



# Årsredovisning 2017

## BRF Tången 9 702002-4191

**Gör som fisken i vattnet – trivs i Tången.**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31.

<b>Innehåll:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 och/eller hantverkare iakttar och respekterar de regler som gäller i föreningen.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen bildades 1936, registrerades hos Bolagsverket 1938-09-07, och förvärvade fastigheten Tången 9 år 1939.

### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tången 9, i kvarteret Tången, på adressen Hornsgatan 151 i Stockholm.

Fastigheten utgörs av ett flerbostadshus i 6 våningar med 39 lägenheter om totalt 1 225 kvm, som upplåts med bostadsrätt; och 3 lokaler om 219 kvm, som upplåts med hyresrätt.

Den totala ytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 444 kvm.

### Lägenhetsfördelning

37 st 1 rum och kök/kokvrå varav fyra är sammanslagna till två.

2 st 2 rum och kök.

### Lokalfördelning

<i>Verksamhet</i>	<i>Kontraktshavare</i>	<i>Löptid Till och med</i>
Butik	Långholmen Kajak AB	3 år 2021-09-30
Cykelverkstad	HB Ekens Cykel	3 år 2019-09-30
Restaurang	Yuk-Yee Ho	3 år 2020-09-30

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad, med bostadsrättstillägg, hos Länsförsäkringar Stockholm.

### Momsregistrering

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

### Organisationer

BRF Tången 9 är ansluten till Sveriges Bostadsrätter.

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

AKF p



Styrelsens sammansättning

<i>Namn</i>	<i>Post</i>	<i>Löptid</i>	<i>Till och med</i>
Christina Svensson	Ordförande	2 år	2018
Arash Hakimi Fard	Kassör	2 år	2019
Håkan Sidén	Ledamot	2 år	2019
Arvid Dyfverman	Ledamot	2 år	2019
Johan Eriksson	Ledamot	2 år	2018
Sandra Åhrén	Ledamot	2 år	avgått
Erik Olsson	Suppleant	1 år	2018
Belinda Salo Dyfverman	Suppleant	1 år	2018

Revisorer

Margareta Eklund	Internrevisor	1 år
Parameter Revision	Revisor	1 år

Valberedning

Mariana Dahlstein och Lisa Rudenhed

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Under året har åtta överlåtelser skett:

- Lgh 13 har överlåtit av Elisabeth Rosén till Arash Hakimi Fard
- Lgh 17 har överlåtit av Sandra Evertsson till Karl Persson
- Lgh 31 har överlåtit av Erik Artur Andersson till Niclas Ljunggren
- Lgh 11 har överlåtit av Frida Bergkvist till Gösta Brunnander
- Lgh 15 har överlåtit av Torbjörn Brehmer till Erik Edin
- Lgh 19 har överlåtit av Vanessa Holmberg till Josefin Larsson
- Lgh 33 har överlåtit av Peter Holmberg till Svend Jesper Borg
- Lgh 08 har överlåtit av Sandra Åhrén till Sebastian Rauhala

Under året har fyra lägenheter hyrts ut i andra hand:

- Lgh 18 Julia Unge Sörling har beviljats andrahandsuthyrning till Michael van der Looij, perioden 2017-03-13 – 2017-06-01, och Pascal Vossen, perioden 2017-06-01 – 2018-05-31
- Lgh 04 Madeleine Dahlstein har beviljats andrahandsuthyrning till Tiziana Fuoco, perioden 2017-06-01 – 2018-06-01
- Lgh 37 Isak Björnsenius har beviljats andrahandsuthyrning till Mathias Rantiainen, perioden 2017-10-01 – 2018-10-01.
- Lgh 34 Emma Barrebo har beviljats andrahandsuthyrning till Hanna Delby, perioden 2018-02-01 – 2019-02-01

ASD  
AHT

### Medlemsinformation

Skriftlig information anslås på föreningens anslagstavla; mailas ut på föreningens mailinglista; eller delas vid behov ut till samtliga medlemmar.

Information finns också föreningens officiella hemsida: <http://tangen9.bostadsrattarna.se>

Föreningen har också en internwebb med grupp, kalender, dokument på Google samt grupp för medlemmar på Facebook.

### **Väsentliga händelser**

#### Utförda historiska underhåll

1990	Rörstambyte
1990	Elstambyte
2001	Nyinstallation hiss
2004, 2005, 2006	Fönstermålning
2007	OVK-besiktning
2007	Stamspolning
2010	Ny ventilation, restaurang
2010	Takplåtsbyte
2010	Fasadrenovering
2012	Stamspolning, stick
2012–2013	Översyn, fjärrvärme
2015	Stamspolning
2015–2016	Översyn, avloppsstammar
2015–2016	Rörstambyte, vind, källare
2017	OVK-besiktning ✓
2017	Fönstermålning ✓
2017	Byte av en tvättmaskin ✓

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Trappstädning	Ren och Fino
Kabel-TV och bredband	TeliaSonera
Fastighetsskötsel	Jarmo Honkanen HB
Lås och nycklar	Västberga Lås
Snöskottning	S.O. Tak & Bygg

#### Uppvärmning

Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

ASD  
AHE  
P

### Övrig verksamhetsinformation

- Vi har haft problem med sophämtningen i samband med att Stockholms Stad anlitat ny leverantör under hösten. I samband med detta görs nu en översyn av soprummet i sin helhet, med ev. ombyggnad av soprummets kyllda delar.
- Hissen har haft osedvanligt många stopp under året. Vi utreder nu vad det kan bero på.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

Inga avgiftshöjningar är planerade för närvarande.

#### Förändringar i avtal

—

#### Övriga uppgifter

- OVK-besiktning med ombesiktning är nu utförd och godkänd för samtliga lägenheter.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Fastighetsnära källsortering har tagits bort, och medlemmar hänvisas till källsorteringen på andra sidan gatan.
- Fönstermålning är planerad för våning 1–3 under våren.
- Fjärrvärmecentralen kommer att bytas ut.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 8 överlåtelse.

### **Flerårsöversikt**

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 493 600	1 454 096	1 450 303	1 392 719
Resultat efter fin. poster	-529 661	207 903	-61 682	-127 133
Soliditet, %	9	17	14	14
Yttre fond	800 673	751 226	922 630	837 034
Taxeringsvärde	33 149 000	33 149 000	28 532 000	28 532 000
Bostadsyta, kvm	1 225	1 225	1 225	1 225
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	785	780	778	757
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 584	3 674	3 792	3 909
Genomsnittlig skuldränta, %	1,60	1,88	1,81	2,57
Belåningsgrad, %	93,67	90,39	88,13	86,09

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

 ASD AHF

### Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	155 010	-	-	155 010
Upplåtelseavgifter	275 684	-	-	275 684
Fond, yttre underhåll	751 226	-	49 447	800 673
Balanserat resultat	-369 773	207 903	-49 447	-211 317
Årets resultat	207 903	-207 903	-529 661	-529 661
<b>Eget kapital</b>	<b>1 020 050</b>	<b>0</b>	<b>-529 661</b>	<b>490 389</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-211 317
Årets resultat	-529 661
<b>Totalt</b>	<b>-740 978</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	99 447
Att från yttre fond i anspråk ta	-400 000
Balanseras i ny räkning	-440 425
	<b>-740 978</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

ASD  
ALF  
K

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 493 600	1 454 096
Rörelseintäkter		15 909	6 297
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 509 509</b>	<b>1 460 393</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 482 845	-744 058
Övriga externa kostnader	8	-102 087	-76 313
Personalkostnader	9	-87 239	-52 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-295 393	-293 868
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 967 565</b>	<b>-1 166 504</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-458 056</b>	<b>293 889</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	80
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-71 609	-86 067
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 605</b>	<b>-85 987</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-529 661</b>	<b>207 903</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-529 661</b>	<b>207 903</b>

AS

AMF

AS



ASD

AS



## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	4 687 299	4 978 767
Maskiner och inventarier	12	53 152	12 043
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 740 450</b>	<b>4 990 810</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 743 250</b>	<b>4 993 610</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	14	9 142	9 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	34 531	24 797
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>43 673</b>	<b>33 935</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		531 956	838 566
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>531 956</b>	<b>838 566</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>575 629</b>	<b>872 502</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 318 880</b>	<b>5 866 111</b>

ASD  
  
  
 AS  
 AHE



## Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		430 694	430 694
Fond för yttre underhåll		800 673	751 226
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 231 367</b>	<b>1 181 920</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-211 317	-369 773
Årets resultat		-529 661	207 903
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-740 978</b>	<b>-161 870</b>

#### Summa eget kapital

490 389 1 020 050

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	4 281 246	4 362 958
Övriga långfristiga skulder		68 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 349 746</b>	<b>4 362 958</b>

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		109 436	137 160
Leverantörsskulder		108 931	66 089
Skatteskulder		17 965	11 604
Övriga kortfristiga skulder		26 365	45 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	216 048	223 196
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>478 745</b>	<b>483 103</b>

#### Summa eget kapital och skulder

5 318 880 5 866 111

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom of the page, including the word "ASD" and a signature.

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tången 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### 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	3,33-4 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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 resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	490 472	457 754
Årsavgifter, bostäder	961 127	956 108
Övriga intäkter	57 910	46 531
<b>Summa</b>	<b>1 509 509</b>	<b>1 460 393</b>

ASD  
ATF

AS  
K

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Besiktning och service	50 667	22 441
Fastighetsskötsel	59 124	61 742
Snöskottning	20 080	2 424
Städning	32 174	33 099
Trädgårdsarbete	18 780	16 363
Övrigt	2 036	1 716
<b>Summa</b>	<b>182 862</b>	<b>137 786</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Försäkringsskador	0	8 010
Reparationer	71 771	38 484
<b>Summa</b>	<b>71 771</b>	<b>46 494</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fönsterrenovering	627 865	0
Stammar	0	22 127
<b>Summa</b>	<b>627 865</b>	<b>22 127</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsel	34 794	31 224
Sophämtning	37 201	35 665
Uppvärmning	299 628	305 727
Vatten	65 278	26 612
<b>Summa</b>	<b>436 901</b>	<b>399 228</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bredband	33 232	33 191
Fastighetsförsäkringar	40 070	36 739
Fastighetsskatt	90 145	87 163
<b>Summa</b>	<b>163 447</b>	<b>157 093</b>

 ASD  A+E  
HS



<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Förbrukningsmaterial	1 008	-2 782
Juridiska kostnader	9 272	0
Kameral förvaltning	41 648	39 928
Revisionsarvoden	21 272	21 150
Övriga förvaltningskostnader	28 886	18 017
<b>Summa</b>	<b>102 087</b>	<b>76 313</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sociala avgifter	20 739	12 264
Styrelsearvoden	66 500	40 000
<b>Summa</b>	<b>87 239</b>	<b>52 264</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	70 929	86 052
Övriga räntekostnader	680	15
<b>Summa</b>	<b>71 609</b>	<b>86 067</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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>	-4 417 419	-4 125 951
Årets avskrivning	-291 468	-291 468
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-4 708 887	-4 417 419
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 687 299</b>	<b>4 978 767</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>334 000</i>	<i>334 000</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 536 000	12 536 000
Taxeringsvärde mark	20 613 000	20 613 000
<b>Summa</b>	<b>33 149 000</b>	<b>33 149 000</b>

HL

ASD

ASD

AIHF

AIHF

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	42 778	42 778
Inköp	45 034	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>87 812</u>	<u>42 778</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-30 735	-28 335
Avskrivningar	-3 925	-2 400
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-34 660</u>	<u>-30 735</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>53 152</b></u>	<u><b>12 043</b></u>

<b>Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 14, Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattekonto	9 142	9 138
<b>Summa</b>	<b>9 142</b>	<b>9 138</b>

<b>Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Bredband	2 771	2 771
Försäkringspremier	10 284	9 209
Förvaltning	10 670	-327
Räntor	171	128
Vatten	156	-394
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 480	13 410
<b>Summa</b>	<b>34 531</b>	<b>24 797</b>

<b>Not 16, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
SBAB	2018-04-18	1,58 %	780 659	783 831
SBAB	2018-08-24	1,47 %	2 469 882	2 478 100
SBAB	2018-09-26	1,55 %	1 042 500	1 140 000
SBAB	2018-08-29	1,47 %	97 641	98 187
<b>Summa</b>			<b>4 390 682</b>	<b>4 500 118</b>

Varav amorteras inom 12 månader

109 436

K AHT ~~AS~~ ASD

<b>Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	9 000	9 000
El	4 478	4 623
Fastighetsskötsel	1	0
Förutbetalda avgifter/hyror	275 706	272 382
Kundfordringar	-198 136	-151 708
Kundfordringar rester	0	240
Löner	61 500	35 000
Sociala avgifter	19 323	10 997
Städning	-0	-0
Uppvärmning	43 998	42 457
Utgiftsräntor	178	205
<b>Summa</b>	<b>216 048</b>	<b>223 196</b>

<b>Not 18, Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	5 560 000	5 560 000
<b>Summa</b>	<b>5 560 000</b>	<b>5 560 000</b>

AS

ALKE

AS

ASD

J



## Underskrifter

Lackölen, 2018 - 03 - 26

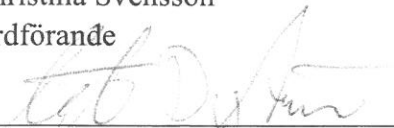
Ort och datum



Christina Svensson  
Ordförande

ARASH HAKIMI FARD

Arash Hakimi Fard  
Kassör



Arvid Dyfverman  
Ledamot

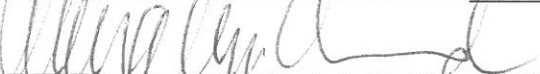


Håkan Sidén  
Ledamot



Johan Eriksson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse här lämnats 2018 - 03 - 26



Margareta Eklund  
Internrevisor



Parameter Revision  
Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor

