

Årsredovisning 2008

BRF TÅNGEN 12
716419-7431

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har bestått av Olof Rinaird (Ordförande), Thomas Sjöberg (avgick i november), Per Nilsson (kassör) och Kerstin Ballardini (Ledamot). Suppleant Cecilia Jularbo.

Revisorer

Vald internrevisor har Peter Fristedt varit.

Auktoriserad revisor Marie Nordlander. Denna väljes retroaktivt för 2008 på årsstämman.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2006-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Tekniska förvaltare har Nordemo Fastighetsförvaltning varit.

Försäkring

Försäkring är tecknad för föreningen i Trygghansa AB. Försäkringsleverantör Bolander och Co.

Försäkringsnummer 25-0228793-393.

Sammanträden

Vi har haft en föreningsstämma under 2008

Vi har haft 12 styrelsemöten under 2008

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 50 st medlemmar. Under året har 8 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 40 st bostadsrätter, 1 st hyresrätter och 3 st lokaler.

Fastigheten

Under 2008 har hyreskontrakten för lokalerna på bottenvåningen avslutats. Motorcykelklubben som hyrde källaren ägnade sig åt brottslig verksamhet och blev uppsagda.

I samband med ombildningen av lgh 243 så byggdes den om samt genomgick en betydande renovering. En anordning för att leda in solljus i lägenheten installerades. Till detta hör en solfångarpanel som monterats på fasaden mot Liljeholmsbron.

Utförda underhåll

En blomsterlåda har byggts utanför ingången på Liljeholmsbron 10. Denna byggdes för att förbättra miljön och klottret på bron har minskat sedan den blev klar.

Planerade underhåll

Förråden som finns på vinden ska flyttas ner till källaren.

På vinden ska vi bygga två lägenheter för försäljning.

På bottenplanet har vi röjt ur lokalerna för att hitta nya hyresgäster.

Målet är att hitta kontorshyresgäster som kommer att erbjudas marknadsföringsplats på fasaden mot Liljeholmsbron.

Takets reklamplats ska hyras ut. Detta sammantaget kommer stärka föreningens ekonomi.

Ekonomi

Ekonomi i förening har hållit god kassa. Inga ändringar av avgiften är planerade innan de planerade ombyggnationerna är klara.

Arvode

Styrelsens ledamöter har sammanlagt kvitterat ut 30.000 kr under året inkl sociala avgifter.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Lokal 243 har ombildats till lägenhet och sålts för 1.800.000 kr.

Nyckeltal (SEK)

	2008	2007
Nettoomsättning	1 998 012	2 091 638
Årsresultat	-65 067	24 290
Yttre fond	917 428	817 462
Taxeringsvärde	33 322 000	28 400 000
Bostadsyta	2 020	2 020
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	760	760
Lån per kvm bostadsyta	7 146	7 186
Genomsnittlig skuldränta, %	5,17	4,69
Belåningsgrad, %	36,57	36,97

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-65 067
Balanserad förlust	-486 267
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-551 334</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

99 966
-651 300
<u>-551 334</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värdeprinciper.

Resultaträkning

	Not	2008	2007
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 502	1 502
Hysesintäkter		456	527
Övriga intäkter		40	63
<i>Summa nettoomsättning</i>		<u>1 998</u>	<u>2 092</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-164	-98
Reparation och underhåll	3, 4	-66	-265
Taxebundna kostnader	5	-393	-417
Fastighetsförsäkring		-21	-24
Fastighetsskatt		-98	-131
Övriga driftskostnader	6	-41	-39
Kameral förvaltning		-32	-30
Styrelse- och revisionsarvoden	7	-30	-15
Löner och övriga personalkostnader		-1	0
Övriga kostnader		-111	-76
<i>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</i>		<u>-957</u>	<u>-1 095</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	8, 9	-327	-315
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>714</u>	<u>682</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	9
Räntebidrag		15	29
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-749	-683
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-52	-10
<i>Summa resultat från finansiella investeringar</i>		<u>-776</u>	<u>-655</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-62</u>	<u>27</u>
Skatt		-3	-3
ÅRETS FÖRLUST		<u>-65</u>	<u>24</u>

Balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	39 470	39 261
Maskiner och inventarier	9	29	36
Pågående projekt		1 231	529
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>40 730</u>	<u>39 826</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		13	30
Övriga kortfristiga fordringar		8	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	68	10
Kassa och bank		231	330
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>319</u>	<u>380</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>41 048</u></u>	<u><u>40 206</u></u>

Balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		22 100	22 100
Reservfond och fond för yttre underhåll		917	817
Upplåtelseavgifter		2 548	2 548
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>25 566</u>	<u>25 466</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-486	-411
Årets förlust		-65	24
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-551</u>	<u>-386</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	14 342	14 433
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>14 342</u>	<u>14 433</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		92	83
Leverantörsskulder		177	34
Skatteskulder		235	318
Övriga kortfristiga skulder	13	994	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	193	215
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 691</u>	<u>693</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>41 048</u></u>	<u><u>40 206</u></u>
Ställda säkerheter	15	18 005	18 005
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värdeprinciper

Årsredovisningen för Brf Tången 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är 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

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 200 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

	2008	2007
Besiktningar och service	27	29
Städning och fastighetsskötsel	132	69
Trädgårdsarbete	3	0
Övrigt	2	0
Summa	164	98

Not 3, Reparationer

	2008	2007
Bostäder	11	0
Hissar	0	8
Huskropp	0	1
Installationer	4	0
Tvättstuga	1	6
VVS	0	77
Övrigt	8	11
Summa	24	102

Not 4, Underhåll

	2008	2007
Bostäder	0	6
Gemensamma utrymmen	0	0
Hissar	0	1
Huskropp	0	2
Installationer	22	47
VVS	20	105
Summa	42	162

Not 5, Taxebundna kostnader

	2008	2007
El	35	58
Sophämtning	24	21
Vatten	47	41
Värme	287	296
Summa	393	417

Not 6, Övriga driftskostnader

	2008	2007
Kabel-TV	41	39
Summa	41	39

Not 7, Styrelse- och revisionsarvoden

	2008	2007
Revisionsarvoden	15	15
Styrelsearvoden	15	0
Summa	30	15

Fakturerade revisionskostnader 2008 (SEK)

Add & Subtract Revision AB, 14 500 kr

Not 8, Byggnad och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 726	40 982
Inköp/aktiveringar	4 973	485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 699	31 467
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 678	-1 384
Årets avskrivningar	-320	-294
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 998	-1 678
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	40 701	39 789
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	8 215	8 215
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 174	16 174
Taxeringsvärde mark	17 148	17 148
	33 322	33 322

Not 9, Maskiner och inventarier

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	137	137
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>137</u>	<u>137</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-101	-80
Avskrivningar	-7	-21
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-108</u>	<u>-101</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>29</u></u>	<u><u>36</u></u>

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Övriga poster	68	10
Summa	<u>68</u>	<u>10</u>

Not 11, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	22 100 464	-	-	22 100 464
Upplåtelseavgifter	2 548 451	-	-	2 548 451
Fond, yttre underhåll	817 462	-	99 966	917 428
Balanserat resultat	-410 591	24 290	-99 966	-486 267
Årets resultat	24 290	-24 290	-65 067	-65 067
Eget kapital 2008-12-31	<u>25 080 076</u>	<u>0</u>	<u>-65 067</u>	<u>25 015 009</u>

Not 12, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	980 000 kr	4,97 % ränta per 2008-12-31, bundet.
Stadshypotek	1 787 214 kr	4,72 % ränta per 2008-12-31, bundet.
Stadshypotek	2 857 500 kr	5,23 % ränta per 2008-12-31, bundet.
Stadshypotek	2 026 712 kr	4,59 % ränta per 2008-12-31, bundet.
Stadshypotek	2 281 633 kr	4,29 % ränta per 2008-12-31, bundet.
Stadshypotek	3 000 000 kr	4,34 % ränta per 2008-12-31, bundet.
Stadshypotek	1 500 931 kr	3,8 % ränta per 2008-12-31
Varav	91 812 kr	amorteras inom 12 månader

Not 13, Övriga kortfristiga skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Checkräkningskredit	974	0
Moms	18	42
Övrigt	2	0
Summa	994	42

Limit checkräkningskredit 1 000 000 kr.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	90	68
Upplupna räntor	47	58
Upplupna sociala avgifter	1	0
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	15	15
Övriga poster	41	75
Summa	193	215

Not 15, Ställda säkerheter

	2008	2007
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	18 005	18 005
	18 005	18 005

Underskrifter

Ort och datum

Olof Rinaird

Per Nilsson

Kerstin Ballardini

Vår revisionsberättelse har avgivits _____ - ____ - ____

Peter Fristedt
Revisor

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor