



Årsredovisning 2017

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Org. Nr. 716418-6939



KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening TANGEN kallas till ordinarie föreningsstämma
Onsdagen den 16 maj 2018 kl. 19.00 i Båtviken

Dagordning

1. Öppnande av föreningsstämma
2. Val av ordförande vid stämma
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt styrelsens förslag
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Valberedningens förslag till arvoden och andra ersättningar till förtroendevalda
16. Beslut om antal styrelseledamöter
17. Val av styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer
20. Val av revisorer
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning varav en ledamot utses till ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden:
 - 24.1 Styrelsens förslag att uppdra åt styrelsen i Minnebergs samfällighet att bygga till garage P2 med ytterligare minst 70 bilplatser
 - 24.2 Elisabet Bobergs motion med förslag att ta bort grovsoprummet
 - 24.3 Allan Gunnarssons motion med förslag att föreningsstämman dels ska utse de ledamöter i Minnebergs samfällighets styrelse som representerar Tangen, dels att föreningsstämman utser stämooombud till Minnebergs samfällighets föreningsstämma, dels att föreningsstämman beslutar om arvoden till de ledamöter i Minnebergs samfällighet som representerar Tangen
25. Avslutning

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Vid stämman kan medlem företrädas av valfritt ombud. Ombudet skall företräda skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett valfritt biträde.

OBS! Tag med giltig legitimation till föreningsstämman.

Förvaltningsberättelse 2017

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tangen i Stockholm
med organisationsnummer 716418-6939 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 – 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Minneberg 1-6 i Stockholms kommun. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	304	22 211
Lokaler	7	1 379
Parkering och garageplatser	4	0

Föreningens fastigheter är byggda 1985 och har värdeår 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Minnebergs samfällighetsförening

Bostadsrättsföreningarna Svartvik, Tangen, Tranan och Sandvik är medlemmar i Minnebergs samfällighetsförening. Den har till uppgift att ansvara för anläggningar och angelägenheter som är gemensamma för de fyra föreningarna. Således ansvarar samfälligheten för värmedistribution, sopsug, grovsoprum, parkeringsgarage, kabel-TV, badbrygga samt föreningslokalerna Bad- och Båtviken.

De två parkeringsgaragen har 528 bilplatser varav 497 är uthyrda och övriga i huvudsak är gästplatser. Samfällighetens ursprungliga investeringar samt driftkostnader, inklusive periodiskt underhåll, fördelas på de fyra bostadsrättsföreningarna efter fasta fördelningstal. Brf Tangens andel är 33,021 procent.

Samfälligheten samordnar och utvecklar fritidsverksamheten i Minneberg såsom hobbyverksamhet, verksamhet för barn och ungdom, omsorg och trygghet samt trivselarrangemang. Exempel på fritidsverksamhet är bridge, foto, pingis, snickeri, vävning och gym.

Samfällighetsföreningens styrelse består av 6 ordinarie ledamöter med 6 suppleanter. Samfälligheten hade sin årsstämma den 1 juni 2017 till vilken samtliga bostadsrättshavare inbjöds att delta.

Arvodet till de 12 styrelsemedlemmarna i samfälligheten har utgått med sammanlagt 6 inkomstbasbelopp. Tangens del av arvoden 2017 är 118 161 kr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Föreningen har haft en avgiftsfri månad i januari 2017.

Genomfört och planerat underhåll

Under 2017 byttes samtliga kvarvarande ej utbytta plåtbeslag samt även en del andra plåtbeslag på fasaderna.

Underhållsåtgärder yttre miljö

Två gånger om året görs en marksyn tillsammans med HSB Mark. Då bedöms bl.a. behovet av underhåll av rabatter och buskar samt reparationer på dagis och uteplatser. Lekplatsbesiktning genomfördes i augusti 2017.

I maj genomfördes städdagen tillsammans med Minnebergs Båtklubb. Städdagen avslutades med korvgrillning.

Sedan några år pågår ett arbete med att ersätta en del buskar med perenner, speciellt i anslutning till portarna.

I slutningen mot Minnebergsparken vid port 63 har planterats rosor. Även vid port 75 har det anlagts en ny plantering.

Julgranar sattes upp på gårdarna och vid Båtviken.

Underhållsåtgärder i samfälligheten

Trådlöst bredband har installerats i samlingslokalerna Bad- och Båtviken samt i biblioteket vid garage P2.

Styrellektroniken till sopsugen centralt samt i soprummen i portarna har bytts ut, vilket medfört väsentligt färre stopp än tidigare.

Fläktarna i fläktrummen har bytts ut mot nya energisnålare fläktar, vilket sänkt driftkostnaden för el.

Ventilerna i källarna har bytts mot s.k. STAD ventiler. Under 2018 kommer samtliga handdukstorkar att injusteras.

Hjärtstartare har installerats i de flesta grovtvättstugor.

Projektorer har installerats i samlingslokalerna Bad- och Båtviken.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-2019	Trapphus	Målning och byte av armaturer
2018	Handdukstorkar	Översyn kommer att göras av samtliga.
2018	Hissar	Översyn kommer att genomföras

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Tak	Renovering av gångbroar och snörasskydd
2016	Fasad	Fordring av list mellan putsfasad och tegelfasad
2005-2015	Tvättstugor	Renovering av samtliga tvättstugor
2013-2014	Fasader och balkonger	Tvätt av de fasader och balkonger som vetter mot sjön.
2014	Vattenventiler	Byttes ut i samtliga badrum

Övriga väsentliga händelser

På årsmötet den 16 maj 2017 antogs nya stadgar för första gången och på extrastämman den 23 november 2017 antogs nya stadgar för andra gången.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16. Vid stämman deltog 44 medlemmar varav 3 genom fullmakt samtliga röstberättigade.

Föreningen höll en extra stämma den 23 november 2017 angående stadgeändring. Vid denna deltog 30 personer samtliga röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Christer Söderlund	Ledamot
Curt Cederborg	Ordförande
Diana Larsson	Ledamot
Hans Jedemark	Ekonomiansvarig
Jimmy Jansson	Ledamot
Klas Johansson	Sekreterare
Margaretha Lindahl	Ledamot
Pia Carlberg	HSB-ledamot
Rolf Lindblad	Vice ordförande

Vid ordinarie föreningsstämma 2018 står Rolf Lindblad och Hans Jedemark i tur att avgå.
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Två i förening av Hans Jedemark, Curt Cederborg, Rolf Lindblad och Margaretha Lindahl har under verksamhetsåret tecknat föreningens firma.

Representanter i Minnebergs samfällighetsförening

Representanter i Minneberg Samfällighet har varit:

Curt Cederborg	Ordförande
Rolf Lindblad	Ledamot
Margaretha Lindahl	Suppleant
Mattias Hansson	Suppleant (t.o.m. 1 juni 2017)
Christer Söderlund	Suppleant (fr.o.m. 2 juni 2017)

Revisorer

Olle Nevenius	Föreningsvald ordinarie
Allan Gunnarsson	Föreningsvald suppleant
Joakim Matsson	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Curt Cederborg, Allan Gunnarsson, Rolf Lindblad och Ulf Viklund har under verksamhetsåret varit föreningens representanter i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Carin Sohl, Christina Smedberg och Birgitta Breile har utgjort föreningens valberedning till och med den 16 maj 2017 och därefter har Monika Selahn, Catrin Björvell och Stefan Gunnarsson utgjort föreningens valberedning.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-09-22.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid utgången av verksamhetsåret 2017 hade föreningen 408 medlemmar. Under året har 17 överlåtelser skett.

Föreningens medlemsblad Tangenten har under året kommit ut med fyra nummer. En informations-träff genomfördes under hösten, där bl.a. budget för kommande år redovisades.

Föreningen har en hemsida med aktuell information om föreningen. Adress: www.brftangen.se

Informationsskriften A-Ö finns på hemsidan med information om hur det är att bo i en bostadsrättsförening. A-Ö kom ut i ny utgåva i december 2016.

Övernattningslägenhet

Lägenheten på Svartviksslingan 73 är mycket populär och har under 2017 varit uthyrd 235 gästnätter till en hyra av 300 kr/dygn.

Husvärdarna

I november 2017 hade styrelsen en träff med husvärdarna för att informera och utbyta erfarenheter.

Ekonomi

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	15 295	15 188	16 428	16 722	16 717
Resultat efter finansiella poster	1 893	-912	1 920	430	347
Årsavgift*, kr/kvm	573	573	625	636	636
Drift**, kr/kvm	359	357	349	331	341
Belåning, kr/kvm***	6 058	6 121	6 185	6 243	6 286
Soliditet	27%	26%	26%	25%	25%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler.

Föreningens fastighetslån och räntekostnader, tkr

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Fastighetslån	142 902	144 402	145 902	147 283	148 283
Räntekostnad	838	855	1 591	3 354	4 179
Snittlåneränta	0,59%	0,59%	1,09%	2,28%	2,82%

Planerat underhåll och yttre underhållsfond, tkr

	2017	2016	2015	2014	2013
Planerat underhåll	1 583	4 324	2 219	2 692	1 653
Yttre underhållsfond	6 372	4 996	6 122	6 064	6 101

Planerade underhållskostnader 2017, kr

Plåtarbeten på fasad	472 500
Byte av VVC ventiler	124 744
Övrigt	99 083
Samfälligheten	886 828
	<u>1 583 155</u>

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	15 294 792
Rörelsekostnader	- -12 621 013
Finansiella poster	- -780 318
Årets resultat	1 893 462

Planerat underhåll	+ 1 583 155
Avskrivningar	+ 1 899 539
Årets sparande	5 376 156

Årets sparande per kvm total yta 228

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uhfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 970 050	4 861 027	4 995 940	19 491 332	-911 530
Reservering till fond 2017			2 959 557	-2 959 557	
Ianspråkstagande av fond 2017			-1 583 155	1 583 155	
Balanserad i ny räkning				-911 530	911 530
Årets resultat					1 893 462
Belopp vid årets slut	23 970 050	4 861 027	6 372 342	17 203 399	1 893 462

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	18 579 801
Årets resultat	1 893 462
Reservering till underhållsfond	-2 959 557
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 583 155
Summa till stämmans förfogande	<u>19 096 861</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<u>19 096 861</u>
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Ekonomisk redovisning 2017

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tangen i Stockholm
med organisationsnummer 716418-6939 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

Resultaträkning

2017-01-01
2017-12-31

2016-01-01
2016-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 294 792	15 187 512
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-10 048 157	-12 744 776
Övriga externa kostnader	Not 3	-271 149	-276 503
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-402 168	-389 783
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 899 539	-1 899 539
Summa rörelsekostnader		-12 621 013	-15 310 600
Rörelseresultat		2 673 779	-123 088
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	58 179	66 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-838 497	-855 128
Summa finansiella poster		-780 318	-788 442
Årets resultat		1 893 462	-911 530

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	183 948 396	185 847 935
		<u>183 948 396</u>	<u>185 847 935</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		183 949 096	185 848 635
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12 444	10 860
Övriga fordringar	Not 9	6 317 995	3 266 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	581 479	317 031
		<u>6 911 918</u>	<u>3 593 966</u>

Kortfristiga placeringar	Not 11	9 000 000	10 000 000
Kassa och bank	Not 12	233 910	166 860
Summa omsättningstillgångar		<u>16 145 828</u>	<u>13 760 826</u>
Summa tillgångar		<u>200 094 924</u>	<u>199 609 461</u>

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 831 077	28 831 077
Yttre underhållsfond		6 372 342	4 995 940
		<u>35 203 419</u>	<u>33 827 017</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 203 399	19 491 332
Årets resultat		1 893 462	-911 530
		<u>19 096 861</u>	<u>18 579 801</u>
Summa eget kapital		<u>54 300 280</u>	<u>52 406 818</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	141 001 901	142 901 901
		<u>141 001 901</u>	<u>142 901 901</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 900 000	1 500 000
Leverantörsskulder		1 057 770	984 445
Skatteskulder		11 798	0
Övriga skulder	Not 16	287 177	11 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 535 998	1 804 342
		<u>4 792 743</u>	<u>4 300 741</u>
Summa skulder		<u>145 794 644</u>	<u>147 202 642</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>200 094 924</u>	<u>199 609 461</u>

Kassaflödesanalys

2017-01-01
2017-12-31

2016-01-01
2016-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster 1 893 462 -911 530

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 899 539 1 899 539

Kassaflöde från löpande verksamhet 3 793 001 988 009

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -263 543 -282 965

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 92 002 68 437

Kassaflöde från löpande verksamhet 3 621 459 773 481

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut -1 500 000 -1 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -1 500 000 -1 500 000

Årets kassaflöde 2 121 459 -726 519

Likvida medel vid årets början 13 428 550 14 155 068

Likvida medel vid årets slut 15 550 009 13 428 550

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 125 277 000 kr.

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	12 720 218	12 717 792
Hyror	2 436 842	2 327 318
Övriga intäkter	138 332	143 603
Bruttoomsättning	<u>15 295 392</u>	<u>15 188 713</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-600	-600
Hyresförluster	0	-601
	<u>15 294 792</u>	<u>15 187 512</u>

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård	2 715 194	2 634 975
Reparationer	1 519 583	1 464 202
El	541 867	535 409
Uppvärmning	2 049 084	2 161 800
Vatten	409 746	389 648
Sophämtning	8 662	4 738
Fastighetsförsäkring	254 030	254 030
Kabel-TV och bredband	2 709	2 352
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	630 812	616 524
Förvaltningsarvoden	283 556	289 081
Övriga driftkostnader	49 759	68 467
Planerat underhåll	1 583 155	4 323 550
	<u>10 048 157</u>	<u>12 744 776</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 911	13 333
Administrationskostnader	148 135	156 681
Extern revision	26 063	24 488
Medlemsavgifter	87 040	82 000
	<u>271 149</u>	<u>276 503</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Arvode styrelse	267 000	267 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	33 000	34 750
Löner och övriga ersättningar	2 800	2 700
Sociala avgifter	89 368	66 462
Övriga personalkostnader	0	8 871
	<u>402 168</u>	<u>389 783</u>

Noter

2017-01-01
2017-12-31

2016-01-01
2016-12-31

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 287	1 389
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 486	934
Ränteintäkter skattekonto	1	444
Ränteintäkter HSB bunden placering	53 941	61 191
Övriga ränteintäkter	1 464	2 728
	<u>58 179</u>	<u>66 686</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	837 888	855 128
Övriga räntekostnader	609	0
	<u>838 497</u>	<u>855 128</u>

Not 7 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	192 432 174	192 432 174
Ingående anskaffningsvärde mark	16 770 000	16 770 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 202 174	209 202 174
Ingående avskrivningar	-23 354 239	-21 454 700
Årets avskrivningar	-1 899 539	-1 899 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 253 778	-23 354 239
Utgående redovisat värde	183 948 396	185 847 935
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	232 000 000	232 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	16 287 108	16 287 108
Taxeringsvärde mark - bostäder	177 000 000	177 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 818 101	6 818 101
Summa taxeringsvärde	432 105 209	432 105 209

Not 8 Aktier, andelar och värdepapper

Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	1 377	1 376
Skattefordran	0	2 490
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 381 762	2 328 839
Placeringskonto HSB Stockholm	1 934 337	932 850
Övriga fordringar	519	519
	6 317 995	3 266 075

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	270 080	301 541
Upplupna intäkter	311 399	15 490
	581 479	317 031

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 11 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	9 000 000	4 000 000
Bunden placering 12-mån HSB Stockholm	0	6 000 000
	9 000 000	10 000 000

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	0	5 000
Nordea	223 042	150 992
Nordea plusgiro	5 000	5 000
Swedbank	5 868	5 868
	233 910	166 860

Not 13 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	23 970 050	4 861 027	4 995 940	19 491 332	-911 530
Resultatdisposition			1 376 402	-2 287 932	911 530
Årets resultat					1 893 462
Belopp vid årets slut	23 970 050	4 861 027	6 372 342	17 203 399	1 893 462

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788537723	1,05%	2019-01-16	9 095 000	775 000
Nordea Hypotek	39788584586	1,05%	2019-01-16	14 800 072	250 000
Nordea Hypotek	39788607128	1,05%	2019-01-16	18 644 833	250 000
Nordea Hypotek	39788737056	0,44%	2018-03-27	19 604 469	0
Nordea Hypotek	39788737072	0,51%	2018-01-10	20 000 000	0
Nordea Hypotek	39788787673	0,41%	2018-03-18	19 255 903	0
Nordea Hypotek	39788795064	0,32%	2018-01-30	41 501 624	625 000
				142 901 901	1 900 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					141 001 901
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					133 401 901
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				172 483 000	172 483 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	1 900 000	1 500 000
	<u>1 900 000</u>	<u>1 500 000</u>

Not 16 Övriga skulder

Momsskuld	0	2 493
Inre fond	0	8 936
Källskatt	0	525
Övriga kortfristiga skulder	287 177	0
	<u>287 177</u>	<u>11 954</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	98 813	91 830
Förutbetalda hyror och avgifter	712 771	751 975
Övriga upplupna kostnader	724 414	960 537
	<u>1 535 998</u>	<u>1 804 342</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Christer Söderlund

Curt Cederborg

Diana Larsson

Hans Jedemark

Jimmy Jansson

Klas Johansson

Margaretha Lindahl

Pia Carlberg

Rolf Lindblad

Vår revisionsberättelse har/..... lämnats beträffande denna årsredovisning

Olle Nevenius
Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm,
org.nr. 716418-6939

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller

fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Joakim Matsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olle Nevenius

Av föreningen vald revisor

Fullmakt

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakten ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren)

Lägenhetsnummer

.....
Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevittnad.



Ordlista

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar mm.

Den ekonomiska redovisningen följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningen redovisar klumpsummor.

Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgiften beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder), som man vänta ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t.ex. kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t.ex. leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnad.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas i HSB allkonto och andra likvida medel.

Kostfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Långfristiga skulder är sådana skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan t.ex. fastighetslån.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångarna med deras kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels till sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerhetsställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelse är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgenförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor
Bostadsrättsföreningen Tangen
www.brftangen.se