrid Maria Josephine Cassel
Ledamot



Karl Johan Tommie Gustafsson
Ledamot

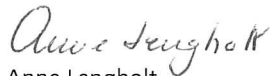


Olof Jonas Martin Norén
Ledamot



Henryk Åkesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2017



Anne Lengholt
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 3 2017



Martin Adelsköld
Intern revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nio Längor för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nio Längor för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta omfattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen.
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst och förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt beslut om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 mars 2017


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 2017-03-27



Martin Adelsköld