

Årsredovisning 2013

BRF TÅNGEN 9
702002-4191

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens uppgift och sammansättning

Styrelsens uppgift är att ansvara för den löpande och den långsiktiga förvaltningen av föreningens fastighet. Arbetet underlättas om samtliga medlemmar är varsamma om föreningens egendom och i övrigt respekterar de ordningsregler som gäller. Som medlem i föreningen har man inte bara rätten till en bostad i föreningens fastighet, utan också skyldigheter mot föreningen och mot övriga medlemmar. Som medlem har man också ansvar för att gäster, andrahandshyresgäster eller hantverkare iakttar vad som gäller i huset.

Styrelsens sammansättning

Barbro Thomas (Ordförande), Lars Gunnar Svadling (Ledamot t o m februari 2014), Emma Rudenstam (Ledamot), Christina Svensson (Ledamot), Emil Björnum (Ledamot t o m oktober 2013), Joakim Honkanen (Suppleant t o m februari 2014) och Johan Adner (Suppleant t o m november 2013).

Vid 2014 års föreningsstämma löper mandatperioden ut för Christina Svensson.

Valberedning

Föreningens valberedning har varit Johan Björkstedt, Maria Lidberg och Arvid Dyfverman.

Revisorer

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

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2006-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Lars Svadling har svarat för löpande fastighetstillsyn. Föreningens avtal med Åkerlunds fastighetservice AB har avslutats 2013-12-31. Bevakningsavtal avseende snöskottning har slutits med T.S Gruppen.

Försäkring

Föreningen har fullvärdesförsäkring hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Organisationer

Brf Tången 9 är ansluten till Sveriges bostadsrättscentrum, SBC. Syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis.

Sammanträden

Styrelsen har under 2013 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 40 st medlemmar. Under året har 6 st överlåtelser skett.

Lgh 04 har överlåtit av Elin Hammarberg till Madeleine Dahlstein.

Lgh 05 har överlåtit av Elin Tybring till Katarina Miram.

Lgh 06 har överlåtit av Emil Björnum och Jennifer Wärja till Erik Olsson.

Lgh 07 har överlåtit av Johan Adner till Nina Göransson Wiik.

Lgh 10 har överlåtit av Carl Henrik Wahlgren till Lovisa Gelotte.

Lgh 34 har överlåtit av Kerstin Öqvist till Emma Barrebo.

Andrahandsuthyrningar

Isak Björnsenius (lgh 37) har beviljats andrahandsuthyrning t o m 2013-07-31 samt senare förlängning t o m 2014-06-30.

Clara Renhult (lgh 03) har beviljats andrahandsuthyrning t o m 2013-10-15.

Frida Bergkvist (lgh 11) har beviljats andrahandsuthyrning t o m 2014-10-31.

Ingemar Dahlkvist (lgh 01) har beviljats andrahandsuthyrning t o m 2014-12-31.

Föreningsinformation

Byggnaden uppfördes 1931 och 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 utgör lägenhetsyta och 219 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

37 st 1 rum och kök varav sex lägenheter är 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	2016-09-30
Cykelverkstad	Ek, Anders	3 år	2016-09-30

Stadgar

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1998-02-18.

Frivillig momsregistrering

Föreningen är momsregistrerad from 2010-11-16.

Medlemsinformation

Skriftlig information delas vid behov till samtliga medlemmar, alternativt anslås på föreningens anslagstavla. Viss information sker via föreningens e-postlista på Yahoo, <http://groups.yahoo.com/group/tangen9/>

Styrelsen har under 2013 arbetat med att skapa en hemsida för föreningen, med adress: <http://tangen9.bostadsratterna.se/>

Fastigheten

Översyn och renovering av fastighetens fjärrvärmesystem påbörjades år 2012. Under 2013 justerades värmesystemet samt monterades nya termostater på samtliga värmeelement. Föreningen har under senare år haft mycket höga värmekostnader. Vidtagna åtgärder bör på sikt få viss effekt. Föreningen har under året bytt leverantör för kabel-TV och är sedan mars 2013 ansluten till Telia.

Utförda underhåll

Under 2013 har följande åtgärder genomförts

Montering av nya termostater på värmeelement.

Justering av värmesystemet.

Åtgärd av hissens frekvensstyrningssystem.

Byte av stuprör mot gården.

Renovering av avluftningsstam (lgh 36).

Tidigare genomförda årgärder

Översyn, fjärrvärmesystemet	2012
Stamspolning	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

Styrelsen har under året påbörjat förberedelser för en fönsterrenovering. Fönstren mot gården är i sämst skick och behöver åtgärdas inom de närmsta två åren. Fönstren mot gatan bedöms behöva renoveras inom 3–4 år. Fönsterrenoveringen planeras ske i etapper med början under 2014.

Vid rörstambytet under 1990-talet byttes inte vissa stammar från plan 6 och uppåt. Inte heller byttes avloppsstammar från plan 1 och nedåt. Problem med avloppet har förekommit i lgh 04. För att undvika risken med vattenskador har styrelsen gjort bedömningen att gamla avloppsstammar bör åtgärdas under 2014.

Ekonomi

Genom det fortsatt låga ränteläget har kostnaderna för den ökade belåning som skedde i samband med tak-och fasadrenoveringen år 2010 hållits på en rimlig nivå. Den förestående fönsterrenoveringen samt renovering/utbyta av de gamla stammar som inte åtgärdades i samband rörstambytet 1990, kan däremot innebära att styrelsen får överväga en höjning av avgifterna.

Arvode

Styrelsens arvode ligger kvar på 35 000 kr per år att fördelas mellan styrelsemedlemmarna.

Därutöver har Lars Svadling arvoderats med 12 000 kr/år för tyllsyn och skötsel av fastigheten.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets förlust	-89 864
Ansamlad förlust	-91 307
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-181 171</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att avsättning till yttre fond enligt stadgarna	85 596
att i ny räkning överförs	<u>-266 767</u>
	-181 171

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	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		904 362	904 364
Hysesintäkter		419 280	410 920
Övriga intäkter		34 035	70 811
Summa nettoomsättning		<u>1 357 677</u>	<u>1 386 095</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-89 184	-90 542
Reparation och underhåll	3	-199 733	-199 531
Taxebundna kostnader	4	-433 907	-435 729
Fastighetsförsäkring		-29 356	-26 180
Fastighetsskatt		-78 090	-79 805
Övriga driftskostnader	5	-34 262	-35 132
Kameral förvaltning		-37 171	-35 795
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-53 631	-43 727
Löner och övriga personalkostnader		-21 711	-21 464
Övriga kostnader		-27 529	-32 783
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 004 573</u>	<u>-1 000 688</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-293 868	-293 868
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>59 235</u>	<u>91 539</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		425	469
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-158 083	-189 933
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	412
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-157 658</u>	<u>-189 052</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-98 423</u>	<u>-97 513</u>
Skatt		8 559	0
ÅRETS FÖRLUST		<u>-89 864</u>	<u>-97 513</u>

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	5 853 171	6 144 639
Maskiner och inventarier	8	19 243	21 643
Finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>5 875 214</u>	<u>6 169 082</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		8 916	8 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	20 752	26 017
Kassa och bank		434 741	385 557
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>464 410</u>	<u>420 132</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>6 339 623</u></u>	<u><u>6 589 214</u></u>

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		155 010	155 010
Reservfond och fond för yttre underhåll		751 438	673 048
Upplåtelseavgifter		275 684	275 684
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 182 132</u>	<u>1 103 742</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad resultat		-91 307	84 596
Årets förlust		-89 864	-97 513
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-181 171</u>	<u>-12 917</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>1 000 961</u>	<u>1 090 825</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 790 998	4 957 693
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 790 998</u>	<u>4 957 693</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		133 296	133 296
Leverantörsskulder		82 529	109 115
Skatteskulder		3 521	6 127
Övriga kortfristiga skulder		32 825	31 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	295 493	261 151
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>547 664</u>	<u>540 696</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 339 623</u>	<u>6 589 214</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 1 210 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

	2013	2012
Besiktningar och service	31 842	20 675
Snöskottning	1 212	1 272
Städning och fastighetsskötsel	43 127	45 950
Trädgårdsarbete	13 003	22 645
Summa	89 184	90 542

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	199 733	199 531
Summa	199 733	199 531

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	30 103	28 591
Sophämtning	20 019	18 997
Vatten	53 321	53 039
Värme	330 464	335 102
Summa	433 907	435 729

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Bredband	25 217	0
Kabel-TV	9 045	35 132
Summa	34 262	35 132

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	18 181	8 727
Styrelsearvoden	35 450	35 000
Summa	53 631	43 727

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 396 186	9 396 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 396 186</u>	<u>9 396 186</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 251 547	-2 960 079
Årets avskrivningar	-291 468	-291 468
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 543 015</u>	<u>-3 251 547</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	5 853 171	6 144 639
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	334 000	334 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 862 000	11 550 000
Taxeringsvärde mark	<u>15 670 000</u>	<u>14 580 000</u>
	28 532 000	26 130 000

Not 8, Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 778	18 735
Inköp	0	24 043
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>42 778</u>	<u>42 778</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 135	-18 735
Avskrivningar	-2 400	-2 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-23 535</u>	<u>-21 135</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>19 243</u>	<u>21 643</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Bredband	2 844	0
Förvaltning	9 465	9 292
Kabel-TV	0	9 045
Räntor	236	281
Övriga poster	8 208	7 399
Summa	20 752	26 017

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	673 048	-	78 390	751 438
Balanserat resultat	84 596	-97 513	-78 390	-91 307
Årets resultat	-97 513	97 513	-89 864	-89 864
Eget kapital 2013-12-31	1 090 825	0	-89 864	1 000 961

Not 11, Skulder till kreditinstitut

SBAB	794 754 kr	2,97 % ränta per 2013-12-31.
SBAB	2 500 000 kr	2,96 % ränta per 2013-12-31.
SBAB	1 530 000 kr	2,96 % ränta per 2013-12-31.
SBAB	99 540 kr	2,97 % ränta per 2013-12-31.
<i>Varav</i>	<i>133 296 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	3 907	4 016
Fjärrvärme	42 549	56 838
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	188 930	141 477
Löner samt styrelse- och revisionsarvodena	44 000	44 000
Sociala avgifter	12 222	12 222
Städning	2 413	0
Vatten	721	2 599
Övriga poster	752	0
Summa	295 493	261 151

Not 13, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
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

Emma Rudenstam

Christina Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ – ____ – ____

Marie Nordlander
Extern revisor

Margareta Eklund
Internrevisor