allabrf.se

sbc

Sveriges
BostadsrättsCentrum

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nio längor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nio längor

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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
Tony Carlén	Ledamot
Johan Gustafsson	Ledamot
Jonas Norén	Ledamot
Henryk Åkesson	Ledamot
Tobias Andersson Sjögren	Suppleant
Marina Berman	Suppleant
Emma Movitz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning
Kjell Andersson
Marika Lagercrantz Sammankallande
Carl Mellberg

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Länga	Adress	Förvärv	Säte
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 Allians försäkringsmäklare - Söderberg & Partners.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

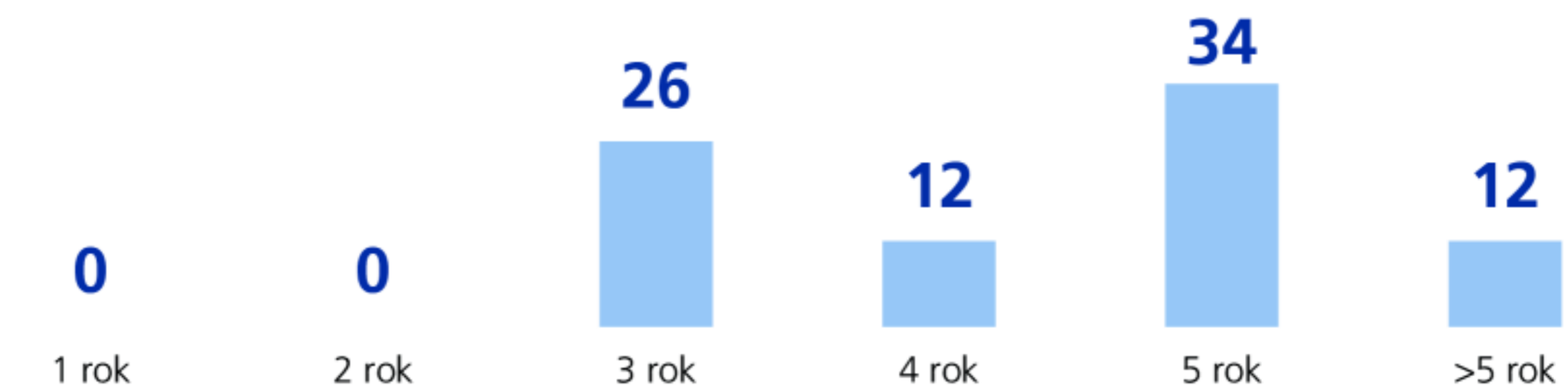
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

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 bl.a. 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/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
Omläggning av gångvägar	2009	Utmed två längor (Mongolen 2 och länga 3 i Syriern 2)
Dränering och utvändig isolering av källarfasad	2009	Norra fasaden i två längor (Mongolen 2 och länga 3 i Syriern 2)
Miljötillsyn av egenkontroll	2009	Hela området
Radonutredning mm	2009 - 2017	Pågår i hela området
Nya parkeringsplatser	2009	Två nya parkeringsplatser vid Syriern 2
Renoverade entrédörrar	2008	Endast Syriern 2, Afganen 2 och Malajen 4
Brandsektionering och tilläggsisolering på vindarna	2008	Hela området utom Färingen 1
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
Ommålning fönster/fasaddelar	2004	Hela området utom Färingen 1
Nya entrétak	2004	Endast inom Eskimåen 3, Mongolen 2 samt Malajen 4
Ommålning av garageportar	2004	Endast inom Färingen 1
Nya entrédörrar	2004	Endast inom Eskimåen 3 och Mongolen 2
Stambyten och byten av vattenledningar	2001 - 2017	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/ommålning/tilläggsisolering	1997	Endast inom Färingen 1
Omläggning av tak	1993	Hela området utom Färingen 1

Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonåtgärder	2018	Sedan ytterligare åtgärder vidtagits i de 5-6 hus som fortfarande har något förhöjda värden, sker radonmätning i dessa hus under vintern/våren 2018.
Stambyten, resterande ca 15 st	2020	Planeras genomföras 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
Fastighetsskötsel	Jouravtal med Teknikförvaltningen i Stockholm AB om akuta fel. Sedan december 2017 avtal med Teknikförvaltning även om 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
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

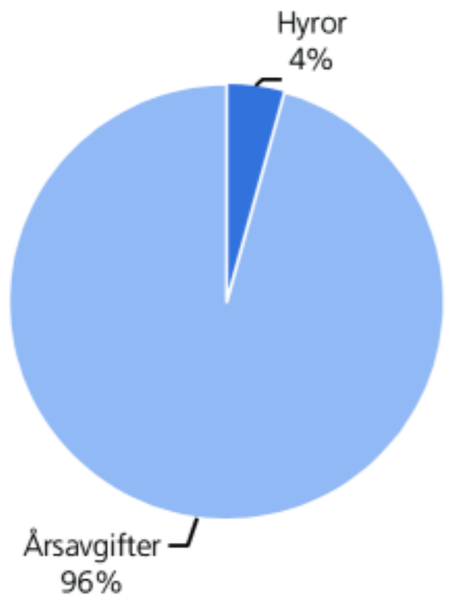
Föreningens ekonomi

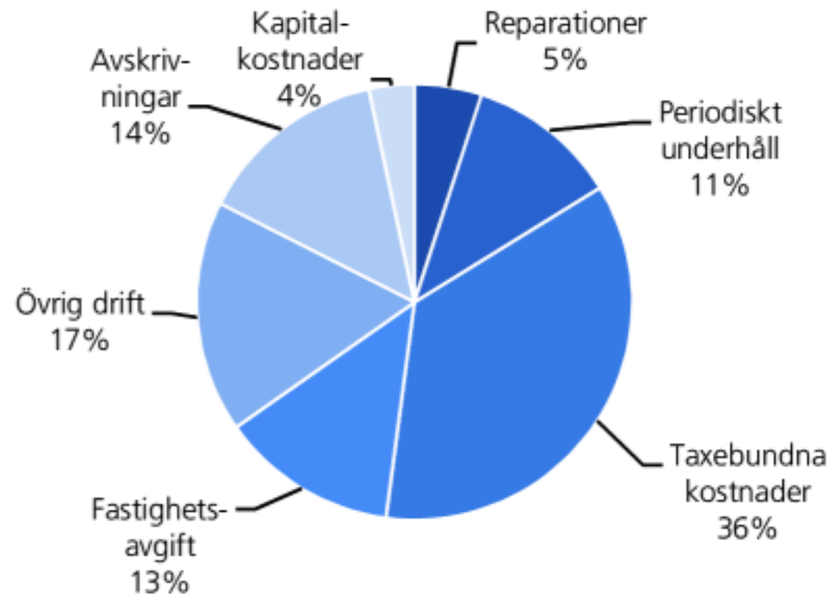
- I början av 2017 amorterades 1mkr på föreningens banklån. Styrelsen har tagit beslut om att ytterligare 1mkr amorteras i början av 2018.
- Skatteverket har föreslagit att föreningens taxeringsvärde höjs med drygt 50 procent, från ca 110mkr till ca 171mkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 091 348**	**1 843 611**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 065 262	5 056 117
Finansiella intäkter	309	3 809
Ökning av kortfristiga skulder	0	61 194
	5 065 571	**5 121 120**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 058 797	3 651 997
Finansiella kostnader	168 150	208 627
Ökning av kortfristiga fordringar	9 846	12 759
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	32 258	0
	5 269 051	**3 873 383**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 887 868**	**3 091 348**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-203 480**	**1 247 737**

*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 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fönstermålning mm: Under hösten 2016 påbörjades målning av fönster, fönsterluckor, fasaddelar, takfötter och garageportar i behov av målning. Arbetet fortsatte och slutfördes under 2017.

- Radonfrågor: Under vintern/våren 2017 skedde radonmätningar i de 16 radhus som då fortfarande hade förhöjda mätvärden. Mätresultaten visade att de åtgärder som hade vidtagits lett till godkända värden i 11 av de husen. Efter det återstår endast 5-6 hus i föreningen med förhöjda värden. Som ett led i det fortsatta arbetet med att få även dessa hus godkända installerades under hösten två radonsugar som var och en betjänar två radhus. Även en fläkt under Kiellandsplan har restaurerats. Radonmätning i de 5-6 återstående husen som ännu inte har godkända värden sker under vintern/våren 2018.

- Grannsamverkan: Under året har Grannsamverkan inletts i vår bostadsrättsförening. Det finns nio kontaktombud, en för varje länga. Information från Polisen sprids till alla medlemmar på ett smidigt sätt.

- Rondering: Styrelsen har i december 2017 träffat avtal med Teknikförvaltning AB om veckovisa ronderingar i de allmänna utrymmena (bla i källargångarna) i våra fastigheter.

- Ekonomi: I början av året amorterades 1 mkr på föreningens banklån. Styrelsen har tagit beslut om att ytterligare 1 mkr amorteras i början av 2018.

Under året har styrelsen utarbetat ett förslag till stadgeändring, som antogs enhälligt av stämman i maj 2017. För att stadgeändringarna ska bli giltiga krävs att stämman fattar beslut på två på varandra följande stämmor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 142
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 141

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	638	638	638	638
Hyror/m² hyresrättsyta	373	364	351	348
Lån/m² bostadsrättsyta	1 976	2 107	2 107	1 976
Elkostnad/m² totalyta	6	5	5	4
Värmekostnad/m² totalyta	177	176	167	143
Vattenkostnad/m² totalyta	27	25	23	23
Kapitalkostnader/m² totalyta	21	26	27	38
Soliditet (%)	82	81	81	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	141	502	-3 639	-3 438
Nettoomsättning (tkr)	5 061	5 056	5 003	5 002

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	661 825	330 912	0	330 913
S:a bundet eget kapital	**78 708 226**	**330 912**	**0**	**78 377 314**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 679 423	-330 912	501 532	-3 850 043
Årets resultat	140 853	140 853	-501 532	501 532
S:a ansamlad förlust	**-3 538 569**	**-190 059**	**0**	**-3 348 511**
S:a eget kapital	**75 169 657**	**140 853**	**0**	**75 028 803**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	140 853
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 348 510
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-330 912
summa balanserat resultat	**-3 538 569**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	552 205
att i ny räkning överförs	**-2 986 364**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 061 213	5 055 942
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 049	175
Summa rörelseintäkter		**5 065 262**	**5 056 117**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 665 002	-3 286 431
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 263	-175 926
Personalkostnader	Not 6	-187 532	-189 640
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-697 771	-697 771
Summa rörelsekostnader		**-4 756 568**	**-4 349 767**
RÖRELSERESULTAT		**308 694**	**706 350**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		309	3 809
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 150	-208 627
Summa finansiella poster		**-167 841**	**-204 818**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**140 853**	**501 532**
ÅRETS RESULTAT		**140 853**	**501 532**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		**2017-12-31**	**2016-12-31**
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	88 682 333	89 380 103
Summa materiella anläggningstillgångar		**88 682 333**	**89 380 103**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**88 685 833**	**89 383 603**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 378 999	3 572 633
Summa kortfristiga fordringar		**3 378 999**	**3 572 633**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		155 095	155 095
Summa kassa och bank		**155 095**	**155 095**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 534 094**	**3 727 728**
SUMMA TILLGÅNGAR		**92 219 927**	**93 111 331**

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 046 402	78 046 402
Fond för yttre underhåll	Not 11	661 825	330 913
Summa bundet eget kapital		**78 708 226**	**78 377 314**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 679 423	-3 850 043
Årets resultat		140 853	501 532
Summa fritt eget kapital		**-3 538 569**	**-3 348 511**
SUMMA EGET KAPITAL		**75 169 657**	**75 028 803**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	15 000 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**15 000 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		212 520	249 850
Skatteskulder		1 268 316	1 232 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	569 434	600 062
Summa kortfristiga skulder		**17 050 270**	**3 082 528**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**92 219 927**	**93 111 331**

Noter

Belopp anges i 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 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	**2017**	**2016**
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

	2017	**2016**
Årsavgifter	4 844 060	4 844 060
Hyror bostäder	97 023	94 722
Hyror parkering	117 000	117 180
Hyror förråd	3 150	0
Öresutjämning	-20	-20
	5 061 213	**5 055 942**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Försäkringsersättning	4 049	0
Övriga intäkter	0	175
	4 049	**175**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	31 953	23 250
Fastighetsskötsel gård beställning	12 000	26 750
Snöröjning/sandning	80 252	82 668
Myndighetstillsyn	10 890	7 600
Gemensamma utrymmen	625	0
Sophantering	9 031	7 850
Gård	2 113	3 493
Serviceavtal	14 539	0
Förbrukningsmateriel	0	1 255
Störningsjour och larm	0	5 945
	161 402	**158 811**
Reparationer		
Hyreslägenheter	0	10 439
Lås	13 124	0
VVS	43 059	95 089
Värmeanläggning/undercentral	1 993	17 083
Ventilation	62 693	5 840
Elinstallationer	19 929	13 580
Tak	31 549	26 258
Skador/klotter/skadegörelse	72 550	0
	244 897	**168 289**
Periodiskt underhåll		
Stambyte	4 000	75 191
Tak	257 000	0
Fasad	130 305	0
Fönster	160 900	132 000
Garage/parkering	0	95 000
	552 205	**302 191**
Taxebundna kostnader		
El	44 006	37 500
Värme	1 401 686	1 396 922
Vatten	211 374	201 080
Sophämtning/renhållning	99 795	87 895
Grovsopor	10 260	20 253
	1 767 121	**1 743 650**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	65 484	62 366
Kabel-TV	228 185	228 516
	293 669	**290 882**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**645 708**	**622 608**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**3 665 002**	**3 286 431**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2017	2016
Medlemsinformation	108	0
Juridiska åtgärder	26 125	0
Inkassering avgift/hyra	425	0
Revisionsarvode extern revisor	31 250	30 625
Föreningskostnader	10 200	7 475
Styrelseomkostnader	300	0
Fritids- och trivselkostnader	892	2 520
Förvaltningsarvode	125 428	122 081
Administration	4 656	6 345
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 880	6 880
	206 263	**175 926**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	142 400	140 900
Löner	0	3 000
Sociala kostnader	45 132	45 740
	187 532	**189 640**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2017	2016
Byggnad	304 513	304 513
Förbättringar	393 258	393 258
	697 771	**697 771**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	97 731 571	97 731 571
Utgående anskaffningsvärde	**97 731 571**	**97 731 571**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-8 351 468	-7 653 697
Årets avskrivningar enligt plan	-697 771	-697 770
Utgående avskrivning enligt plan	**-9 049 238**	**-8 351 468**
Planenligt restvärde vid årets slut	**88 682 333**	**89 380 103**
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	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	3 500	**3 500**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Skattekonto	646 226	636 380
Klientmedel hos SBC	2 732 769	2 936 249
Placeringskonto hos SBC	4	4
	3 378 999	**3 572 633**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Vid årets början	330 913	1 138 326
Reservering enligt stadgar	330 912	330 912
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 138 325
Vid årets slut	**661 825**	**330 913**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	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 %	1 500 000	2 500 000	Rörligt
Handelsbanken	1,100 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**15 000 000**	**16 000 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 000 000	-1 000 000	
		0	**15 000 000**	

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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	119 500	116 600
Sociala avgifter	37 600	36 500
Ränta	14 529	16 222
Avgifter och hyror	397 805	430 740
	569 434	**600 062**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Sortering av matavfall: Med stöd av stämmobeslutet 2017 har styrelsen beslutat att det i fyra längor ska genomföras ett försök med sortering av matavfall.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 19 / 3 2018

Astrid Marie Eklund
Ordförande

Lars Tony Carlén
Ledamot

Karl Johan Tommie Gustafsson
Ledamot

Olof Jonas Martin Norén
Ledamot

Henryk Åkesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2018

Anne Lengholt
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2018

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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 har 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 revisionssed 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 eventuella 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 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 övrig.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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.

allabrf.se

pwc

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 21 mars 2018

Anne Lengholt
Auktoriserad revisor

allabrf.se

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.

Stockholm 2018-03-20

Martin Adelsköld