

Årsredovisning 2013

BRF TÅNGEN 12
716419-7431

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Ingrid Wallén (Ordförande), Martin Wennström ledamot, Raul Correa-Rios (Ledamot), Ida Carlsson (Sekreterare) och Emilia Hallin (Suppleant)., Margareta Rådberg suppleant. Peter Fristed kassör (har avgått)

Revisorer

Marie Nordlander (extern revisor) Olof Rinaird (revisor suppleant) och Frida Göranson (intern revisor)

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2006-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Tekniska förvaltare Driftia

Försäkring

Trygg Hansa ADE försäkring

Sammanträden

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 56 st medlemmar. Under året har 8 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 41 st bostadsrätter och 4 st lokaler. Skriv här in information om vad som har hänt sedan senaste årsstämman, exempelvis uppföljning av de motioner som beslutades om. (Avtal gällande debitering av källarutrymmen har upprättats och en mätning av förrådsytan har utförts av företaget Exacto. Upprättande av avtalen utfördes av Conzignus jurist.

Fastigheten

Omfattande rörbyte pga övertryck i pumpgröp och fettavskiljare vilket medför stora problem med avluftning och dålig lut som följd. Faktura betald i jan 2014.

OVK ej slutförd, SBA påbörjad, Radonmätning slutförd ingen åtgärder behöver sättas in.

Stora problem med ohyra/råttor har åtgärdats av Nomor, pågående

Utförda underhåll

Fläktomryktare bytt och diverse problem med pumpgröp ständigt pågående åtgärd

Planerade underhåll

Statusbesiktning för bedömning av underhållsbehov av fönster enligt underhållsplanen. Företaget ISS facilities Service AB är kontaktade för uppdraget. Frågan är bordlagd tillsvidare.

Trätrallsgolv och inköp av sittmöbel till vindsbalkongen är planerad tom juni 2014. Offert av 2 medlemsförråd i källaren är godkänt av styrelsen och arbetet kommer påbörjas under våren 2014

Ekonomi

Förslag eventuellt kommer bredbandsavgiften att betalas av föreningen, om ekonomin tillåter. Detta kommer inte att tas beslut om förrän nästa år 2015

Arvode

Styrelsens ledarmöter kommer kvittera ut arvode 43 000 kr inkl sociala avgifter

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Extrastämman hölls 18 nov 2013 pga ombyggnation i källaren för våra hyresgäster och för att välja in ny ordinarie ledamot Martin Wennström.

Kassör Peter Fristedt har avgått tidigare och suppleant Emilia Hallin har flyttat nyligen och lämnar sin plats till förfogande.

Nyckeltal (SEK)

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 311 464	2 302 739	2 474 422	1 880 359
Årsresultat	-34 783	38 190	187 922	-539 898
Yttre fond	1 490 032	1 365 808	1 241 584	1 117 360
Taxeringsvärde	46 900 000	41 408 000	41 408 000	41 408 000
Bostadsyta	2 020	2 020	2 020	2 020
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	737	732	746	774
Lån per kvm bostadsyta	9 130	9 298	10 020	10 051
Genomsnittlig skuldränta, %	2,76	3,78	3,50	2,58
Belåningsgrad, %	40,13	47,25	52,56	52,29

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-51 868
Ansamlad förlust	-1 770 423
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-1 822 291</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att avsättning till yttre fond enligt stadgarna

att i ny räkning överförs

140 700

-1 962 991

-1 822 291

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		1 488	1 478
Hyresintäkter		794	762
Övriga intäkter		29	62
Summa nettoomsättning		<u>2 311</u>	<u>2 303</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-292	-183
Reparation och underhåll	3	-96	-109
Taxebundna kostnader	4	-527	-510
Fastighetsförsäkring		-31	-28
Fastighetsskatt		-113	-99
Övriga driftskostnader	5	-45	-50
Kameral förvaltning		-38	-36
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-60	-54
Löner och övriga personalkostnader		-17	-20
Övriga kostnader		-43	-95
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 261</u>	<u>-1 184</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-589	-339
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>462</u>	<u>780</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	3
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-514	-738
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-7
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-513</u>	<u>-742</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-52</u>	<u>38</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-52</u>	<u>38</u>

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	45 964	39 752
Maskiner och inventarier	8	75	86
Pågående projekt		111	6 875
Summa anläggningstillgångar		46 149	46 713
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	70	71
Kassa och bank		1 103	916
Summa omsättningstillgångar		1 175	987
SUMMA TILLGÅNGAR		47 324	47 699

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		23 142	23 142
Reservfond och fond för yttre underhåll		1 490	1 366
Upplåtelseavgifter		5 407	5 407
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>30 039</u>	<u>29 915</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-1 770	-1 684
Årets resultat		-52	38
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 822</u>	<u>-1 646</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>28 217</u>	<u>28 269</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	18 387	18 724
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>18 387</u>	<u>18 724</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		59	59
Leverantörsskulder		185	204
Skatteskulder		16	2
Övriga kortfristiga skulder		175	176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	285	266
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>721</u>	<u>707</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>47 324</u>	<u>47 699</u>
Ställda säkerheter	13	20 337	20 337
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tången 12 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,0-10,0 %
Maskiner och inventarier	10,0-20,0 %

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.

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

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	59	33
Snöskottning	8	12
Städning och fastighetsskötsel	225	112
Trädgårdsarbete	1	1
Övrigt	0	25
Summa	292	183

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	96	109
Summa	96	109

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	97	76
Sophämtning	30	29
Vatten	44	44
Värme	356	361
Summa	527	510

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Kabel-TV	45	50
Summa	45	50

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	17	17
Styrelsearvoden	43	38
Summa	60	54

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 030	41 468
Inköp/aktiveringar	<u>6 789</u>	<u>1 562</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 820	43 030
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 278	-2 958
Årets avskrivningar	<u>-577</u>	<u>-320</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 856	-3 278
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>45 964</u></u>	<u><u>39 752</u></u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	8 215	8 215
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 626	19 368
Taxeringsvärde mark	<u>24 274</u>	<u>22 040</u>
	46 900	41 408

Not 8, Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>254</u>	<u>254</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	254	254
Ingående ackumulerade avskrivningar	-167	-148
Avskrivningar	<u>-12</u>	<u>-19</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-179	-167
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>75</u></u>	<u><u>86</u></u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel	9	8
Förvaltning	10	9
Kabel-TV	11	13
Räntor	1	1
Vatten	4	0
Övriga poster	36	39
Summa	70	71

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	23 141 902	-	-	23 141 902
Upplåtelseavgifter	5 407 013	-	-	5 407 013
Fond, yttre underhåll	1 365 808	-	124 224	1 490 032
Balanserat resultat	-1 684 389	38 190	-124 224	-1 770 423
Årets resultat	38 190	-38 190	-51 868	-51 868
Eget kapital 2013-12-31	28 268 524	0	-51 868	28 216 656

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	2 026 712 kr	3,1 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2017-12-01.
Stadshypotek	3 000 000 kr	3,1 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2017-12-01.
Stadshypotek	3 599 749 kr	2,77 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2016-12-01.
Stadshypotek	2 190 365 kr	2,78 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2015-12-01.
Stadshypotek	1 500 931 kr	2,33 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-03-04.
Stadshypotek	1 782 523 kr	2,33 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-03-04.
Stadshypotek	2 711 700 kr	2,33 % ränta per 2013-12-31, rörlig ränta.
Stadshypotek	933 768 kr	2,48 % ränta per 2013-12-31, rörlig ränta.
Stadshypotek	700 000 kr	2,49 % ränta per 2013-12-31.
Varav	59 228 kr	amorteras inom 12 månader

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	5	13
Fjärrvärme	47	60
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	125	101
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	58	45
Räntor	27	37
Sociala avgifter	14	10
Vatten	0	0
Övriga poster	8	0
Summa	285	266

Not 13, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	20 337	20 337
	20 337	20 337

Underskrifter

Stockholm 23/6 - 14

Ort och datum

Ingrid Wallen

Ingrid Wallen

Martin Wennström

Martin Wennström

Raul Correa

Raul Correa

Ida Carlsson

Ida Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 06 - 23

Marie Norlander

Parameter revision
Marie Norlander
Auktoriserad revisor

Frida Göransson

Frida Göransson
Internrevisor