

# Årsredovisning 2014

**BRF TÅNGEN 9**  
702002-4191

---

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

### Fastigheten

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.

– Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

– Föreningen är momsregistrerad from 2010-11-16.

– BRF Tången 9 är också ansluten till Bostadsrätterna, SBC.

Syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis.

– Den ekonomiska förvaltningen har sedan 2006-01-01 skötts av Conzignus, Hem och Fastighet AB.

– Som fastighetsskötare har anlitats Jarmo Honkanen HB, som svarat för löpande fastighetstillsyn.

– Bevakningsavtal avseende snöskottning har slutits med T.S Gruppen.

#### *Lägenhetsfördelning:*

37 st 1 rum och kök/kokvrå, varav sex är sammanslagna till tre.

2 st 2 rum och kök.

#### *Lokalfördelning:*

<i>Verksamhet</i>	<i>Kontraktsinnehavare</i>	<i>Löptid</i>	<i>Till-och-med</i>
Restaurang	Ho, Manne	3 år	2017-09-30
Tröjtryckeri	Larsson, Lars	3 år	2016-09-30
Cykelverkstad	Ek, Anders	3 år	2016-09-30

## Föreningen

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. Medlem i föreningen har inte bara rätten till en bostad i föreningens fastighet, utan också skyldigheter mot föreningen och mot övriga medlemmar. Medlem har också ansvar för att gäster, andrahandshyresgäster eller hantverkare iakttar vad som gäller i huset.

– Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1998-02-18.

*Föreningen har för närvarande 37 st medlemmar.*

*Under året har fyra överlåtelser skett:*

Lgh 09 har överlåtit av Margareta Erikssons dödsbo till Olof Lindén.

Lgh 18 har överlåtit av Joakim Honkanen till Julia Unge Sörling.

Lgh 19 har överlåtit av Klara Lundberg till Vanessa Holmberg.

Lgh 36 har överlåtit av Johan Björkstedt till Johan Bothén

*Under året har åtta lägenheter hyrts ut i anda hand:*

Lgh 1 Ingemar Dahlqvist har beviljats andrahandsuthyrning under perioden 2014-01-01 – 2014-12-31.

Lgh 37 Isak Björnsenius har beviljats andrahandsuthyrning till 2014-06-16, samt förlängning under perioden 2014-09-01 – 2015-09-01.

Lgh 22 Anna Cadeskog har beviljats andrahandsuthyrning under perioden 2014-04-26 – 2014-06-26.

Lgh 32 Lisa Rudenhed har beviljats andrahandsuthyrning under perioden 2014-07-01 – 2014-08-31.

Lgh 04 Madeleine Dahlstein har beviljats andrahandsuthyrning under perioden 2014-08-01 – 2014-12-31.

Lgh 34 Emma Barrebo har beviljats andrahandsuthyrning under perioden 2014-08-15 – 2015-01-31.

Lgh 11 Frida Bergqvist har beviljats andrahandsuthyrning under perioden 2014-11-01 – 2015-10-31.

Lgh 19 Vanessa Holmberg har beviljats andrahandsuthyrning under perioden 2014-12-01 – 2015-03-01.

Lgh 10 Lovisa Gelotte har beviljats andrahandsuthyrning under perioden 2015-01-01 – 2015-06-30.

Styrelsen har under 2014 hållit 11 protokollförda sammanträden.

*Styrelsens sammansättning:*

<i>Namn</i>	<i>Post</i>	<i>Löptid</i>	<i>Nyval</i>
Barbro Thomas	Ordförande	2 år	Ja
Emma Rudenstam	Ledarmot	2 år	–
Christina Svensson	Ledamot	2 år	–
Clara Renhuldt	Ledamot	2 år	–
Lovisa Gelotte	Ledamot	1 år	Ja
Lisa Rudenhed	Suppleant	1 år	Ja

Klara Lundberg var Suppleant t o m augusti 2014.

– Vid 2015 års föreningsstämma löper mandatperioden ut för Barbro Thomas, Lovisa Gelotte och Lisa Rudenhed.

– Föreningens valberedning har varit: Maria Lidberg, Johan Björkstedt (avflyttad) och Julia Unge Sörling.

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

*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/>

Föreningen har nu också en hemsida, med adress: <http://tangen9.bostadsratterna.se/>

***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

**Föreningen**

*Lars Svadling avled efter en tids sjukdom under våren 2014. Lars hade hela sitt liv bott i huset. Hans föräldrar var medlemmar i föreningen redan från starten. Båda tog aktivt del i föreningens verksamhet. Modern inom styrelsen och fadern ansvarade för fastighetens tekniska förvaltning.*

*Lars var sedan många år verksam i styrelsen. Han svarade dessutom för en väsentlig del av fastighetens skötsel. Lars var alltid redo att hjälpa till när så behövdes. Hans bortgång är en stor förlust för styrelsen och för alla medlemmar. Lars var den siste som varit med från början. Med honom försvann därför också ett stycke historia.*

**Fastigheten**

Styrelsen har under året fortsatt förberedelserna 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 år 2015, och börja uppifrån och gå neråt i huset.

Vid rörstambytet under 1990-talet byttes inte samtliga stammar. Framför allt finns brister från plan 6 och uppåt, och från plan 1 och nedåt. Gamla avloppsstammar i källaren har under året bytts och relinats. Byte av avloppsstammar på plan 6 och uppåt planeras under 2015.

Under hösten inträffade ett pumphaveri. Den pump i pannrummet som för ut avloppsvatten från tvättstugan strejkade. Ny pump installerades. Samtidigt avlägsnades ledningar och avloppsstammar i pannrummet som inte längre är i bruk.

*Under 2014 har följande åtgärder genomförts:*

- Renovering av avluftningsstam (lgh 36).
- Byte eller relining av avloppsstammar i källarplan.
- Ny pump för avloppsvatten från tvättstugan installerad.

*Tidigare genomförda åtgärder:*

Översyn, fjärrvärmesystemet 2012–2013

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 under 2015:*

Översyn av rörstammar och ev. byte därav på plan 6 och uppåt.

Eventuell översyn och spolning av övriga stammar.

Renovering av fönster påbörjas.

*Ekonomi:*

Någon höjning av avgifterna är för närvarande inte aktuell.

*Arvoden:*

Enligt beslut vid 2014 års föreningsstämma är styrelsens arvode 35 000 kr per år att fördelas mellan styrelsemedlemmarna.

### Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 536 390	1 357 677	1 386 095	1 262 710
Årsresultat	-127 133	-89 864	-97 513	70 565
Soliditet, %	14	16	16	17
Yttre fond	837 034	751 438	673 048	594 658
Taxeringsvärde	28 532 000	28 532 000	26 130 000	26 130 000
Bostadsyta	1 225	1 225	1 225	1 225
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	757	738	738	690
Lån per kvm bostadsyta	3 909	4 020	4 156	4 237
Genomsnittlig skuldränta, %	2,57	3,16	3,69	3,84
Belåningsgrad, %	86,09	84,13	82,85	80,64

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-266 767
Årets resultat	-127 133
Totalt	<u>-393 899</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande reservering fond för yttre underhåll

Balanseras i ny räkning	85 596
	<u>-479 495</u>
	<u>-393 899</u>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## Resultaträkning

	Not	2014	2013
<b>Rörelseintäkter, lagerändring m.m.</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		1 392 719	1 356 052
Övriga intäkter		143 671	1 625
<b>Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.</b>		<b>1 536 390</b>	<b>1 357 677</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2-5	-1 110 851	-864 531
Övriga kostnader	6	-75 366	-64 700
Löner och arvoden	7	-58 727	-75 342
Avskrivningar och nedskrivningar	8-9	-293 868	-293 868
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 538 811</b>	<b>-1 298 441</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 422</b>	<b>59 235</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78	425
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-124 789	-158 083
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-124 711</b>	<b>-157 658</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-127 133</b>	<b>-98 423</b>
Skatt		0	8 559
<b>Årets förlust</b>		<b>-127 133</b>	<b>-89 864</b>

## Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8	5 561 703	5 853 171
Maskiner och inventarier	9	16 843	19 243
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 578 546</b>	<b>5 872 414</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 581 346</b>	<b>5 875 214</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar		8 983	8 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	27 101	20 752
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>36 084</b>	<b>29 668</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		479 703	434 741
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>479 703</b>	<b>434 741</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>515 786</b>	<b>464 410</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 097 132</b>	<b>6 339 623</b>



## Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		155 010	155 010
Upplåtelsekapital		275 684	275 684
Fond för yttre underhåll		837 034	751 438
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 267 728</b>	<b>1 182 132</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad förlust		-266 767	-91 307
Årets förlust		-127 133	-89 864
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-393 899</b>	<b>-181 171</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>873 828</b>	<b>1 000 961</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	4 788 295	4 924 294
Övriga långfristiga skulder		-133 296	-133 296
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 654 999</b>	<b>4 790 998</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		133 296	133 296
Leverantörsskulder		106 602	82 529
Skatteskulder		24 245	32 130
Övriga kortfristiga skulder		250	5 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	303 911	294 268
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>568 304</b>	<b>547 664</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 097 132</b>	<b>6 339 623</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Totalt uttagna pantbrev		5 560 000	5 560 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>5 560 000</b>	<b>5 560 000</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tången 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	3,3-4 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

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

### 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 och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

### Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsen arvoden fastställas av föreningsstämman.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgå med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

<b>Not 1, Rörelseintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Hysesintäkter, lokaler	390 341	372 002
Årsavgifter, bostäder	926 980	904 362
Övriga intäkter	219 069	81 313
<b>Summa</b>	<b>1 536 390</b>	<b>1 357 677</b>

<b>Not 2, Fastighetsskötsel</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Besiktning och service	21 272	31 842
Städning och fastighetsskötsel	30 546	43 127
Trädgårdsarbete	19 241	13 003
<b>Summa</b>	<b>71 060</b>	<b>87 972</b>

<b>Not 3, Taxebundna kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetsel	27 730	30 103
Sophämtning	19 894	20 019
Uppvärmning	297 320	330 464
Vatten	52 608	53 321
<b>Summa</b>	<b>397 554</b>	<b>433 907</b>

<b>Not 4, Övriga driftskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Bredband	33 715	25 217
Fastighetsförsäkringar	31 407	29 356
Fastighetssakt	77 139	78 090
Kabel-TV	0	9 045
<b>Summa</b>	<b>142 261</b>	<b>141 708</b>

<b>Not 5, Reparation</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Reparation och underhåll	499 976	199 733
<b>Summa</b>	<b>499 976</b>	<b>199 733</b>

<b>Not 6, Övriga kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Kameral förvaltning	37 857	37 171
Övriga förvaltningskostnader	37 509	27 529
<b>Summa</b>	<b>75 366</b>	<b>64 700</b>

<b>Not 7, Löner och arvoden</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Lagstadgade arb giv avg	7 728	9 711
Lön övrigt	0	12 000
Revisionsarvoden	20 999	18 181
Styrelsearvoden	30 000	35 450
<b>Summa</b>	<b>58 727</b>	<b>75 342</b>

### Not 8, Byggnad och mark

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	9 396 186	9 396 186
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	9 396 186	9 396 186
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 543 015	-3 251 547
Årets avskrivning	-291 468	-291 468
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-3 834 483	-3 543 015
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>5 561 703</b>	<b>5 853 171</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>334 000</i>	<i>334 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 862 000	12 862 000
Taxeringsvärde mark	15 670 000	15 670 000
<b>Summa</b>	<b>28 532 000</b>	<b>28 532 000</b>

### Not 9, Maskiner och inventarier

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	42 778	42 778
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	42 778	42 778
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-23 535	-21 135
Avskrivningar	-2 400	-2 400
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-25 935	-23 535
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>16 843</b>	<b>19 243</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	124 778	158 083
Övriga räntekostnader	11	0
<b>Summa</b>	<b>124 789</b>	<b>158 083</b>

<b>Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Insats SBC	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Skattekonto	8 983	8 916
<b>Summa</b>	<b>8 983</b>	<b>8 916</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Bredband	2 769	2 844
Förvaltning	9 723	9 465
Räntor	176	236
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 433	8 208
<b>Summa</b>	<b>27 101</b>	<b>20 752</b>

#### **Not 14, Eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	155 010	275 684	751 438	-91 307	-89 864	1 000 961
Resultatdisposition enligt föreningsstämman: Reservering fond för yttre underhåll			85 596	-85 596		
Balanseras i ny räkning				-89 864	89 864	
Årets resultat					-127 133	-127 133
Belopp vid årets utgång	155 010	275 684	837 034	-266 767	-127 133	873 828

**Not 15, Skulder till kreditinstitut**

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
SBAB	2015-09-24	2,04 %	1 400 000	1 530 000
SBAB	2015-08-27	2,06 %	99 135	99 540
SBAB	2015-08-24	2,06 %	2 497 756	2 500 000
SBAB	2015-04-16	2,24 %	791 404	794 754
<b>Summa</b>		<b>2,08 %</b>	<b>4 788 295</b>	<b>4 924 294</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			133 296	

**Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	9 000	9 000
El	3 647	3 907
Förutbetalda avgifter/hyror	192 623	188 930
Löner	35 000	35 000
Sociala avgifter	10 997	10 997
Städning	2 413	2 413
Uppvärmning	50 232	42 549
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 473
<b>Summa</b>	<b>303 911</b>	<b>294 268</b>

## Underskrifter

Stockholm 2015-04-23

Ort och datum

Barbro Thomas

Barbro Thomas

Christina Svensson

Christina Svensson

Lovisa Gelotte

Lovisa Gelotte

Clara Renhult

Clara Renhult

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 05 - 11

Marie Nordlander

Marie Nordlander  
Extern revisor

Margareta Eklund

Margareta Eklund  
Internrevisor