

# Årsredovisning 2018

**BRF TÅNGEN 12**  
**716419-7431**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

# 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.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1986-10-27.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Tången 12 på adressen Hornstulls Strand 13 i Stockholm. Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 2 020 kvm och 4 lokaler om 402 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Kassan/treasury.

### Styrelsens sammansättning

Petra Norelius	Ordförande (avgick 2018-11-20)
Daniel Nordin	Ledamot
Dan Andersson	Ledamot
Susanne Bengtsson	Ledamot
Teo Flavet	Suppleant
Olle Rinaird	Suppleant

### Valberedning

Gunilla Forsblad och Margareta Rådberg.

### Firmateckning

Två styrelseledamöter i föreningen tecknar tillsammans firman.

### Revisorer

Marie Nordlander    Auktoriserad revisor    Parameter Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Det har hållits två extrastämmor under och i nära anslutning till verksamhetsåret. 2018-03-27 hölls en extrastämma för att uppdatera föreningens stadgar. Detta för att tillgodose de förändringar som skett i lagen om ekonomiska föreningar. 2019-01-29 hölls en extrastämman för att välja in ny styrelse pga avflyttningar.

Utförda historiska underhåll

- 2018-02-08 OVK- besiktning i samtliga lägenheter och lokaler  
2018-04-25 Hissrenovering pga ej godkänd besiktning  
2018-08-25 Elrevision av elcentral

Planerade underhåll

- 2019-09-01 Fasadrenovering mot Liljeholmsbron och Hornstull strand  
2019-05-01 Avsluta OVK:n, slutbesiktning  
2019-05-01 Åtgärda läckande ventil i fasaden mot Liljeholmsbron

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsförvaltare	Driftia AB
Trappstädning	Städia AB
Entrémattor	Stockholms Hyrtvätt AB
Hissjour	Hissen AB
Takskottning	Bengt G Olsson Plåtslageri
Sopor hushåll	Stockholms Vatten och avfall
Passagesystem	Stockholm Security AB
Skadedjur	Nomor
Värmeleverantör	Fortum
Fettavskiljare	Rensas Högtryck AB

Övrig verksamhetsinformation

Följande händelser vill styrelsen belysa avseende räkenskapsåret 2018:

Stadgarna har skrivits om för att anpassas till det nya lagkravet. De nya stadgarna fatställdes på årsstämman i maj 2018.

Föreningen har tagit fram en underhållsplan, som sträcker sig 50 år framåt. Den blev klar i augusti. Vi har också fått hjälp att fastställa rättvisande avgifter för att se att vi ligger rätt i förhållande till planerat underhåll. Inga avgiftshöjningar är budgeterade 2019.

Under våren gjordes en hissrenovering.

I föreningen har det sålts fyra lägenheter under året.

Tre medlemmar har hyrt ut i andra hand.

Styrelsen har beslutat att ta ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp i administrationsavgift för andrahandsuthyrning.

Föreningen har bytt hyresgäst i en av lokalerna. Kersh Kafferosteri/Bitza har tagit över efter Racamaca.

Under våren gjordes en cykelrensning i cykelförrådet.

En av tvättmaskinerna i tvättstugan renoverades.

Den OVK som inleddes 2018 pågår under våren 2019. Kanaler har rengjorts i lägenheter och lokaler och besiktningssanmärkningar har åtgärdats.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade. I budget för 2019 föreslås oförändrade avgifter.

Under 2018 har ett av lånens bindningstid förlängts till 2021-12-01 med 1,29% ränta.

### Förändringar i avtal

Skrivit avtal med ny hyresgäst, Kersh Kafferosteri/Bitza.

Omförhandlade avtalet med Bistro Barbro AB.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 304	2 225	2 376	2 248
Resultat efter fin. poster	64	-659	67	50
Soliditet, %	60	60	61	60
Yttre fond	2 237	2 074	1 912	1 771
Taxeringsvärde	54 118	54 118	54 118	46 900
Bostadsyta, kvm	2 020	2 020	2 020	2 020
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	664	664	737	738
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 636	8 690	8 719	9 095
Genomsnittlig skuldränta, %	1,35	1,77	2,07	2,25
Belåningsgrad, %	40,34	40,06	39,68	40,86

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	23 142	-	-	23 142
Upplåtelseavgifter	5 407	-	-	5 407
Fond, yttre underhåll	2 074	-	162	2 237
Balanserat resultat	-2 424	-659	-162	-3 245
Årets resultat	-659	659	64	64
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b><i>27 541</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>64</i></b>	<b><i>27 605</i></b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 245
Årets resultat	<u>64</u>
Totalt	<b>-3 180</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	162
Att från yttre fond i anspråk ta	-54
Balanseras i ny räkning	<u>-3 288</u>
	<b>-3 180</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 304	2 225
Rörelseintäkter		102	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 406</b>	<b>2 225</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 279	-1 803
Övriga externa kostnader	8	-157	-104
Personalkostnader	9	-83	-78
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-586	-586
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 105</b>	<b>-2 572</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b><u>301</u></b>	<b><u>-347</u></b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-236	-312
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-236</b>	<b>-312</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b><u>64</u></b>	<b><u>-659</u></b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>64</u></b>	<b><u>-659</u></b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	43 241	43 815
Maskiner och inventarier	12	17	28
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 257</b>	<b>43 844</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 257</b>	<b>43 844</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		25	55
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	97	95
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>122</b>	<b>150</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 275	1 806
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 275</b>	<b>1 806</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 398</b>	<b>1 956</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>45 655</b>	<b>45 800</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 549	28 549
Fond för yttre underhåll		2 237	2 074
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 786</b>	<b>30 623</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 245	-2 424
Årets resultat		64	-659
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 180</b>	<b>-3 083</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 605</b>	<b>27 541</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	17 335	17 516
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 335</b>	<b>17 516</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		109	37
Leverantörsskulder		206	222
Skatteskulder		13	30
Övriga kortfristiga skulder		34	96
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	353	358
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>715</b>	<b>743</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>45 655</b>	<b>45 800</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Tången 12 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
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 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

### Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	936	858
Årsavgifter, bostäder	1 342	1 342
Övriga intäkter	128	26
<b>Summa</b>	<b>2 406</b>	<b>2 225</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	76	33
Fastighetsskötsel	140	101
Städning	70	60
Trädgårdsarbete	2	0
Övrigt	0	7
<b>Summa</b>	<b>288</b>	<b>200</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	125	161
<b>Summa</b>	<b>125</b>	<b>161</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
OVK Åtgärder	97	0
trä fönster renovering enligt underhållsplan	0	662
Låssystem portar osv	0	23
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>685</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	126	111
Sophämtning	34	36
Uppvärmning	327	332
Vatten	65	64
<b>Summa</b>	<b>552</b>	<b>542</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	1	1
Fastighetsförsäkringar	46	44
Fastighetsskatt	136	135
Kabel-TV	33	35
<b>Summa</b>	<b>217</b>	<b>216</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	5	4
Juridiska kostnader	4	4
Kameral förvaltning	41	43
Revisionsarvoden	20	24
Övriga förvaltningskostnader	87	31
<b>Summa</b>	<b>157</b>	<b>104</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sociala avgifter	19	18
Styrelsearvoden	60	60
Övriga personalkostnader	4	0
<b>Summa</b>	<b>83</b>	<b>78</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	236	312
<b>Summa</b>	<b>236</b>	<b>312</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>49 930</u>	<u>49 930</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>49 930</u>	<u>49 930</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 115	-5 540
Årets avskrivning	-575	-575
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-6 690</u>	<u>-6 115</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>43 241</u></u>	<u><u>43 815</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	8 215	8 215
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 574	22 574
Taxeringsvärde mark	31 544	31 544
<b>Summa</b>	<b>54 118</b>	<b>54 118</b>

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>254</u>	<u>254</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>254</u>	<u>254</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-225	-214
Avskrivningar	-12	-12
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-237</u>	<u>-225</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>17</u></u>	<u><u>28</u></u>

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsskötsel	10	10
Försäkringspremier	53	51
Förvaltning	11	10
Kabel-TV	8	8
Räntor	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	15
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>95</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2020-12-01	1,39 %	2 900	2 900
Stadshypotek	2019-03-07	1,26 %	1 501	1 501
Stadshypotek	2019-03-07	1,26 %	2 574	2 601
Stadshypotek	2019-03-07	1,26 %	1 783	1 783
Stadshypotek	2022-12-01	1,53 %	2 006	2 027
Stadshypotek	2022-12-01	1,53 %	2 970	3 000
Stadshypotek	2019-01-04	1,25 %	886	896
Stadshypotek	2019-01-18	1,25 %	700	700
Stadshypotek	2021-12-01	1,29 %	2 125	2 147
<b>Summa</b>			<b>17 444</b>	<b>17 554</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>109</i>	

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	6	7
Förutbetalda avgifter/hyror	195	193
Löner	60	60
Sociala avgifter	19	19
Uppvärmning	43	47
Utgiftsräntor	15	17
<b>Summa</b>	<b>353</b>	<b>358</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	20 337	20 337
<b>Summa</b>	<b>20 337</b>	<b>20 337</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Daniel Nordin  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Susanne Bengtsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Simon Mårtelius  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Nils Sköld  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Paul De Smedt  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Parameter Revision AB  
Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor