

Årsredovisning 2012

BRF TÅNGEN 9
702002-4191

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens uppgift och sammansättning

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande samt den långsiktiga förvaltningen av föreningens fastighet. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågor.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset. Arbetet underlättas om samtliga boende respekterar de ordningsregler som gäller. Styrelsen vill påminna om att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har man inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

Ordningsreglerna gäller inte bara bostadsrättsinnehavaren, utan även familjemedlemmar, gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för andrahandshyresgäster.

De riktlinjer föreningen för ombyggnad och renovering, som delades ut under 2012, innebär att större förändringar i lägenheten skall godkännas av styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Barbro Thomas (Ordförande), Christina Svensson (Ledamot), Lars Gunnar Svadling (Ledamot), Emil Björnum (Ledamot), Emma Holmberg (Ledamot), Johan Adner (suppleant) och Joakim Honkanen (suppleant).

Vid 2013 års föreningsstämma löper mandatperioden ut för Barbro Thomas, Lars Gunnar Svadling, Emil Björnum, Johan Adner och Joakim Honkanen.

Revisorer

Föreningens revisor har varit Parameter Revision.
Föreningens internrevisor har varit Margareta Eklund.

Valberedning

Föreningens valberedning har varit Lisa Rudenhed, Johan Björkstedt och Maria Lidberg.

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 löper ut 2013-03-31. Styrelsen har under 2012 undersökt alternativa lösningar.

Försäkring

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Sammanträden

Styrelsen har under år 2012 hållit 12 protokollförda sammanträden.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 40 st medlemmar.

Under året har 3 st överlåtelser skett.

Överlåtelser

1. Lgh 10 har överlåtit av Tua Asplund till Carl Henrik Wahlgren.
2. Lgh 11 har överlåtit av Pernilla Eriksson till Frida Bergqvist.
3. Lgh 25 har överlåtit av Bo Gustavsson till Arvid Dyfverman.

Andrahandsuthyrningar

1. Isak Björnsenius (lgh 37) beviljas andrahandsuthyrning 20110822–20130630 till Kimmo Rantalainen.
2. Carlos Moza (lgh 29) beviljas andrahandsuthyrning 20120501–20130430 till Emil Eliasson.
3. Maria Lidberg (lgh 14) beviljas andrahandsuthyrning 20111220-20120212 till Lisa Grothens.
4. Sofie Westlund (lgh 8) beviljas andrahandsuthyrning 20120301-20130103.
5. Bo Gustavsson (lgh 25) beviljas andrahandsuthyrning 20120401-2012-12-31 till Mathias Bridfelt.
6. Clara Renhuldt (lgh 3) beviljas andrahandsuthyrning till 20130508 till Camilla Folkesson.
7. Klara Lundberg (lgh 19) beviljas andrahandsuthyrning 20121001–20131001 till Olle Lundberg/Lotta Smedell.
8. Elin Tybring (lgh 5) beviljas andrahandsuthyrning 20121001–20130430 till Stefan Larsson.
9. Ingemar och Åsa Dalqvist (lgt 1) beviljas andrahandsuthyrning 20130101–20131231 till Amanda Sochon.

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

Husets värmesystem renoveras bit för bit under 2012/2013.

Uppvärmningskostnaderna är en av föreningens största utgiftsposter, och vi bedömer att dessa åtgärder på sikt skall leda till minskade uppvärmningskostnader.

Utförda underhåll

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

Nedanstående åtgärder har tidigare genomförts

Åtgärd	År
Byte av radiatorventiler	2012
Spolning av vertikala stammar 2012	
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

Inga större underhållsåtgärder är planerade, förutom fortsatt genomgång av värmesystemet.

Ekonomi

Under 2011 ökade föreningen sin belåning med 2,5 miljoner för att bekosta nödvändig omläggning av tak och renovering av husets norra fasad.

Ytterligare 800 000 kr lånades upp för att renovera husets södra fasad.

Föreningens ränteutgifter ökade därmed. För att täcka de ökade räntekostnaderna höjdes avgifterna med 15% från den 1 juli 2011. Enligt styrelsens bedömning är det för närvarande inte aktuellt med ytterligare avgiftshöjningar.

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

Avtalet med Comhem har sagts upp till sista april 2013, och nytt fastighetsnät planeras att installeras i fastigheten.

Sophantering

På grund av stora problem med ordningen i soprummet beslöt styrelsen att ta bort sopbehållarna för glas, plast- och plåtförpackningar, tidningar och kartonger. I stället hänvisades till sopstationen vid Hornsgatan 186. Samtidigt utökades tömningen av grovsopbehållaren till var 14:e dag och särskild behållare för elektronikavfall anskaffades. Ordningen i soprummet har förbättrats avsevärt. Tyvärr respekteras inte förbudet att lämna kartonger bland grovsoporna av alla medlemmar.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets förlust	-97 513
Balanserad vinst	<u>84 596</u>
Till föreningsstämmans förfogande	-12 917

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna	78 390
att i ny räkning överförs	<u>-91 307</u>
	-12 917

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 2012 2011

Nettoomsättning

Årsavgifter		904 364	845 408
Hysesintäkter		410 920	384 080
Övriga intäkter		70 811	33 222
Summa nettoomsättning		<u>1 386 095</u>	<u>1 262 710</u>

Kostnader för fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel	2	-90 542	-87 128
Reparation och underhåll	3	-199 531	-80 441
Taxebundna kostnader	4	-435 729	-436 455
Fastighetsförsäkring		-26 180	-23 267
Fastighetsskatt		-79 805	-77 474
Övriga driftskostnader	5	-35 132	-34 161
Kameral förvaltning		-35 795	-34 760
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-43 727	-36 727
Löner och övriga personalkostnader		-21 464	-24 648
Övriga kostnader		-32 783	-25 028
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 000 688</u>	<u>-860 088</u>

Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-293 868	-151 229
--	------	----------	----------

RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER

91 539 **251 393**

Resultat från finansiella investeringar

Ränteintäkter och liknande resultatposter		469	4 300
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-189 933	-184 709
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		412	-420
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-189 052</u>	<u>-180 828</u>

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-97 513 **70 565**

ÅRETS FÖRLUST

-97 513 **70 565**

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	6 144 639	6 436 107
Maskiner och inventarier	8	21 643	0
Finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>6 169 082</u>	<u>6 438 907</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		8 559	126 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 017	33 924
Kassa och bank		385 557	76 681
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>420 132</u>	<u>236 929</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>6 589 214</u></u>	<u><u>6 675 836</u></u>

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		155 010	155 010
Reservfond och fond för yttre underhåll		673 048	594 658
Upplåtelseavgifter		275 684	275 684
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 103 742</u>	<u>1 025 352</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		84 596	92 421
Årets förlust		-97 513	70 565
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-12 917</u>	<u>162 986</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>1 090 825</u>	<u>1 188 338</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 957 693	5 060 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 957 693</u>	<u>5 060 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		133 296	130 000
Leverantörsskulder		109 115	38 096
Skatteskulder		6 127	5 050
Övriga kortfristiga skulder		32 232	47 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	259 926	207 269
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>540 696</u>	<u>427 548</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 589 214</u>	<u>6 675 886</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 1 365 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

	2012	2011
Besiktningar och service	20 675	19 726
Snöskottning	1 272	8 000
Städning och fastighetsskötsel	45 950	42 582
Trädgårdsarbete	22 645	16 820
Summa	90 542	87 128

Not 3, Reparation och underhåll

	2012	2011
Rep./underhåll fast	199 531	80 441
Summa	199 531	80 441

Not 4, Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	28 591	33 757
Sophämtning	18 997	42 953
Vatten	53 039	57 197
Värme	335 102	302 548
Summa	435 729	436 455

Not 5, Övriga driftskostnader

	2012	2011
Kabel-TV	35 132	34 161
Summa	35 132	34 161

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2012	2011
Revisionsarvoden	8 727	2 727
Styrelsearvoden	35 000	34 000
Summa	43 727	36 727

Not 7, Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 396 186	5 571 546
Inköp/aktiveringar	<u>0</u>	<u>3 824 640</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 396 186</u>	<u>9 396 186</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 960 079	-2 808 850
Årets avskrivningar	<u>-291 468</u>	<u>-151 229</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 251 547</u>	<u>-2 960 079</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 144 639</u>	<u>6 436 107</u>
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>
	<u>26 130 000</u>	<u>26 130 000</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 735	18 735
Inköp	<u>24 043</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>42 778</u>	<u>18 735</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 735	-18 735
Avskrivningar	<u>-2 400</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-21 135</u>	<u>-18 735</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>21 643</u>	<u>0</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förvaltning	9 292	8 948
Kabel-TV	9 045	8 783
Räntor	281	356
Vatten	0	0
Övriga poster	7 399	15 837
Summa	26 017	33 924

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	594 658	-	78 390	673 048
Balanserat resultat	92 421	70 565	-78 390	84 596
Årets resultat	70 565	-70 565	-97 513	-97 513
Eget kapital 2012-12-31	1 188 338	0	-97 513	1 090 825

Not 11, Skulder till kreditinstitut

SBAB	1 692 500 kr	3,09 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-09-24.
SBAB	99 912 kr	3,26 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-08-27.
SBAB	2 500 000 kr	3,49 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-08-22.
SBAB	798 577 kr	3,33 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-04-16.
Varav	133 296 kr	amorteras inom 12 månader

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	4 016	3 795
Fjärrvärme	56 838	38 228
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	141 477	95 768
Löner samt styrelse- och revisionsarvodena	44 000	44 000
Revision	0	8 727
Sociala avgifter	10 997	10 997
Vatten	2 599	2 972
Övriga poster	0	2 782
Summa	259 926	207 269

Not 13, Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>5 560 000</u>	<u>5 560 000</u>
	5 560 000	5 560 000

Underskrifter

Ort och datum

Barbro Thomas

Christina Svensson

Lars Svadling

Emil Björnum

Emma Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Marie Nordlander
Extern revisor

Margaretha Eklund
Internrevisor