

Årsredovisning 2011

BRF TÅNGEN 12
716419-7431

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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

Ordinarie ledamöter har varit Frida Göranson (ordförande), Thomas Ögren (kassör) och Peter Fristedt (sekreterare).

Suppleanter har varit Jenny Öberg och Lotti Staedler.

Under året lämnade Johnny Farman (ledamot) och Markus Ström (suppleant) sina platser i förtid.

Revisorer

Auktoriserad revisor har varit Marie Nordlander (Parameter revision). Medlemsvalda revisorer har varit Karin Holmqvist (ordinarie) och Darius Nilsson (suppleant).

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare har varit Conzignus Hem och Fastighet AB och teknisk förvaltning har skötts av Nordemo Fastighetsförvaltning AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB med nummer 25-0469149-393.

Sammanträden

Föreningen höll ordinarie årsstämma den 20 juni.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva protokollförda styrelsemöten. Utöver det har ett antal informella möten ägt rum.

Medlemmar

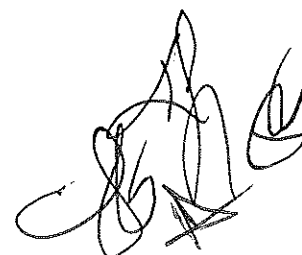
Vid årsskiftet 2011/2012 hade föreningen 56 medlemmar. Under året har åtta överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 40 lägenheter med borätt och en hyreslägenhet, två kommersiella lokaler samt en råkällare om cirka 70 kvadratmeter.

Hyreslägenheten sades upp av hyresgästen per den sista oktober och kommer att säljas av föreningen som en bostadsrätt.

Under året lämnade Brofästet sina lokaler och Barbro Bistro och Bar flyttade in istället. Barbro kom igång med sin verksamhet i september. Den andra kommersiella lokalen hyrs av bageriet Friends of Adam.



Fastighet och underhåll

Under året har flera arbeten genomförts i fastigheten, till exempel har

- gården asfalterats,
- brandskyddsarbete på och i anslutning till de kommersiella lokalerna utförts,
- det så kallade pumprummet i källaren sanerats,
- hissen renoverats,
- ventilationsarbeten utförts,
- ytterligare ett vindförråd byggts,
- läckage i fjärrvärmesystemet åtgärdats.

I slutet av året påbörjades ett iordningställande av hyreslägenheten för att under 2012 kunna bjuda ut den till försäljning.

Förhandlingar har genomförts om att hyra ut plats för reklamskylt på taket. Avtalet förväntas vara klart under första kvartalet 2012.

Städia tog över städkontraktet från årsskiftet 2010/2011.

En städdag där delar av föreningen deltog genomfördes i mars.

Planerade underhåll

Under 2012 är ambitionen att efter flera år av omfattande arbeten gå in i en mer förvaltande fas. Framför oss ser vi dock ett behov av att se över nyttjandemöjligheten av råkällaren. Den kan till exempel iordningställas för medlemmars aktiviteter eller hyras ut till en extern hyresgäst. En del mindre åtgärder i fasad och fastighet kommer också att behöva utföras.

Ekonomi

Ekonomi i förening har hållit god kassa. Per den 1 april 2011 sänktes avgiften för bostadsrätter med fem procent.

Arvode

Styrelsens ledamöter har under året sammanlagt kvitterat ut 30.000 kronor ~~inklusive~~ ^{för} sociala avgifter.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningens sista hyreslägenhet ombildas och försäljs i februari.

Nyckeltal (SEK)

	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	2 474 422	1 880 359	1 630 150	1 998 012
Årsresultat	187 922	-539 898	-332 699	-65 067
Yttre fond	1 241 584	1 117 360	1 017 394	917 428
Taxeringsvärde	41 408 000	41 408 000	33 322 000	33 322 000
Bostadsyta	2 020	2 020	2 020	2 020
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	746	774	768	760
Lån per kvm bostadsyta	10 020	10 051	7 112	7 146
Genomsnittlig skuldränta, %	3,50	2,58	3,03	5,17
Belåningsgrad, %	52,56	52,29	36,70	36,57

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets vinst	187 922
Balanserad förlust	-1 748 087
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-1 560 165</u>

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

124 224
<u>-1 684 389</u>
<u>-1 560 165</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 värderingsprinciper.



Resultaträkning

	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 474	1 531
Hysesintäkter		793	259
Övriga intäkter		207	91
Summa nettoomsättning		<u>2 474</u>	<u>1 880</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-155	-138
Reparation och underhåll	3	-224	-540
Taxebundna kostnader	4	-496	-526
Fastighetsförsäkring		-27	-25
Fastighetsskatt		-99	-92
Övriga driftskostnader	5	-47	-44
Kameral förvaltning		-35	-35
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-48	-45
Löner och övriga personalkostnader		-9	-12
Övriga kostnader		-90	-171
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 230</u>	<u>-1 628</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-339	-334
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>906</u>	<u>-81</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1
Räntebidrag		0	8
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-709	-447
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-10	-21
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-718</u>	<u>-458</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>188</u>	<u>-540</u>
ÅRETS VINST		<u>188</u>	<u>-540</u>

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	38 510	38 830
Maskiner och inventarier	8	105	124
Pågående projekt		8 292	8 223
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>46 907</u>	<u>47 176</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		-0	0
Skattefordringar		0	14
Övriga kortfristiga fordringar		65	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	52	59
Kassa och bank		159	-447
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>276</u>	<u>-346</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>47 183</u>	<u>46 830</u>

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		22 665	22 665
Reservfond och fond för yttre underhåll		1 242	1 117
Upplåtelseavgifter		3 784	3 784
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>27 690</u>	<u>27 566</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-1 748	-1 084
Årets vinst		188	-540
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 560</u>	<u>-1 624</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>26 130</u>	<u>25 942</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	20 179	20 240
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>20 179</u>	<u>20 240</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		258	63
Leverantörsskulder		217	212
Skatteskulder		-0	102
Övriga kortfristiga skulder		165	86
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	234	185
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>874</u>	<u>648</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>47 183</u>	<u>46 830</u>
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	13	21 337	21 337
		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

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

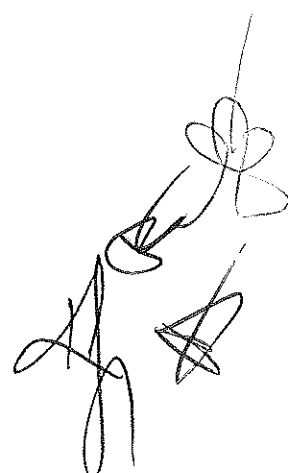
Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 302 SEK per bostad.

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

	2011	2010
Besiktningar och service	28	25
Snöskottning	7	6
Städning och fastighetsskötsel	113	101
Trädgårdsarbete	0	1
Övrigt	6	6
Summa	155	138

Not 3, Reparation och underhåll

	2011	2010
Rep./underhåll fast	224	540
Summa	224	540

Not 4, Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	92	98
Sophämtning	29	35
Vatten	36	42
Värme	338	351
Övrigt	1	0
Summa	496	526

Not 5, Övriga driftskostnader

	2011	2010
Kabel-TV	47	44
Summa	47	44

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2011	2010
Revisionsarvoden	18	17
Styrelsearvoden	30	28
Summa	48	45

Not 7, Byggnad och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 468	41 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>41 468</u>	<u>41 468</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 638	-2 318
Årets avskrivningar	-320	-320
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 958</u>	<u>-2 638</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>38 510</u>	<u>38 830</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	8 215	8 215
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 368	19 368
Taxeringsvärde mark	<u>22 040</u>	<u>22 040</u>
	<u>41 408</u>	<u>41 408</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	254	137
Inköp	<u>0</u>	<u>117</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>254</u>	<u>254</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-130	-116
Avskrivningar	-19	-14
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-148</u>	<u>-130</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>105</u>	<u>124</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förvaltning	9	0
Kabel-TV	12	0
Övriga poster	<u>31</u>	<u>59</u>
Summa	<u>52</u>	<u>59</u>

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	22 665 104	-	-	22 665 104
Upplåtelseavgifter	3 783 811	-	-	3 783 811
Fond, yttre underhåll	1 117 360	-	124 224	1 241 584
Balanserat resultat	-1 083 964	-539 898	-124 224	-1 748 087
Årets resultat	-539 898	539 898	187 922	187 922
Eget kapital 2011-12-31	25 942 412	0	187 922	26 130 334

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	4 999 749 kr	4,36 % ränta per 2011-12-31, rörlig ränta.
Stadshypotek	1 500 931 kr	4,13 % ränta per 2011-12-31, rörlig ränta.
Stadshypotek	2 767 500 kr	5,23 % ränta per 2011-12-31, rörlig ränta.
Stadshypotek	1 782 523 kr	4,13 % ränta per 2011-12-31, rörlig ränta.
Stadshypotek	2 026 712 kr	4,35 % ränta per 2011-12-31, rörlig ränta.
Stadshypotek	3 000 000 kr	4,35 % ränta per 2011-12-31, rörlig ränta.
Stadshypotek	2 212 489 kr	4,35 % ränta per 2011-12-31, rörlig ränta.
Stadshypotek	1 000 000 kr	3,45 % ränta per 2011-12-31, rörlig ränta.
Stadshypotek	950 400 kr	4,79 % ränta per 2011-12-31, rörlig ränta.
<i>Varav</i>	<i>61 628 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
El	9	14
Fjärrvärme	42	53
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	84	37
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	37	37
Räntor	62	43
Vatten	0	0
Övriga poster	0	0
Summa	234	185

Not 13, Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	21 337	21 337
	21 337	21 337

Underskrifter

Stockholm 20120515

Ort och datum



Frida Göranson

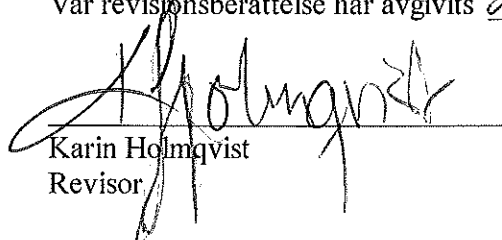


Thomas Ögren



Peter Fistedt

Vår revisionsberättelse har avgivits 2012 - 05 - 18



Karin Holmqvist
Revisor



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tången 12

Org.nr. 716419-7431

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Tången 12 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tången 12 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

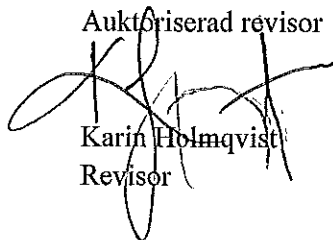
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 maj 2012



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Karin Holmqvist
Revisor