



Årsredovisning 2015

BRF Tången 9 702002-4191

Gör som fisken i vattnet - trivs i Tången.

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01–2015-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 huset.

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

Verksamhet	Kontraktshavare	Löptid	Till och med
Tröjtryckeri	Lars Larsson	3 år	2016-09-30
Cykelverkstad	Anders Ek	3 år	2016-09-30
Restaurang	Manne Ho	3 år	2017-09-30

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	2016
Johan Bothén	Kassör	2 år	2017
Sandra Åhren	Ledamot	2 år	2017
Elisabeth Rosén	Ledamot	2 år	2017
Johan Eriksson	Ledamot	1 år	2016
Lovisa Gelotte	Suppleant	1 år	2016
Erik Olsson	Suppleant	1 år	2016
Julia Unge Sörling	Suppleant	1 år	2016

Revisorer

Margareta Eklund	Internrevisor	1 år
Parameter Revision	Revisor	1 år

Valberedning

Julia Unge Sörling och Peter Holmberg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19, samt en extrastämma hölls 2015-10-26.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen.
Under året har åtta överlåtelser skett:

Lgh 17 har överlåtits av Chunhua Xie till Sandra Evertsson.
Lgh 01 har överlåtits av Dahlqvist/Larsson till Johan Eriksson.
Lgh 02 har överlåtits av Lars Svadlings dödsbo till Hou Ho.
Lgh 08 har överlåtits av Sofie Westerlund till Sandra Åhrén.
Lgh 33 har överlåtits av Åsa Hellman till Peter Holmberg.
Lgh 15 har överlåtits av Olof Borgfelt till Torbjörn Brehmer.
Lgh 13 har överlåtits av Lars Svadlings dödsbo till Elisabeth Rosén.
Lgh 03 har överlåtits av Clara Renhuldt till Sara Becker.

Under året har sex lägenheter hyrts ut i andra hand:

Lgh 05 Katarina Miriam har beviljats andrahandsuthyrning under perioden 20150305–20160915.
Lgh 14 Maria Lidberg har beviljats andrahandsuthyrning under perioden maj 2015 – maj 2016.
Lgh 10 Lovisa Gelotte har beviljats andrahandsuthyrning under perioden 20150808 – 20160630.
Lgh 37 Isak Björnsenius har beviljats andrahandsuthyrning under perioden 20150909 – 20160901.
Lgh 18 Julia Unge Sörling har beviljats andrahandsuthyrning under perioden 20151004 – 20160930.
Lgh 09 Olov Lindén har beviljats andrahandsuthyrning under perioden 20160101–20161231.

Medlemsinformation

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar, eller anslås på föreningens anslagstavla. Information kommer också via föreningens mailinglista, och eller anslås på föreningens hemsida, med adress: <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	Consignus 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

Styrelsen har sedan sitt tillträde koncentrerat sig på att skapa fungerande rutiner, och få ordning på problemen med våra dåliga avloppsstammar. Alla stammar har spolats och filmats, för att undersöka deras status, eftersom det finns frågetecken kring hur stambytet 1990 fullföljdes. Luftningsstammar på vinden har bytts ut, samt en del läckande rör har lagats.

Styrelsen har låtit ta fram en Underhållsplan, att tjäna som underlag för styrelsens planering av fastighetens underhåll.

Under året har också hållits extrastämma i samband med antagande av nya stadgar, vilka nu är gällande.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "EO", "OK", "M", "AB", "SD", and "alle".

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

Inga avgiftshöjningar är planerade för närvarande.

Förändringar i avtal

Vi har bytt firma för takskottning med bevakningsavtal till S.O. Tak & Bygg.

Vi har bytt firma för skötsel av bakgården från Mark och Landskapsteknik, till att den sköts av vår fastighetsförvaltare Jarmo Honkanen.

Övriga uppgifter

- Under året har vi haft ett ärende uppe i Hyresnämnden gällande andrahandsuthyrning. Föreningen fick rätt och uthyrningen avslogs.
- Ett ärende är hos Tingsrätten ang. kvarlämnade möbler i soprummet.
- Under året har arbete pågått med att städa upp på vinden, allt gammalt har slängts.
- Under året har också pågått arbete med iordningsställande av gamla tvättstugan på vinden, där även en vattenläcka upptäcktes och åtgärdades.
- En vattenskada i en lägenhet pga ett felaktigt pluggat rör är under utredning och åtgärddning.
- Föreningen har fått föreläggande om att utföra Radon-mätning.
- Under 2016 kommer OVK-besiktning att utföras.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 450 303	1 536 390	1 357 677	1 386 095
Årsresultat	-61 682	-127 133	-89 864	-97 513
Soliditet, %	14	14	16	17
Yttre fond	922 630	837 034	751 438	673 048
Taxeringsvärde	28 532 000	28 532 000	28 532 000	26 130 000
Bostadsyta, kvm	1 225	1 225	1 225	1 225
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	778	757	738	738
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 792	3 909	4 020	4 156
Genomsnittlig skuldränta, %	1,81	2,57	3,16	3,69
Belåningsgrad, %	88,13	86,09	84,13	82,85

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Handwritten signatures and initials: JS, Ulf, JB, Eo, mm, ER, and a large stylized signature.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-479 495
Årets resultat	<u>-61 682</u>
Totalt	<u>-541 177</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	85 596
Att från yttre fond i anspråk ta	-257 000
Balanseras i ny räkning	<u>-369 773</u>
	<u>-541 177</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Handwritten signatures and initials: JS, E.O., JB, MM, ER, and others.

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 450 303	1 392 719
Rörelseintäkter		-0	143 671
Summa rörelseintäkter		1 450 303	1 536 390
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-979 278	-1 110 851
Övriga externa kostnader	6	-106 071	-96 365
Personalkostnader	7	-47 437	-37 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-293 868	-293 868
Summa rörelsekostnader		-1 426 653	-1 538 811
Rörelseresultat		23 649	-2 422
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		86	78
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-85 417	-124 789
Summa finansiella poster		-85 331	-124 711
Resultat efter finansiella poster		-61 682	-127 133
Årets resultat		-61 682	-127 133

Handwritten signatures and initials: JB, E O, and others.

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	5 270 235	5 561 703
Maskiner och inventarier	10	14 443	16 843
Summa materiella anläggningstillgångar		5 284 678	5 578 546
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		5 287 478	5 581 346
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	9 058	8 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 033	27 101
Summa kortfristiga fordringar		37 091	36 084
Kassa och bank			
Kassa och bank		596 948	479 703
Summa kassa och bank		596 948	479 703
Summa omsättningstillgångar		634 039	515 786
Summa tillgångar		5 921 516	6 097 132

Handwritten signatures and initials: JS, EO, JB, CR, and others.

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		430 694	430 694
Fond för yttre underhåll		922 630	837 034
Summa bundet eget kapital		1 353 324	1 267 728
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-479 495	-266 767
Årets resultat		-61 682	-127 133
Summa fritt eget kapital		-541 177	-393 899
Summa eget kapital		812 147	873 828
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 507 616	4 654 999
Summa långfristiga skulder		4 507 616	4 654 999
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		137 160	133 296
Leverantörsskulder		126 672	106 602
Skatteskulder		2 509	1 547
Övriga kortfristiga skulder		24 116	22 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	311 296	304 161
Summa kortfristiga skulder		601 753	568 304
Summa eget kapital och skulder		5 921 516	6 097 132
Ställda säkerheter	17	5 560 000	5 560 000

Handwritten signatures and initials: EO, JB, ZS, and others.

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.

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 resultatdisposition. 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. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, lokaler	420 032	390 341
Årsavgifter, bostäder	952 854	926 980
Övriga intäkter	77 417	219 069
Summa	1 450 303	1 536 390

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	29 462	21 272
Snöskottning	37 793	0
Städning och fastighetsskötsel	34 459	30 546
Trädgårdsarbete	11 582	19 241
Summa	113 297	71 060

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	307 664	499 976
Summa	307 664	499 976

Not 4, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	36 078	27 730
Sophämtning	26 474	19 894
Uppvärmning	285 503	297 320
Vatten	45 031	52 608
Summa	393 086	397 554

Not 5, Övriga driftskostnader	2015	2014
Bredband	33 213	33 715
Fastighetsförsäkringar	35 255	31 407
Fastighetsskatt	78 094	77 139
Summa	146 562	142 261

Not 6, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	8 606	0
Juridiska kostnader	2 424	6 818
Kameral förvaltning	38 892	37 857
Revisionsarvoden	32 514	20 999
Övriga förvaltningskostnader	23 634	30 691
Summa	106 071	96 365

Not 7, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	9 437	7 728
Styrelsearvoden	38 000	30 000
Summa	47 437	37 728

Handwritten signatures and initials: JB, JG, and others.

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	85 417	124 789
Summa	85 417	124 789

Not 9, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 396 186	9 396 186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 396 186	9 396 186
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 834 483	-3 543 015
Årets avskrivning	-291 468	-291 468
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 125 951	-3 834 483
Utgående restvärde enligt plan	5 270 235	5 561 703
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>334 000</i>	<i>334 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 862 000	12 862 000
Taxeringsvärde mark	15 670 000	15 670 000
Summa	28 532 000	28 532 000

Not 10, Maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	42 778	42 778
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	42 778	42 778
Ingående ackumulerad avskrivning	-25 935	-23 535
Avskrivningar	-2 400	-2 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 335	-25 935
Utgående restvärde enligt plan	14 443	16 843

Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav	2015-12-31	2014-12-31
Insats SBC	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

Handwritten signatures and initials:
 JS
 Eo
 Alu
 S
 mm
 76
 ER
 SP

Not 12, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	9 058	8 983
Summa	9 058	8 983

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Bredband	2 769	2 769
Förvaltning	9 982	9 723
Räntor	154	176
Vatten	159	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 969	14 433
Summa	28 033	27 101

Not 14, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	155 010	-	-	155 010
Upplåtelseavgifter	275 684	-	-	275 684
Fond, yttre underhåll	837 034	-	85 596	922 630
Balanserat resultat	-266 767	-127 133	-85 596	-479 495
Årets resultat	-127 133	127 133	-61 682	-61 682
Eget kapital	873 828	0	-61 682	812 147

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
SBAB	2016-01-18	1,89 %	787 771	791 404
SBAB	2016-02-24	1,9 %	2 488 320	2 497 756
SBAB	2016-03-24	1,88 %	1 270 000	1 400 000
SBAB	2016-02-29	1,9 %	98 685	99 135
Summa			4 644 776	4 788 295
Varav amorteras inom 12 månader			137 160	

Handwritten signatures and initials: JUS, Ed, JB, JH, mm, Y, and others.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	9 000	9 000
El	3 813	3 647
Förutbetalda avgifter/hyror	214 896	192 873
Löner	35 000	35 000
Sociala avgifter	10 997	10 997
Städning	0	2 413
Uppvärmning	37 354	50 232
Utgiftsräntor	236	0
Summa	311 296	304 161

Not 17, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 560 000	5 560 000
Summa	5 560 000	5 560 000

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

Underskrifter

Stockholm 23/4 - 2016

Ort och datum

Christina Svensson

Christina Svensson
Ordförande

Johan Bothén

Johan Bothén
Kassör

Sandra Ahren

Sandra Ahren
Ledamot

Elisabeth Rosén

Elisabeth Rosén
Ledamot

Johan Eriksson

Johan Eriksson
Ledamot

Lovisa Gelotte
Suppleant

Erik Olsson

Erik Olsson
Suppleant

Julia Unge Sörling

Julia Unge Sörling
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 26

Margareta Eklund

Margareta Eklund
Internrevisor

Maria Nordlander

Parameter Revision *Maria Nordlander*
Revisor

