



Årsredovisning 2018

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Org. Nr. 716418-6939



KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening TANGEN kallas till ordinarie föreningsstämma

Tisdagen den 14 maj 2019 kl. 19.00 i Båtviken

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om 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 och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

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

Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fulmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företredas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

med organisationsnummer 716418-6939 får härmed avge

årsredovisning för räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna 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	

Föreningens fastigheter är byggda 1985 och har värdeår 1985.

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

Samfällighet

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 hobby-verksamhet, 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 31 maj 2018 till vilken samtliga bostadsrättshavare inbjöds att delta.

Arvodet till de 12 styrelsemedlemmarna i samfälligheten har utgått med sammanlagt 6 inkomstbasbelopp. Tangens del av arvoden 2018 är 121 847 kr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Föreningen har haft en avgiftsfri månad i januari 2018.

Genomfört och planerat underhåll

Gården till förskolan Tangen har byggts om och fått ny lekutrustning, vilket bekostats av Bromma Stadsdelsförvaltning. Entrémattorna i portarna har bytts ut.

Det har gjorts en genomgång av samtliga handdukstorkar för att säkerställa att de är av godkänd modell och rätt installerade. Vattenflödet i handdukstorkarna har justerats in.

Nya utemöbler vid Båtviken.

Bytt ut en grovtvättmaskin, en vanlig tvättmaskin, en grovtorktumlare, en vanlig torktumlare, två torkskåp och en mangel.

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 2018.

I maj genomfördes städdagen tillsammans med Minnebergs Båtklubb. Städdagen avslutades med korvgrillning. Föreningen har fortsatt att nyplantera vårlökar i rabatterna som blommar innan perennerna kommer upp i maj. Det har blivit mycket uppskattat.

Ytterligare namnskyltar har satts ut i rabatterna så att vi får möjlighet att lära oss namnen på fler perenner.

Julgranar sattes upp på gårdarna och vid Båtviken.

Underhållsåtgärder i samfälligheten

Projektering för utbyggnad av garage P2.

Åtta bilplatser i garage P1 har byggts om till elbilplatser.

Hjärtstartare har installerats i samlingslokalerna Bad- och Båtviken.

Sunfleet har placerat ut en poolbil på en av gästplatserna i garage P1.

Värmefläkten i trapphuset i garage P2 har bytts mot värmepump.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-2019	Trapphus	Målning och byte av armaturer

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Tak	Renovering av gångbroar och snörasskydd
2016	Fasad	Fordring av list mellan putsfasad och tegelfasad
2016	Trapphus	Slipning av golv
2005-2015	Tvättstugor	Renovering av samtliga tvättstugor
2014	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2014	Vattenventiler	Byttes ut i samtliga badrum
2013-2014	Fasader och balkonger	Tvätt av de fasader och balkonger som vetter mot sjön
2009-2011	Fasad	Fasadfogar mellan betongelementen byttes ut
2009	Energi	Upprättande av energideklaration
2006	Byggnad	Radonmätning
1994	Trapphus	Målning

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. 45 röstberättigade medlemmar närvarade varav 2 genom ombud.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

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

Vid ordinarie föreningsstämma 2019 står Curt Cederborg, Klas Johansson, Diana Larsson, Margaretha Lindahl och Christer Söderlund i tur att avgå.

Tangen har haft nio stycken protokollförda styrelsemöten samt därutöver ett konstituerande möte.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Jedemark, Curt Cederborg, Rolf Lindblad och Margaretha Lindahl. Teckning sker två i förening.

Representanter i Minnebergs samfällighetsförening

Representanter i Minneberg Samfällighet har varit:

Styrelsemedlem	Roll
Curt Cederborg	Ordförande
Rolf Lindblad	Ledamot
Margaretha Lindahl	Suppleant
Christer Söderlund	Suppleant

Revisorer

Carin Sohl	Föreningsvald ordinarie
Olle Nevenius	Föreningsvald suppleant
BoRevision	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

Monika Selahn, Catrin Björvell och Stefan Gunnarsson har utgjort föreningens valberedning till och med den 16 maj 2018 och därefter har Monika Selahn, Kerstin Franklin och Hans Kalla utgjort föreningens valberedning.

Arvoden till styrelsen och andra funktionärer

Arvoden till styrelsen har utgått med 6 prisbasbelopp. Ansvarig för gästlägenheten har ersatts med 18 000kr. Dessutom har ersättning utgått för utdelning av föreningstidningen och årsredovisningen.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-22.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 410 (408) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 22 (18) överlåtelser skett.

Föreningens medlemsblad Tangenten har under året kommit ut med fyra nummer. En informationsträff 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 2018 varit uthyrd 199 gästnätter till en hyra av 300 kr/dygn.

Husvärdarna

I november 2018 hade styrelsen en träff med husvärdarna för att informera och utbyta erfarenheter.

Avtal

De för föreningen mest väsentliga avtalen är följande:

- HSB Stockholm för administration, teknisk förvaltning, markskötsel och snöröjning.
- Stockholm Takentreprenad för snöskottning på tak samt bevakning av risk för snöras.
- Eon för elleverans.
- Fortum för elnät.
- JN & Partners AB för städning av trapphus och lokaler.
- Hiss och Elteknik för tillsyn och underhåll av hissar.
- Folksam beträffande fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg.
- ComHem för kabel-TV.
- Telenor för abonnemang av IP-telefoni och internetuppkoppling.

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen på nästa sidan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	573	573	572	625	636
Totala intäkter kr/kvm	642	637	633	684	697
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	178	224	221	252	209
Belåning, kr/kvm	5 874	5 953	6 016	6 078	6 136
Räntekänslighet	11%	11%	11%	11%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	393	353	351	343	325
Energikostnader kr/kvm	137	125	128	124	131

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande).

Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar).

På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	15 403	15 295	15 188	16 428	16 722
Resultat efter finansiella poster	1 051	1 893	-912	1 920	430
Soliditet	28%	27%	26%	26%	25%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens fastighetslån och räntekostnader, tkr

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Fastighetslån	141 001	142 902	144 402	145 902	147 283
Räntekostnad	964	838	855	1 591	3 354
Snittlåneränta	0,68%	0,59%	0,59%	1,09%	2,28%

Planerat underhåll och yttre underhållsfond, tkr

	2018	2017	2016	2015	2014
Planerat underhåll	1 328	1 583	4 324	2 219	2 692
Yttre underhållsfond	8 382	6 372	4 996	6 122	6 064

Planerade underhållskostnader 2018

Tvättutrustning	559 118
VVC ventiler	201 375
Plåtarbeten på fasad	130 438
Förskolor	40 625
Samfälligheten	397 088
	1 328 644

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	15 402 752
Rörelsekostnader	- 13 438 360
Finansiella poster	- 913 567
Årets resultat	1 050 825
Planerat underhåll	+ 1 328 644
Avskrivningar	+ 1 899 539
Årets sparande	4 279 008
Årets sparande per kvm total yta	178

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uhfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 970 050	4 861 027	6 372 342	17 203 399	1 893 462
Reservering till fond 2018			3 338 921	-3 338 921	
Ianspråkstagande av fond 2018			-1 328 644	1 328 644	
Balanserad i ny räkning				1 893 462	-1 893 462
Årets resultat					1 050 825
Belopp vid årets slut	23 970 050	4 861 027	8 382 619	17 086 584	1 050 825

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	19 096 861
Årets resultat	1 050 825
Reservering till underhållsfond	-3 338 921
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 328 644
Summa till stämmans förfogande	18 137 409

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	18 137 409
-------------------------	-------------------

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

Ekonomisk redovisning 2018

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tangen i Stockholm med organisationsnummer 716418-6939 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Resultaträkning

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
--	--	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 1	15 402 752	15 294 792
-----------------	-------	------------	------------

Rörelsekostnader

Drift och underhåll	Not 2	-10 762 425	-10 048 157
Övriga externa kostnader	Not 3	-347 421	-271 149
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-428 975	-402 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 899 539	-1 899 539
Summa rörelsekostnader		<u>-13 438 360</u>	<u>-12 621 013</u>

Rörelseresultat

		1 964 392	2 673 779
--	--	-----------	-----------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	51 104	58 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-964 671</u>	<u>-838 497</u>
Summa finansiella poster		-913 567	-780 318

Årets resultat

		1 050 825	1 893 462
--	--	-----------	-----------

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
--	--	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	182 048 857	183 948 396
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>0</u>	<u>0</u>
		182 048 857	183 948 396

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>1 258</u>	<u>700</u>
		1 258	700

Summa anläggningstillgångar		<u>182 050 115</u>	<u>183 949 096</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	12 444
Övriga fordringar	Not 10	5 644 664	6 317 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>418 050</u>	<u>581 479</u>
		6 062 714	6 911 918

Kortfristiga placeringar	Not 12	12 000 000	9 000 000
Kassa och bank	Not 13	293 160	233 910
Summa omsättningstillgångar		<u>18 355 874</u>	<u>16 145 828</u>
Summa tillgångar		<u>200 405 990</u>	<u>200 094 924</u>

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		28 831 077	28 831 077
Yttre underhållsfond		8 382 619	6 372 342
		<u>37 213 696</u>	<u>35 203 419</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		17 086 584	17 203 399
Årets resultat		1 050 825	1 893 462
		<u>18 137 409</u>	<u>19 096 861</u>

Summa eget kapital		<u>55 351 105</u>	<u>54 300 280</u>
--------------------	--	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>139 101 901</u>	<u>141 001 901</u>
		139 101 901	141 001 901

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 900 000	1 900 000
Leverantörsskulder		741 348	1 057 770
Skatteskulder		18 486	11 798
Övriga skulder	Not 16	785 929	287 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 507 221	1 535 998
		<u>5 952 984</u>	<u>4 792 743</u>

Summa skulder		<u>145 054 885</u>	<u>145 794 644</u>
---------------	--	--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder		<u>200 405 990</u>	<u>200 094 924</u>
---------------------------------------	--	---------------------------	---------------------------

Kassaflödesanalys

2018-01-01
2018-12-31

2017-01-01
2017-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster 1 050 825 1 893 462

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 899 539 1 899 539

Omföring Finansiell anläggningstillång -558 0

Kassaflöde från löpande verksamhet 2 949 805 3 793 001

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 176 392 -266 552

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 1 160 240 94 492

Kassaflöde från löpande verksamhet 4 286 438 3 620 940

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut -1 900 000 -1 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -1 900 000 -1 500 000

Årets kassaflöde 2 386 438 2 120 940

Likvida medel vid årets början 15 550 009 13 429 069

Likvida medel vid årets slut 17 936 447 15 550 009

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 1 337 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.

Noter

2018-01-01
2018-12-31

2017-01-01
2017-12-31

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	12 723 136	12 720 218
Hyror	2 574 240	2 504 491
Övriga intäkter	105 976	70 683
Bruttoomsättning	<u>15 403 352</u>	<u>15 295 392</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-600	-600
	<u>15 402 752</u>	<u>15 294 792</u>

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård	2 945 215	2 715 194
Reparationer	1 950 958	1 519 583
El	531 182	541 867
Uppvärmning	2 327 643	2 049 084
Vatten	429 475	409 746
Sophämtning	5 816	8 662
Fastighetsförsäkring	266 732	254 030
Kabel-TV och bredband	2 619	2 709
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	637 500	630 812
Förvaltningsarvoden	279 880	283 556
Övriga driftkostnader	56 761	49 759
Planerat underhåll	1 328 644	1 583 155
	<u>10 762 425</u>	<u>10 048 157</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	82 313	9 911
Administrationskostnader	147 430	148 135
Extern revision	30 638	26 063
Medlemsavgifter	87 040	87 040
	<u>347 421</u>	<u>271 149</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Arvode styrelse	273 000	267 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	33 000	33 000
Löner och övriga ersättningar	2 750	2 800
Sociala avgifter	110 225	89 368
	<u>428 975</u>	<u>402 168</u>

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 757	1 287
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 934	1 486
Ränteintäkter skattekonto	0	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	46 295	53 941
Övriga ränteintäkter	1 117	1 464
	<u>51 104</u>	<u>58 179</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	964 671	837 888
Övriga räntekostnader	0	609
	<u>964 671</u>	<u>838 497</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	<u>209 202 174</u>	<u>209 202 174</u>
Ingående avskrivningar	-25 253 778	-23 354 239
Årets avskrivningar	-1 899 539	-1 899 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-27 153 317</u>	<u>-25 253 778</u>
Utgående redovisat värde	182 048 857	183 948 396
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	<u>432 105 209</u>	<u>432 105 209</u>

Not 8 Inventarier och maskiner

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	201 695	201 695
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>201 695</u>	<u>201 695</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-201 695	-201 695
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-201 695</u>	<u>-201 695</u>
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

2018-01-01
2018-12-31

2017-01-01
2017-12-31

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående anskaffningsvärde	700	700
Omföring fordran Fonus	558	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 258</u>	<u>700</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	1 377	1 377
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 707 016	4 381 762
Placeringskonto HSB Stockholm	1 936 271	1 934 337
Övriga fordringar	0	519
	<u>5 644 664</u>	<u>6 317 995</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	296 856	270 080
Upplupna intäkter	121 194	311 399
	<u>418 050</u>	<u>581 479</u>

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

Not 12 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	12 000 000	9 000 000
	<u>12 000 000</u>	<u>9 000 000</u>

Not 13 Kassa och bank

Nordea	282 292	223 042
Nordea plusgiro	5 000	5 000
Swedbank	5 868	5 868
	<u>293 160</u>	<u>233 910</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788537723	1,05%	2019-01-15	8 320 000	775 000
Nordea Hypotek	39788584586	1,05%	2019-01-16	14 550 072	250 000
Nordea Hypotek	39788607128	1,05%	2019-01-16	18 394 833	250 000
Nordea Hypotek	39788787673	0,79%	2019-03-18	19 255 903	0
Nordea Hypotek	39788854060	0,77%	2019-03-28	19 604 469	0
Nordea Hypotek	39788859615	0,48%	2019-01-11	20 000 000	0
Nordea Hypotek	39788860095	0,36%	2019-01-30	40 876 624	625 000
				141 001 901	1 900 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 139 101 901

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 131 501 901

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 172 483 000 172 483 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

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

Not 16 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	789 429	308 084
	<u>789 429</u>	<u>308 084</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	98 995	98 995
Förutbetalda hyror och avgifter	1 089 658	712 771
Övriga upplupna kostnader	1 318 568	724 414
	<u>2 507 221</u>	<u>1 535 998</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 Sundell

Hans Jedemark

Jimmy Jansson

Klas Johansson

Margaretha Lindahl

Pia Carlberg

Rolf Lindblad

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

Carin Sohl
Av föreningen vald revisor

Martin Fredriksson
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 Brf Tangen i Stockholm för år 2018.

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 2018 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 revisionsd 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 revisorsd 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Den 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 revisionsd 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 revisionsd 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 eventuella 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 Brf Tangen i Stockholm för år 2018 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 försummelse 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.

Stockholm den /

Martin Fredriksson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Carin Sohl

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 redovisas 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 den täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder), som man väntar 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 fastigheter med mark och byggnader.

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.

Kortfristiga 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 omsättningstillgångar med dess 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 säkerställs 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 pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



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