

029766



Årsredovisning 2016

BRF Tången 9
702002-4191

Gör som fisken i vattnet – trivs i Tången.

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01–2016-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

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

Årsredovisning 2016

BRF TÅNGEN 9
702002-4191

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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

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</i>	<i>Till och med</i>
Tröjtryckeri	Lars Larsson	3 år	2019-09-30
Cykelverkstad	Anders Ek	3 år	2019-09-30
Restaurang	Manne 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.

Styrelsens sammansättning

<i>Namn</i>	<i>Post</i>	<i>Löptid</i>	<i>Till och med</i>
Christina Svensson	Ordförande	2 år	2018
Johan Bothén	Kassör	2 år	2017
Sandra Åhren	Ledamot	2 år	2017
Elisabeth Rosén	Ledamot	2 år	2017
Johan Eriksson	Ledamot	1 år	2018
Erik Olsson	Suppleant	1 år	2017
Julia Unge Sörling	Suppleant	1 år	2017

Revisorer

Margareta Eklund	Internrevisor	1 år
Parameter Revision	Revisor	1 år

Valberedning

Mariana Dahlstein.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 6 överlåtelser.

Under året har sex överlåtelser skett:

Lgh 38 har överlåtits av Emma Rudenstam till Jan Holmberg

Lgh 05 har överlåtits av Katarina Miram till Hampus Nessvold

Lgh 12 har överlåtits från Lars Svadlings Dödsbo till Kerstin Sidén

Lgh 14 har överlåtits av Maria Lidberg till Miriam Morgenstern

Lgh 39 har överlåtits av Barbro Thomas till Kristin Sjöström o Jon Torkelsson

Lgh 22 har överlåtits av Anna Cadeskog till Louise Silfversparre

Under året har sju lägenheter hyrts ut i andra hand:

Lgh 13 Elisabeth Rosén har beviljats andrahandsuthyrning från 2016-02-01 – 2016-04-30

Lgh 14 Maria Lidberg har beviljats andrahandsuthyrning till Maria Andersson i ett år från 2016-07-01 – 2017-06-30

Lgh 04 Madeleine Dalstein har beviljats andrahandsuthyrning till Laruen Janelle Dean under perioden 2016-09-01 – 2017-01-31

Lgh 19 Vanessa Holmberg har beviljats andrahandsuthyrning till Anna Källden under perioden 2016-10-01 – 2017-10-01

Lgh 37 Isak Björseus har beviljats andrahandsuthyrning till David Orstam under perioden 2016-08-31 – 2017-08-31

Lgh 11 Frida Bergqvist har beviljats andrahandsuthyrning till Hampus Bergqvist från 2016-11-01 – 2017-10-31

Lgh 09 Olov Lindén har beviljats andrahandsuthyrning till Patrik Englund från 2017-01-01 – 2017-12-31

Medlemsinformation

Skriftlig information anslås på föreningens anslagstavla; mailas ut på föreningens mailinglista; eller delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information finns också föreningens hemsida:

<http://tangen9.bostadsrattarna.se>

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

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

Övrig verksamhetsinformation

- Radon-mätning är gjord och godkänd.
- En av tvättstugans maskiner sjunger på sista versen, och kan endast användas för mindre tvättar. Får gå tills den tar slut.
- Vi har haft problem med fjärrvärmecentralen, med väldigt dåligt varmvatten under vintern. Cirkulationspumpen är bytt, och en översyn och ev. byte av fjärrvärmecentralen är under utredning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga avgiftshöjningar är planerade för närvarande.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

- En tidigare medlem hade vid flytt lämnat möbler i soprummet, vilket inte är tillåtet enligt föreningens regler. Ärendet är nu hos Tingsrätten.
- En vattenskada har skett i en lägenhet pga. ett felaktigt pluggat och olovligen borttaget element.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- OVK-besiktning utförd, men ej godkänd, då flera lägenheter satt igen sin ventilation i kök och badrum. Krav på rättelse och ombesiktning under våren.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 454 096	1 450 303	1 536 390	1 357 677
Resultat efter fin. poster	207 903	-61 682	-127 133	-89 864
Soliditet, %	17	14	14	16
Yttre fond	751 226	922 630	837 034	751 438
Taxeringsvärde	33 149 000	28 532 000	28 532 000	28 532 000
Bostadsyta, kvm	1 225	1 225	1 225	1 225
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	780	778	757	738
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 674	3 792	3 909	4 020
Genomsnittlig skuldränta, %	1,88	1,81	2,57	3,16
Belåningsgrad, %	90,39	88,13	86,09	84,13

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	155 010	-	-	155 010
Upplåtelseavgifter	275 684	-	-	275 684
Fond, yttre underhåll	922 630	-	-171 404	751 226
Balanserat resultat	-479 495	-61 682	171 404	-369 773
Årets resultat	-61 682	61 682	207 903	207 903
Eget kapital	812 147	0	207 903	1 020 050

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-369 773
Årets resultat	207 903
Totalt	-161 870

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	99 447
Att från yttre fond i anspråk ta	-50 000
Balanseras i ny räkning	-211 317
	-161 870

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 454 096	1 450 303
Rörelseintäkter		6 297	-0
Summa rörelseintäkter		1 460 393	1 450 303
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-744 058	-979 278
Övriga externa kostnader	7	-76 313	-106 071
Personalkostnader	8	-52 264	-47 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-293 868	-293 868
Summa rörelsekostnader		-1 166 504	-1 426 653
Rörelseresultat		293 889	23 649
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		80	86
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-86 067	-85 417
Summa finansiella poster		-85 987	-85 331
Resultat efter finansiella poster		207 903	-61 682
Årets resultat		207 903	-61 682

Balansräkning

Not 2016-12-31 2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	4 978 767	5 270 235
Maskiner och inventarier	11	12 043	14 443
Summa materiella anläggningstillgångar		4 990 810	5 284 678

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800

Summa anläggningstillgångar

4 993 610 **5 287 478**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	13	9 138	9 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	24 797	28 033
Summa kortfristiga fordringar		33 935	37 091

Kassa och bank

Kassa och bank		838 566	596 948
Summa kassa och bank		838 566	596 948

Summa omsättningstillgångar

872 502 **634 039**

Summa tillgångar

5 866 111 **5 921 516**

Balansräkning

Not 2016-12-31 2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		430 694	430 694
Fond för yttre underhåll		751 226	922 630
Summa bundet eget kapital		1 181 920	1 353 324

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-369 773	-479 495
Årets resultat		207 903	-61 682
Summa fritt eget kapital		-161 870	-541 177

Summa eget kapital

1 020 050 812 147

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	4 362 958	4 507 616
Summa långfristiga skulder		4 362 958	4 507 616

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		137 160	137 160
Leverantörsskulder		66 089	126 672
Skatteskulder		11 604	2 509
Övriga kortfristiga skulder		45 055	24 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	223 196	311 296
Summa kortfristiga skulder		483 103	601 753

Summa eget kapital och skulder

5 866 111 5 921 516

Tilläggsupplysningar

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 %

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 1 268 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, lokaler	420 032	420 032
Årsavgifter, bostäder	956 108	952 854
Övriga intäkter	84 253	77 417
Summa	1 460 393	1 450 303

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	22 441	29 462
Snöskottning	2 424	37 793
Städning och fastighetsskötsel	94 841	34 459
Trädgårdsarbete	16 363	11 582
Övrigt	1 716	0
Summa	137 786	113 297

Not 3, Reparationer	2016	2015
Försäkringsskador	8 010	0
Reparationer	38 484	307 664
Summa	46 494	307 664

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Stammar	22 127	0
Summa	22 127	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	31 224	36 078
Sophämtning	35 665	26 474
Uppvärmning	305 727	285 503
Vatten	26 612	45 031
Summa	399 228	393 086

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	33 191	33 213
Fastighetsförsäkringar	36 739	35 255
Fastighetsskatt	88 406	79 311
Korr. fastighetsskatt	-1 243	-1 217
Summa	157 093	146 562

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	-2 782	8 606
Juridiska kostnader	0	2 424
Kameral förvaltning	39 928	38 892
Revisionsarvoden	21 150	32 514
Övriga förvaltningskostnader	18 017	23 634
Summa	76 313	106 071

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	12 264	9 437
Styrelsearvoden	40 000	38 000
Summa	52 264	47 437

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	86 052	85 406
Övriga räntekostnader	15	11
Summa	86 067	85 417

Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 396 186	9 396 186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 396 186	9 396 186
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 125 951	-3 834 483
Årets avskrivning	-291 468	-291 468
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 417 419	-4 125 951
Utgående restvärde enligt plan	4 978 767	5 270 235
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>334 000</i>	<i>334 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 536 000	12 862 000
Taxeringsvärde mark	20 613 000	15 670 000
Summa	33 149 000	28 532 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet	42 778	42 778
Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet	42 778	42 778
Ingående ackumulerad avskrivning	-28 335	-25 935
Avskrivningar	-2 400	-2 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 735	-28 335
Utgående restvärde enligt plan	12 043	14 443
Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2016-12-31	2015-12-31
	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800
Not 13, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	9 138	9 058
Summa	9 138	9 058
Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	2 771	2 769
Försäkringspremier	9 209	0
Förvaltning	-327	9 982
Räntor	128	154
Vatten	-394	159
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 410	14 969
Summa	24 797	28 033

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
SBAB	2016-01-18	1,97 %	783 831	787 771
SBAB	2017-02-24	1,85 %	2 478 100	2 488 320
SBAB	2017-03-27	1,45 %	1 140 000	1 270 000
SBAB	2017-03-01	1,58 %	98 187	98 685
Summa			4 500 118	4 644 776
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>137 160</i>	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	9 000	9 000
El	4 623	3 813
Förutbetalda avgifter/hyror	120 914	214 896
Löner	35 000	35 000
Sociala avgifter	10 997	10 997
Uppvärmning	42 457	37 354
Utgiftsräntor	205	236
Summa	223 196	311 296

Not 17, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 560 000	5 560 000
Summa	5 560 000	5 560 000

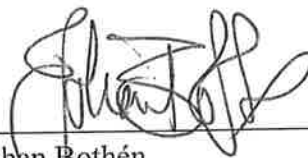
Underskrifter

4/4-2017 Skeddolen

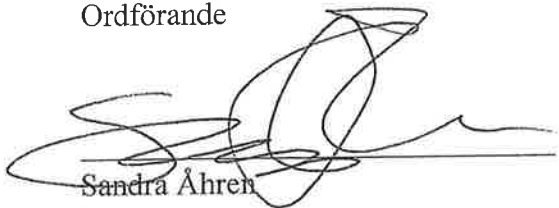
Ort och datum



Christina Svensson
Ordförande



Johan Bothén
Kassör



Sandra Åhren
Ledamot

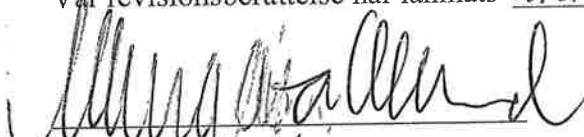


Erik Olsson
I stället för Elisabeth Rosén,
Ledamot



Johan Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 10



Margareta Eklund
Internrevisor



Parameter Revision
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

