

Årsredovisning 2011

BRF TÅNGEN 9 702002-4191

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Barbro Thomas (ordförande), Christina Svensson (ledamot), Lars Gunnar Svadling (ledamot) och Emil Björnum (ledamot), Daniel Giray (ledamot → avgått), Emma Holmberg (suppleant) och Joakim Honkanen (suppleant).

Vid 2011 års föreningsstämma löper mandatperioden ut för Christina Svensson, Emma Holmberg och Joakim Honkanen.

Revisorer

Föreningens revision har gjorts utav Bostadsrevision i Sverige AB.
Föreningens internrevisor har varit Margareta Eklund.

Valberedning

Föreningens valberedning har varit Margareta Eklund, Johan Adner och Isak Björnsenius.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2006-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Tekniska förvaltning sköts internt, med Lars Svadling som "hustomte", och inköpta tjänster vid behov.

Organisationer

BRF Tången 9 är ansluten till Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser, och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Internet och kabel-TV

Föreningen är ansluten till ComHem, där medlemmarna möjlighet att teckna avtal via föreningens gruppavtal. Avtalet med ComHem har förlängts med ett år och löper ut 2013-03-31. Styrelsen undersöker alternativa lösningar.

Försäkring

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Sammanträden

Styrelsen har under år 2011 hållit 12 protokollförda sammanträden.

Medlemmar

Föreningen har 39 st medlemmar.

Under året har 7 st överlåtelser skett, och 6 andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Överlåtelse

1. Lägenhet nr 18 har överlåtits av Olof Lindqvist till Joakim Honkanen.
2. Lägenhet nr 14 har överlåtits av Oskar Norelius till Anna Maria Lindberg.
3. Lägenhet nr 4 har överlåtits av Jerry Andersson till Elin Hammarberg.
4. Lägenhet nr 36 har överlåtits av Daniel och Jeanna Giray till Johan Björkstedt.
5. Lägenhet nr 31 har överlåtits av Mattias Isaksson till Erik Artur Andersson.
6. Lägenhet nr 22 har överlåtits av Sandra Benvenuto till Anna Cadeskog.
7. Lägenhet nr 29 har överlåtits av Henrik Boberg till Carlos Moza.

Andrahandsuthyrningar

1. Jerry Andersson (lgh 4) beviljas andrahandsuthyrning 20110417–20111031 till Philip Swartenbroekx.
2. Bo Gustavsson (lgh 25) beviljas andrahandsuthyrning ett år till 20120901 till Emelie Ekman von Schevin.
3. Isak Björnsenius (lgh 37) beviljas andrahandsuthyrning 20110822–20120101 samt 20120101-20120630 till Kimmo Rantalainen.
4. Tua Asplund (lgh 10) beviljas andrahandsuthyrning 20110915–20120915 till Jonas Wåglund.
5. Klara Lundberg (lgh 19) beviljas andrahandsuthyrning 20111001–20121001 till Olle Lundberg.
6. Elin Tybring (lgh 5) har beviljats andrahandsuthyrning 20111001–20121001 till Stefan Larsson.

Föreningsinformation

- Byggnaden, som uppfördes 1931, har fastighetsbeteckningen Tången 9.
- Föreningen bildades 1936 och förvärvade fastigheten 1939.
- Föreningens byggnad utgörs av ett flerbostadshus i 6 våningar. Huset innehåller 39 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, samt tre lokaler med hyresrätt.
- Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 444 kvm, varav 1 225 kvm utgör lägenhetsyta och 219 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

37 st 1 rum och kök varav sex lägenheter sammanslagna till tre
2 st 2 rum och kök

Lokaler

I föreningens lokaler bedrivs följande verksamheter:

<i>Verksamhet</i>	<i>Kontraktsinnehavare</i>	<i>Löptid</i>	<i>Till-och-med</i>
Restaurang	Ho, Manne	3 år	2014-09-30
Tröjtryckeri	Larsson, Lars	3 år	2013-09-30
Cykelverkstad	Ek, Anders	3 år	2013-09-30

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1998-02-18.

Frivillig momsregistrering

Föreningen är momsregistrerad fr o m 2010-11-16.

Nyhets-/Informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. En del information anslås på föreningens anslagstavla. Viss information sker också via föreningens e-postlista på Yahoo. Föreningens sida på Yahoo har adressen: <http://groups.yahoo.com/group/tangen9/>

Fastigheten

Omläggning av tak samt renovering av fasadens båda sidor påbörjades i augusti 2010 och avslutades i maj 2011.

Utförda underhåll

Löpande mindre underhåll har under året utförts med Lars Svadling som samordnare.

Nedanstående åtgärder har tidigare genomförts

Åtgärd	År
Fasadrenovering	2010
Tak, byte av plåt	2010
Ny ventilation Restaurang	2010
Avloppsspolning	2007
OVK-besiktning	2007
Målning av tak	2007
Målning fönster	2004 + 2005 & 2006
Nyinstallation hiss	2001
Elstambyte	1990
Rörstambyte	1990

Planerade underhåll

Husets värmesystem kommer att gås igenom och renoveras bit för bit under 2012. Uppvärmningskostnaderna är en av föreningens största utgiftsposter, och vi bedömer att dessa åtgärder på sikt skall leda till minskade uppvärmningskostnader.

Ekonomi

Föreningen ökade sin belåning med 2,5 miljoner för att bekosta omläggning av tak och renovering av husets norra fasad.

Under året har föreningen lånat upp ytterligare 800 000 kr för att renovera husets södra fasad. Föreningens ränteutgifter har därmed ökat. Med det aktuella ränteläget beräknas räntekostnaden för den ökade belåningen uppgå till cirka 120 000 kr för 2012. För att täcka de ökade räntekostnaderna höjdes avgifterna med 15% från den 1 juli 2011.

Ytterligare avgiftshöjningar kan framöver komma att aktualiseras beroende på amorteringstakt, ränteläge och höjningar av taxebundna kostnader t ex fjärrvärme.

Arvode

Styrelsens arvode ligger kvar på 35 000 år.

Därutöver har Lars Svadling arvoderats med 12 000/år för hans insatser avseende tillsyn och skötsel av fastigheten.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har köpt in ett nytt, snabbt och kraftfullt torkskåp.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets vinst	70 565
Balanserad vinst	92 421
Till föreningsstämmans förfogande	<u>162 986</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att avsättning till yttre fond enligt stadgarna

78 390

att i ny räkning överförs

84 596

162 986

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter		845 408	786 396
Hysesintäkter		384 080	361 301
Övriga intäkter		33 222	41 974
Summa nettoomsättning		<u>1 262 710</u>	<u>1 189 671</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-87 128	-94 013
Reparation och underhåll	3	-80 441	-97 811
Taxebundna kostnader	4	-436 455	-455 994
Fastighetsförsäkring		-23 267	-19 411
Fastighetsskatt		-77 474	-76 549
Övriga driftskostnader	5	-34 161	-34 666
Kameral förvaltning		-34 760	-34 988
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-36 727	-51 250
Löner och övriga personalkostnader		-24 648	-9 936
Övriga kostnader		-25 028	-48 908
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-860 088</u>	<u>-923 526</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-151 229	-138 480
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>251 393</u>	<u>127 665</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 300	366
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-184 709	-55 960
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-420	-45
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-180 828</u>	<u>-55 639</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>70 565</u>	<u>72 026</u>
ÅRETS VINST		<u>70 565</u>	<u>72 026</u>

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	6 436 107	2 762 696
Pågående projekt		0	2 518 751
Finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		<u>6 438 907</u>	<u>5 284 247</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		126 325	59 839
Övriga kortfristiga fordringar		0	60 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	33 924	12 149
Kassa och bank		76 681	697 237
Summa omsättningstillgångar		<u>236 929</u>	<u>829 588</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 675 836</u>	<u>6 113 835</u>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		155 010	155 010
Reservfond och fond för yttre underhåll		594 658	516 268
Upplåtelseavgifter		275 684	275 684
Summa bundet eget kapital		<u>1 025 352</u>	<u>946 962</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		92 421	98 784
Årets vinst		70 565	72 026
Summa fritt eget kapital		<u>162 986</u>	<u>170 811</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>1 188 338</u>	<u>1 117 773</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	5 060 000	4 290 000
Summa långfristiga skulder		<u>5 060 000</u>	<u>4 290 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		130 000	130 000
Leverantörsskulder		38 096	351 009
Skatteskulder		5 050	4 177
Övriga kortfristiga skulder		43 313	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	211 039	220 876
Summa kortfristiga skulder		<u>427 498</u>	<u>706 062</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 675 836</u>	<u>6 113 835</u>
Ställda säkerheter			
	13	5 560 000	5 560 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tången 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	3,33-4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 302 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2011	2010
Besiktningar och service	19 726	20 780
Snöskottning	8 000	11 251
Städning och fastighetsskötsel	42 582	42 606
Trädgårdsarbete	16 820	18 093
Övrigt	0	1 283
Summa	87 128	94 013

Not 3, Reparation och underhåll

	2011	2010
Rep./underhåll fast	80 441	97 811
Summa	80 441	97 811

Not 4, Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	33 757	43 762
Sophämtning	42 953	41 655
Vatten	57 197	44 007
Värme	302 548	326 569
Summa	436 455	455 994

Not 5, Övriga driftskostnader

	2011	2010
Kabel-TV	34 161	34 666
Summa	34 161	34 666

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2011	2010
Revisionsarvoden	2 727	16 250
Styrelsearvoden	34 000	35 000
Summa	36 727	51 250

Not 7, Byggnad och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 571 546	5 571 546
Inköp/aktiveringar	<u>3 824 640</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 396 186	5 571 546
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 808 850	-2 670 370
Årets avskrivningar	<u>-151 229</u>	<u>-138 480</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 960 079	-2 808 850
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	6 436 107	2 762 696
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	334 000	334 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 550 000	11 550 000
Taxeringsvärde mark	<u>14 580 000</u>	<u>14 580 000</u>
	26 130 000	26 130 000

Not 8, Maskiner och inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 735</u>	<u>18 735</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 735	18 735
Ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-18 735</u>	<u>-18 735</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 735	-18 735
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förvaltning	8 948	0
Kabel-TV	8 783	0
Räntor	356	0
Övriga poster	<u>15 837</u>	<u>12 149</u>
Summa	33 924	12 149

Not 10, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	155 010	-	-	155 010
Upplåtelseavgifter	275 684	-	-	275 684
Fond, yttre underhåll	516 268	-	78 390	594 658
Balanserat resultat	98 784	72 026	-78 390	92 421
Årets resultat	72 026	-72 026	70 565	70 565
Eget kapital 2011-12-31	1 117 773	0	70 565	1 188 338

Not 11, Skulder till kreditinstitut

SBAB	2 500 000 kr	3,49 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2013-08-22.
SBAB	800 000 kr	4,08 % ränta per 2011-12-31, 3 månaders rörlig ränta.
SBAB	1 790 000 kr	4,29 % ränta per 2011-12-31, 3 månaders rörlig ränta.
SBAB	100 000 kr	4,37 % ränta per 2011-12-31, 3 månaders rörlig ränta.
<i>Varav</i>	<i>130 000 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
El	3 795	8 287
Fjärrvärme	38 228	44 544
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	95 768	103 632
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	52 727	50 000
Sociala avgifter	14 767	10 997
Vatten	2 972	1 187
Övriga poster	2 782	2 229
Summa	211 039	220 876

Not 13, Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	5 560 000	5 560 000
	5 560 000	5 560 000

Underskrifter

Stockholm 2012-04-23

Ort och datum

Barbro Thomas

Barbro Thomas
Ordförande

Emil Björnum

Emil Björnum

Lars Svadling

Lars Svadling

Christina Svensson

Christina Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits

2012-05-03

[Signature]
Bostadsrevision AB
Extern revisor

[Signature]
Margareta Eklund
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tången 9

Org.nr. 702002-4191

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tången 9 för år 2011-01-01 – 2011-12-31.

Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att vår revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningslagen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2012 – 05-03



Anders Persson

Bostadsrevision i Sverige AB