



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Kallelse till föreningsstämma

**Datum och tid:** Tisdag den 30 maj 2023 kl. 19:00

**Lokal:** Ljunglöfska slottet, Ljunglöfsvägen 1, 168 62 Bromma

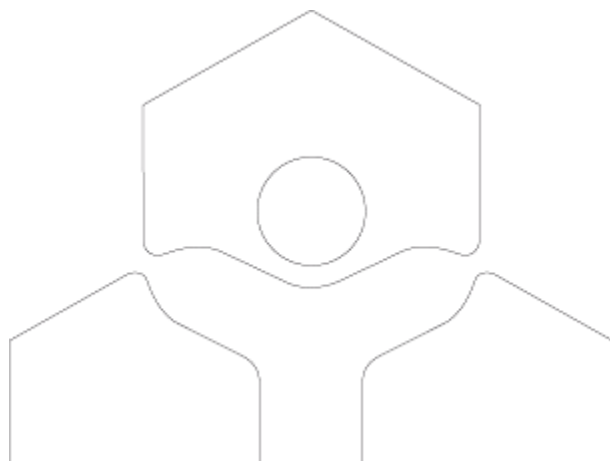
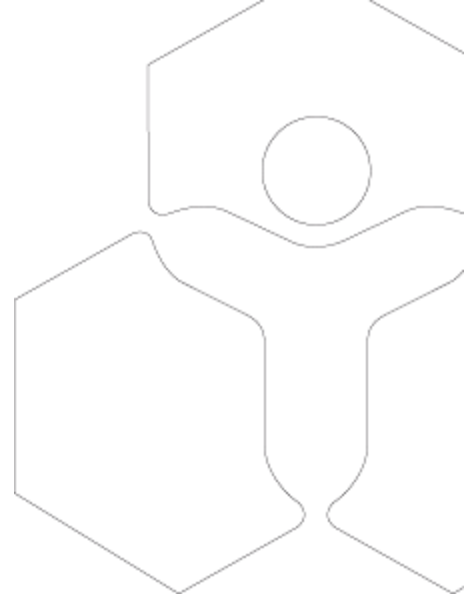
## Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 17.a Styrelsens förslag på ändring av 9 § i stadgarna
- 17.b Motion om metod och omröstning mm gällande byte eller relining av avloppssystemet
18. Stämmans avslutande

Kom gärna lite tidigare och passa på att ta en kopp kaffe och träffa andra medlemmar. Kaffe och kaka serveras från kl. 18.00. Välkomna!

Bromma den 2 maj 2023

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Nio längor



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nio längor

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 har en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Underhåll kommer att ske det närmaste året. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2018-09-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Johan Anderberg	Ordförande	tom. årsstämman 30 maj 2022
Astrid Eklund	Ordförande	from. årsstämman 30 maj 2022
Lotta Benjamin	Ledamot	from. årsstämman 30 maj 2022
Elinda Blixt	Ledamot	
Hedvig Eisen	Ledamot	tom. årsstämman 30 maj 2022
Markus Lagerwall	Ledamot	from. årsstämman 30 maj 2022
Erik Mirstan	Ledamot	from. årsstämman 30 maj 2022
Jonas Norén	Ledamot	
Henryk Åkesson	Ledamot	tom. årsstämman 30 maj 2022
Johan Anderberg	Suppleant	from. årsstämman 30 maj 2022
Kjell Andersson	Suppleant	
Astrid Eklund	Suppleant	tom. årsstämman 30 maj 2022
Mattias Götzberg	Suppleant	from. årsstämman 30 maj 2022
Markus Lagerwall	Suppleant	tom. årsstämman 30 maj 2022
Erik Mirstan	Suppleant	tom. årsstämman 30 maj 2022
Dennis Peyron	Suppleant	from. årsstämman 30 maj 2022



Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Kjell Andersson, Elinda Blixt, Astrid Eklund, Erik Mirstam och Jonas Norén.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB      Ordinarie Extern      Huvudansvarig revisor: Per Andersson  
Anita Kjellén      Ordinarie Intern  
Johan Gustavsson      Suppleant Intern

#### Valberedning

Erik Ek  
Sandra Karlsson  
Carl Mellberg      Sammankallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Länga	Adress	Förvärv	Kommun
Syriern 2	1	Holbergsgatan 151-169	2001	Stockholm
	2	Holbergsgatan 171-189		
	3	Holbergsgatan 191-209		
Afganen 2	4	Holbergsgatan 184-202	2001	Stockholm
	5	Björnsonsgatan 39-49		
Malajen 4	6	Björnsonsgatan 53-71	2001	Stockholm
Färingen 1	7	Kiellandsplan 19-41	2001	Stockholm
Eskimåen 3	8	Björnsonsgatan 131-149	2001	Stockholm
Mongolen 2	9	Björnsonsgatan 153-163	2001	Stockholm

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

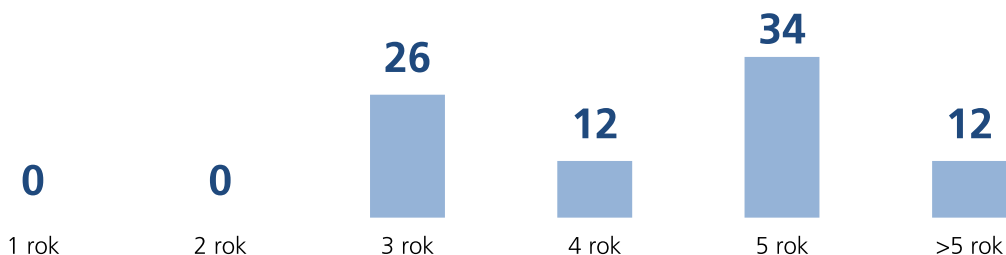
Fastigheterna bebyggdes 1952 - 1960 och består av 9 radhuslängor bestående av 84 småhusenheter.  
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 810 m<sup>2</sup>, varav 7 810 m<sup>2</sup> utgör boyta.

#### 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 styrelsens fastighetsförråd (länga 2). Övriga rum/förråd 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 bl.a. används för trädgårdsverktyg.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades senast i februari 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av varm- och kallvattenledningar i källartaken samt asbetsanering av gammal isolering	2022	Hela området
Byte av rörkulvert under mark	2022	Mellan länga 5 och 6
Flytt och byte av vattenservis som betjänares länga 4-6	2022	Flytt till undercentralen i länga 4
Genomgång och underhåll av dörrstoppare till entrédörrar	2021	Hela området
Byte av kallvattenledning under mark	2020	Mellan länga 2 och 3
För att öka brandsäkerheten har låsen till mellandörrarna i källargångarna tagits bort och dörrstängare har monterats	2020	
Entrédörrar, genomgång av funktion	2019	Länga 8 och 9
Trädvård	2019	Beskärning av fyra lönnar och en ek. Nedtagning av skadad tall.
Entrédörrar av ek, underhåll av ytskikt, omlackning	2019	Länga 1-6
Underhållsplan	2019 - 2020	Långsiktig underhållsplan framtagen (uppdaterad 2022)
Yttertaken genomgångna	2019	Hela området
Energideklaration	2018	Hela området
Ommålning av fönster/fönsterluckor/fasaddelar	2017	Målning av samtliga fönster i Färingen 1. Målning av fönsterluckor inom Afganen 2 och Malajen 4. Målning av fönster och fönsterbleck i behov av målning, inom hela området.
Ryggskydd på fasadstegar	2017	Hela området
Ommålning av fönster/fasaddelar och garageportar	2016	Fönsterluckor inom Syriern 2 samt garageportar och takfötter inom Färingen 1
Omläggning av gångvägar	2015	Utmed tre längor (Afganen 2 och Malajen 4, länga 4--6)
Dränering och utvändig isolering av källarvägg	2015	Norra fasaden i tre längor (Afganen 2 och Malajen 4, länga 4--6)
Dränering och utvändig isolering av källarvägg	2014	Norra fasaden i tre längor i Syriern 2 och Eskimåen 3 (länga 1,2 och 8)
Omläggning av gångvägar	2014	Utmed tre längor i Syriern 2 och Eskimåen 3 (länga 1,2 och 8)
Trädvårdsplan	2014 - 2015	Hela området
Åtgärder i skyddsrum enligt krav från MSB.	2013	Syriern 2. slutlig besiktning utförd den: 2013-08-29
Nya belysningsarmaturer på radhusens gavlar samt översyn av källarbelysning	2013	Hela området
Ommålning av fönster och garageportar	2010	Färingen 1

<b>Utfört underhåll fortsättning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Miljötillsyn av egenkontroll	2009	Hela området
Radonutredning mm	2009 - 2018	Hela området
Dränering och utvändig isolering av källarfasad	2009	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	Utmed två längor (Mongolen 2 och länga 3 i Syriern 2)
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
Underhållsplan	2008	Långsiktig underhållsplan framtagen
Egen fjärrvärmeanslutning	2005	Hela området, tre nya undercentraler har byggts, varje undercentral försörjer tre radhuslängor med värme och vatten
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
Nya entrétak	2004	Endast inom Eskimåen 3, Mongolen 2 samt Malajen 4
Stambyten och byten av vattenledningar	2001 - 2022	Genomfört i badrum och wc i ca 78 av 84 radhus
Nya källardörrar	1998	Hela området
Omläggning av tak	1997	Endast inom Färingen 1
Omputsning/ommalning/tilläggsisolering	1997	Endast inom Färingen 1
Nya entrédörrar	1997	Endast inom Färingen 1
Omläggning av tak	1993	Hela området utom Färingen 1
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ventilationsrengöring	2023	
Genomgång av yttertaken	2023	
Byte av rörkulvertar under mark mellan länga 1 och 2, 2 och 3 samt 4 och 5	2023	Upphandling slutförts i slutet av 2022 och genomförs 2023.
Stambyten, resterande ca 6-7 st	2023-2027	Görs när medlemmen renoverar badrummet.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Styrelsen, som även skött övrig administration
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning och medlemsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Jouravtal med Teknikförvaltning i Stockholm AB om akuta fel. Sedan december 2017 avtal med Teknikförvaltning även om veckovis rondering/tillsyn i de allmänna utrymmena. 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
Kabel-TV/ Bredband	Fastighetsavtal med Comhem. Sedan februari 2015 ingår Tivo Bas och 100 mbit bredband i medlemmarnas årsavgift.
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten AB
Elförsörjning	Föreningen har tio elabonnemang för de allmänna utrymmena i källarna. Sedan 2008 har föreningen ett rörligt elavtal med Skellefteå Kraft AB. Nätavgiften betalas till Ellevio AB.
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB. Sedan januari 2019 sorterar vi matavfallet. Föreningen har ingen hämtning av tidningar eller glas och saknar grovsoprum, medlemmarna hänvisas till kommunens återvinningscentraler.
Värme	Fjärrvärme genom avtal med Stockholm Exergi AB, ett samägt bolag mellan Fortum Sverige AB och Stockholm Stadshus AB.

## Föreningens ekonomi

De ökade räntekostnaderna för föreningens banklån, den höga inflationen och ökade kostnader för löpande utgifter och underhåll medförde att styrelsen beslutade att fr.o.m. den 1 oktober 2022 höja årsavgiften med 10 procent.

Under året har kostnaderna för rörprojektet inklusive tillägsarbeten och konsultarvode uppgått till ca 5,1 miljoner kronor. För att delfinansiera rörprojektet tecknade föreningen under hösten ett nytt lån på 2 miljoner kronor. Kostnaderna för rörprojektet påverkar också årets resultat.

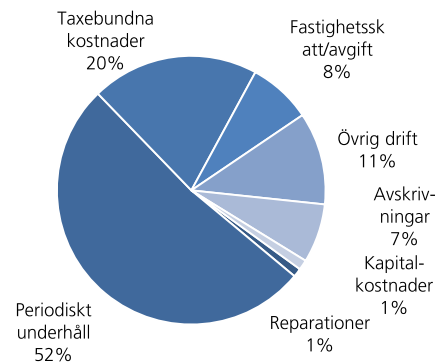
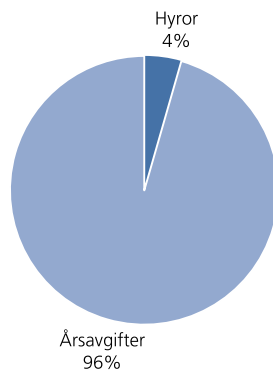
Den nuvarande nivån på medlemmarnas årsavgifter täcker kostnaderna för föreningens löpande drift och reparationer samt ett visst underhåll men de kommande framtida underhållsåtgärderna kräver ett utökat finansieringsbehov. Osäkra omvärldsfaktorer samt kommande underhållsåtgärder medför att styrelsen löpande överväger om det finns ett behov av att t.ex. höja årsavgifterna.

Underhållsplanen sträcker sig fram till 2049, men styrelsen uppdaterar planen regelbundet och beslutar årligen, under budgetarbetet, vilka åtgärder som ska genomföras under det kommande året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 520 645</b>	<b>3 074 034</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 241 533	5 082 614
Finansiella intäkter	4 397	491
Minskning kortfristiga fordringar	673 573	0
Ökning av långfristiga skulder	2 000 000	0
	<b>7 919 504</b>	<b>5 083 105</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 946 146	4 031 745
Finansiella kostnader	120 556	67 126
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 023
Minskning av kortfristiga skulder	551 960	532 600
	<b>9 618 662</b>	<b>4 636 494</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 821 486</b>	<b>3 520 645</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 699 159</b>	<b>446 611</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 8 874 kronor per småhusenhet (dvs per radhus), dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Avgiftshöjning

- Medlemmarnas årsavgift höjdes med 10 procent fr.o.m. den 1 oktober 2022.

### Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

- Byte av de trycksatta varm- och kallvattenledningarna i taket i källargångarna och angränsande kulvertutrymmen har genomförts i samtliga längor under året. Det har varit ett omfattande projekt. Kostnaderna under året har uppgått till ca 5,1 miljoner. För att finansiera en del av projektet har ett nytt lån om 2 miljoner kronor tecknats. Arbetet har bl.a. innefattat följande:
  - Asbestsanering vid rivning av de gamla vattenrören.
  - Det har förberetts för möjligheten att installera utkastare till trädgårdssidan för varje hushåll.
  - I länga 4 har vattenservisen bytts ut och flyttats från ett kulvertutrymme till undercentralen i längan.
  - Mellan länga 5 och 6 har rörkulverten under mark bytts ut.
  - Beslut har tagits om att byta rörkulvertar under mark mellan länga 1 och 2, mellan länga 2 och 3 samt mellan länga 4 och 5. Arbetet planeras att genomföras under 2023.

### Laddstolpar för elbilar samt parkeringsplatskän

- Styrelsen har efter beslutet på årsstämman 2022 arbetat vidare med projektet att utreda förutsättningarna för och lämpligheten av att installera elladdstolpar för elbilar. Bl.a. har en enkätundersökning genomförts bland våra medlemmar, där 47 av 84 hushåll svarade, som visade att det bland dessa medlemmar finns ett stort intresse för att kunna ladda elbil inom bostadsrättsföreningen.
  - De tidigare tre olika köerna till föreningens tre parkeringsområden har slagits samman till en enda kö. Detta förenklar den administrativa hanteringen och skapar en ökad tydlighet för medlemmarna som står i kön.

### Mark och gröna ytor

- Bostadsrättsföreningen har överklagat Stockholm stads beslut 2022-02-21 om antagande av detaljplan för del av Blackeberg 3:1 m.fl. (DP 2016-15112-54) gällande Blackebergsbacken, med yrkande att byggnation av de tänkta 10-våningshusen tas bort från detaljplanen alternativt att höjden på dessa sänks betydligt, då bebyggelsen i form av skuggning och insyn påtagligt negativt antas påverka våra medlemmar.
  - Under vår och höst genomfördes gemensamma trädgårdsdagar med tillhörande korvservering.
  - På Luciadagen tändes traditionsenligt ca 100 marschaller längs med gångvägarna i föreningen för att skapa en trevlig stämning.

### Fasadskyltar

- Beslut har fattats om att våra huskroppar ska förses med fasadskyltar med bostadsrättsföreningens namn.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 145  
Tillkommande medlemmar: 17  
Avgående medlemmar: 18  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	643	628	628	628
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 178	1 159	1 136	1 107
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 814	1 555	1 555	1 684
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	7	6	7
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	193	191	172	185
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	31	29	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	15	9	24	22
Soliditet (%)	83	85	84	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 519	286	355	45
Nettoomsättning (tkr)	5 215	5 068	5 070	5 068

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 810 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	64 242 953	0	0	64 242 953
Upplåtelseavgifter	13 803 449	0	0	13 803 449
Fond för yttre underhåll	1 363 522	214 708	-339 945	1 488 759
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>79 409 923</b>	<b>214 708</b>	<b>-339 945</b>	<b>79 535 160</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 917 649	-214 708	626 408	-3 329 349
Årets resultat	-4 518 542	-4 518 542	-286 463	286 463
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-7 436 191</b>	<b>-4 733 250</b>	<b>339 945</b>	<b>-3 042 886</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>71 973 732</b>	<b>-4 518 542</b>	<b>0</b>	<b>76 492 274</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 518 542
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 702 941
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-214 708</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 436 191</b>

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

<u>1 363 522</u>
<b>-6 072 669</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 214 804	5 068 476
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 729	14 138
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 241 533</b>	<b>5 082 614</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-8 504 339	-3 646 233
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 803	-194 284
Personalkostnader	Not 6	-190 004	-191 229
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-697 771	-697 771
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 643 917</b>	<b>-4 729 516</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 402 384</b>	<b>353 098</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 397	491
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 556	-67 126
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-116 159</b>	<b>-66 635</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 518 542</b>	<b>286 463</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 518 542</b>	<b>286 463</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8	85 193 480	85 891 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>85 193 480</b>	<b>85 891 250</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>85 196 980</b>	<b>85 894 750</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	17 026	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 696 668	4 089 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	3 379	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 717 073</b>	<b>4 089 805</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	141 280	141 280
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>141 280</b>	<b>141 280</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 858 353</b>	<b>4 231 085</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>87 055 333</b>	<b>90 125 835</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		78 046 402	78 046 402
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 363 522	1 488 759
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 409 923</b>	<b>79 535 160</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 917 649	-3 329 349
Årets resultat		-4 518 542	286 463
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 436 191</b>	<b>-3 042 886</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>71 973 732</b>	<b>76 492 274</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 000 000	6 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		300 658	238 144
Skatteskulder		85 017	774 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	695 926	621 035
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 081 601</b>	<b>7 633 561</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 055 333</b>	<b>90 125 835</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### 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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	4 960 916	4 844 060
Hyror bostäder	108 346	106 595
Hyror parkering	117 000	117 840
Hyror förråd	6 750	0
Överlåtelse/pantsättning	21 011	0
Avgift andrahandsuthyrning	805	0
Öresutjämnning	-24	-19
	<b>5 214 804</b>	<b>5 068 476</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	9 138	14 138
	Övriga intäkter	17 591	0
		<b>26 729</b>	<b>14 138</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 548	36 366
	Fastighetsskötsel beställning	0	10 988
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	41 540	29 301
	Fastighetsskötsel gård beställning	56 311	18 471
	Snöröjning/sandning	137 886	93 496
	Städning entreprenad	0	3 306
	Gemensamma utrymmen	1 148	0
	Garage/parkering	0	446
	Sophantering	30 244	15 150
	Gård	0	10 918
	Serviceavtal	1 056	8 430
	Förbrukningsmateriel	2 846	1 384
	Störningsjour och larm	0	3 489
		<b>311 579</b>	<b>231 745</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	23 608	17 178
	Lås	10 206	3 500
	VVS	28 531	72 180
	Värmeanläggning/undercentral	3 375	0
	Ventilation	16 776	0
	Elinstallationer	8 081	12 205
	Tak	8 750	13 750
	Fasad	3 148	0
	Mark/gård/utemiljö	2 523	19 730
		<b>104 998</b>	<b>138 543</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	2 323 884	0
	VVS	2 551 587	0
	Stambyte	166 219	339 945
		<b>5 041 690</b>	<b>339 945</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	89 063	53 778
	Värme	1 505 478	1 490 239
	Vatten	261 080	240 199
	Sophämtning/renhållning	116 404	102 016
	Grovsopor	0	12 604
		<b>1 972 025</b>	<b>1 898 836</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	97 372	91 002
	Kabel-TV	231 259	230 146
		<b>328 631</b>	<b>321 148</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>745 416</b>	<b>716 016</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>8 504 339</b>	<b>3 646 233</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Inkassering avgift/hyra	0	512
	Hysesförluster	0	3
	Revisionsarvode extern revisor	28 119	26 500
	Föreningskostnader	13 838	4 919
	Styrelseomkostnader	684	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 459	503
	Förvaltningsarvode	142 374	139 292
	Administration	44 855	7 893
	Korttidsinventarier	9 994	0
	Konsultarvode	0	7 292
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 480	7 370
		<b>251 803</b>	<b>194 284</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	145 800	152 300
	Sociala kostnader	44 204	38 929
		<b>190 004</b>	<b>191 229</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	304 513	304 513
	Förbättringar	393 258	393 258
		<b>697 771</b>	<b>697 771</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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	-11 840 320	-11 142 550
	Årets avskrivningar enligt plan	-697 771	-697 771
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 538 091</b>	<b>-11 840 320</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>85 193 480</b>	<b>85 891 250</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 361 673	25 361 673
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	64 656 000	64 656 000
	Taxeringsvärde mark	106 932 000	106 932 000
		<b>171 588 000</b>	<b>171 588 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	171 588 000	171 588 000
		<b>171 588 000</b>	<b>171 588 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	16 462	710 440
	Klientmedel hos SBC	625 834	2 328 906
	Räntekonto hos SBC	1 054 372	1 050 458
		<b>1 696 668</b>	<b>4 089 805</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsskötsel entreprenad	3 379	0
		<b>3 379</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 488 759	1 254 416
	Reservering enligt stadgar	214 708	645 666
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-339 945	-411 323
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 363 522</b>	<b>1 488 759</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	3,150 %	3 000 000	3 000 000	2023-03-07
Handelsbanken	3,150 %	3 000 000	3 000 000	2023-03-01
Handelsbanken	0,490 %	3 000 000	3 000 000	2023-06-01
Handelsbanken	0,580 %	3 000 000	3 000 000	2024-06-01
Handelsbanken	2,552 %	2 000 000	0	2023-01-27
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 000 000</b>	<b>12 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 000 000	-6 000 000	
		<b>3 000 000</b>	<b>6 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Vatten	48 391	40 128
Extern revisor	0	5 500
Arvoden	122 900	122 000
Sociala avgifter	38 615	40 060
Ränta	22 744	1 400
Avgifter och hyror	463 276	396 570
Entré/trapphus	0	15 377
	<b>695 926</b>	<b>621 035</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den / 2023

Astrid Eklund  
*Ordförande*

Lotta Benjamin  
*Ledamot*

Elinda Blixt  
*Ledamot*

Markus Lagerwall  
*Ledamot*

Erik Mirstam  
*Ledamot*

Jonas Norén  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
*Auktoriserad revisor*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Anita Kjellén  
*Intern revisor*



# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nio Längor för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nio Längor för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 innefattar 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
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.

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 2022 och av dess finansiella resultat för år 2022 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Med anledning av detta tillstyrker jag att föreningsstämman:

- Fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- Behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Beviljar styrelsen ansvarsfrihet för år 2022

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Anita Kjellén



### **Styrelsens förslag till stämman om stadgeändring av 9 § i stadgarna**

På senaste stämman, den 30 maj 2022, beslutade stämman enhälligt att anta ett förslag till ändring av 9 § första stycket i stadgarna. För att det beslutat ska bli giltigt krävs att det fattas beslut på två på varandra följande stämmor. På den andra stämman, den 30 maj 2023, är tanken att det första stämmobeslutet ska bekräftas.

*Bakgrund:* Stadgarna är ett av föreningens viktigaste dokument och det är därför viktigt för föreningens verksamhet att stadgarna är uppdaterade. SBC (vår ekonomiske förvaltare) tillämpar fr.o.m. den 1 januari 2022 en ny rutin för fakturering avseende tjänsterna kopplade till lägenhetsöverlåtelse och pantsättning och att de därför behöver höja sina priser för hanteringen av dessa tjänster från 2,5 % till 3,5 % respektive från 1% till 1,5 % av prisbasbeloppet inklusive moms. Detta medför att vi behöver ändra 9 § första stycket i stadgarna så att styrelsen kan besluta att dessa högre avgifter också kan tas ut av förvärvaren resp. pantsättaren.

#### Nuvarande lydelse:

9 § *Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse*  
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst **2,5 %** och pantsättningsavgiften till högst **1 %** av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

#### Föreslagen ny lydelse:

9 § *Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse*  
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst **3,5 %** och pantsättningsavgiften till högst **1,5 %** av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

#### Styrelsen föreslår:

- att stämman beslutar att anta förslaget till ändring av 9 § första stycket i stadgarna för Brf Nio Längor enligt ovan föreslagen ny lydelse.
-

## **Motion om metod och omröstning mm avseende byte eller relining av avloppssystemet (från Sören Eriksson)**

---

*Motion angående metod för byte eller renovering av avloppssystemet.*

*Det har varit många turer och diskussioner både inom Styrelserna och medlemmar*

*med en massa "Expertutlåtanden" och "Experterna" har påstått både det ena och det andra!*

*Den stora frågan är om rören skall bytas ut, helt och hållet, eller om man skall göra en Relining!*

*Det är stora skillnader på de två metoderna och här kommer en del:*

*Kostnaden skiljer sig avsevärt till fördel för Relining*

*Tidsfaktorn och besväret för de boende är andra faktorer som ger Reliningen en stor fördel*

*Vid byte går det, knappast, inte att jobba hemifrån och det i månader!*

*Det finns egentligen inte något som säger att Relining verkligen inte är lika bra som Byte!*

*Man lämnar minst 20 års garanti och jag vet inte vad som gäller vid Byte!*

*Föreslår att BRF ordnar med en informationsafton där företrädare för Byte och Relining får framföra vad de har för för- och nackdelar!*

*Föreslår även att BRF genomför en omröstning eftersom det är ett stort ingrepp för oss som bor här!*

*Bromma 2023-02-25*

*Sören Eriksson (0707296300)*

*Hbg 209*

### **Styrelsens svar**

Våra hus är byggda på 1950-talet och det horisontella avloppssystemet som ligger under källargolvet i källargångarna måste bytas ut/renoveras förr eller senare. Styrelsen har i samband med det s.k.

Rörprojektet (byte av vattenrören i källartaken mm) även, med en konsults hjälp, upprättat ett förfrågningsunderlag för byte av avloppsstammen. Av olika skäl beslutade styrelsen dock att inte gå vidare med den delen. Något beslut om när avloppsstammen ska bytas eller renoveras är således inte fattat. Vilken metod som kan komma att bedömas vara den mest lämpliga går inte att avgöra idag. Det är därför inte heller meningsfullt att ordna med en omröstning eller informationsmöte i frågan.

### **Styrelsen föreslår**

- att stämman beslutar att avslå motionen.

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)