

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-04-07 fastigheten Brf Tången 4 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Liljeholmsbron 6 – 8, Stockholm. Fastigheten byggdes 1938 och har värdeår 2009.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 1.831 kvm, varav 1.695 kvm utgör lägenhetsyta och 136 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

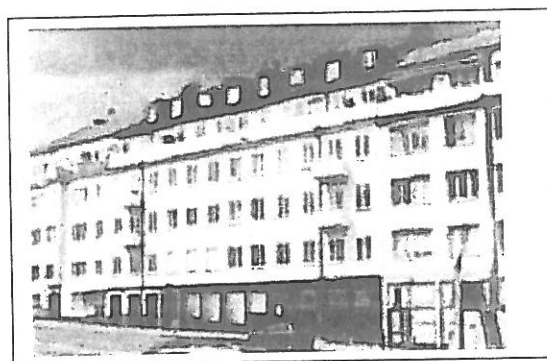
32 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla upplåtna med bostadsrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är:
Kontorshotell Etor, enskild firma 831017-1635 i föreningens lokal.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 22 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.



Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet är totalrenoverad år 2010 och det räknas som en nyproduktion. Något större underhåll är därför inte planerat.

| Genomförd åtgärd | År |
|------------------|------|
| Totalrenovering | 2010 |

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Savana om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-04-14. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-09-25.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar. Sedan övertagandet har 11 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2011-04-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|-------------------|
| Mikael Kjeller | ledamot/Ordf |
| Per Aronsson | ledamot/Vice ordf |
| Duncan Müller | ledamot/Kassör |
| Marcus Lundh | ledamot/sekr. |
| Sven-Thore Onneryd | ledamot |
| Mats Norén | suppleant |
| Ingegerd Elfving | suppleant |

Revisor

Peter Grönström, Ankega Revisionsbyrå AB (väljs på kommande föreningsstämma)

Valberedning

Carl Christiansen, sammankallande
Lotta Lindström

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft fem protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Styrelsen har sedan övertagandet slutit avtal med underleverantörer om nedanstående tjänster:

Avtal om klottersanering med Klotter-Konsulten.

Avtal om trappstädning.

Avtal om entrématta.

Avtal med Storstadens lås.

Ny hissindelning är monterad.

Tidningshållare är uppsatta utanför respektive lägenhetsdörr.

Våningsnummer uppsatta i trapphus.

Anslagstavla uppsatt i entré.

Portkod är utbytt samt dekaler om kameraövervakning uppsatta. För vår säkerhet då det har varit inbrott i källarutrymmet.

Styrelsen har skapat en hemsida samt en emailadress:

brftangen4.wordpress.com samt
brftangen4@gmail.com

Beslut om ordningsregler är tagna. De finns på anslagstavlan samt hemsidan. Information till den som hyr ut bostad samt till 2:a-handshyresgästen finns tillgängliga på vår hemsida.

Föreningen har gradvis övertagit ansvaret från Savana och styrelsen har utrett oklarheter samt gjort en årsplanering. Diverse reparationer har utförts av Savana som även har ansvar för teknisk skötsel. Nya tätskikt på balkonger mot gård är utförda av Savana.

Styrelsen har varit på besök hos Deloitte i ekonomiska frågor tre gånger under 2011.

Höjning av månadsavgift beslutad med 9% f.o.m år 2012. Detta på grund av högre värmekostnad samt högre bankränta på lån än vad den ekonomiska planen har uppgivit.

Styrelsen har börjat undersöka om vi kan få bättre villkor på föreningens banklån samt sparkonton.

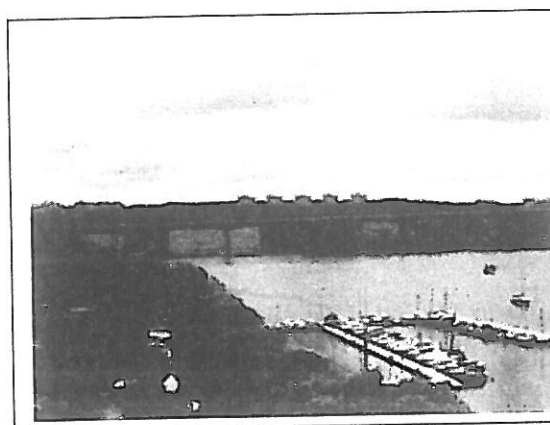
Risken att bli en oäkta förening beaktas och bevakas. Ca 60% av lägenheterna måste vara i privat ägo.

Styrelsen har tagit beslut om att ej godkänna överlåtelser som kan riskera att föreningen klassas som oäkta.

Undersökning om kollektivt avtal för bredband pågår. Förslag kommer att röstas på vid årsmötet.

Styrelsen har beslutat om ett tak för nödvändiga utlägg, för att säkerhetsställa driften, på 10.000 kr för ordförande och 5.000 kr för övriga styrelsen. Vid utlägg ska styrelsen informeras. För att underlätta utlägg pågår en undersökning om att få ett kreditkort till föreningen.

Styrelsearvoden har betalats ut med 999 kr till respektive styrelsemedlem och suppleant.



Framtida utveckling

Planer finns på att göra gården till en mötesplats för medlemmar. Förslag finns på att köpa utemöbler samt bygga en pergola för att göra uteplatsen mer insynsskyddad. Någon aktivitet, t.ex boulebana är också på förslag samt att anordna en grillplats.

Kontakt med Savana har tagits om ett utrymme i källaren som eventuellt kan användas av styrelsen.

Föreningens ekonomi

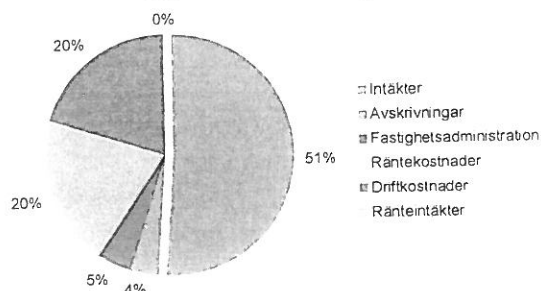
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2011 är – 832 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2010 på – 524 Kkr. Förändringen mellan åren är svår att fastställa då 2010 var ett delat år.

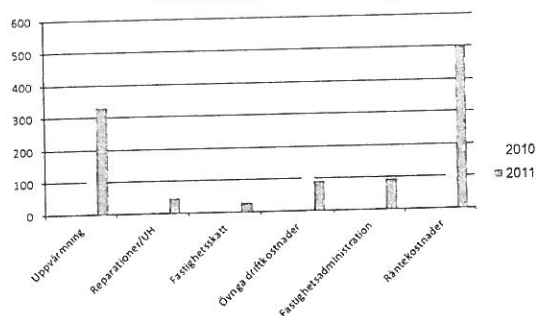
I resultatet ingår avskrivningar med 1 000 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 168 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsöverskott på 168 Kkr.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Resultatfördelning



Kostnadsutveckling



| Nyckeltal | 2010 | 2011 |
|---------------------------------------|-------|-------|
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 302 | 575 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 7 725 | 7 674 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 7,7 | 3,8 |
| Fastighetens belåningsgrad, % * | 12,3 | 12,4 |

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

| | |
|---|-------------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat | -527 914 |
| Balanserat resultat | -832 486 |
| Årets förlust | <u>-1 360 400</u> |
| Styrelsen föreslår att | |
| Avsättning till yttre fond | 61 000 |
| I ny räkning överföres | <u>-1 421 400</u> |
| | -1 360 400 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns

därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

| RESULTATRÄKNING | Not | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|---|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter och hyresintäkter | 1 | 1 250 353 | 561 821 |
| Övriga rörelseintäkter | | 6 801 | 24 933 |
| | | <u>1 257 154</u> | <u>586 754</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -461 864 | -303 095 |
| Fastighetsskatt | | -26 950 | 0 |
| Försäkringspremier | | -5 165 | -39 966 |
| Fastighetsadministration | 3 | -93 824 | -70 799 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 000 000 | -500 000 |
| | | <u>-1 587 803</u> | <u>-913 860</u> |
| Rörelseresultat | | -330 649 | -327 106 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 454 | 0 |
| Räntekostnader | | -502 291 | -196 629 |
| | | <u>-501 837</u> | <u>-196 629</u> |
| Årets resultat | | -832 486 | -523 735 |

| BALANSRÄKNING | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|-----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | Not | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 4 | <u>105 096 801</u> 105 096 801 | <u>106 481 505</u> 106 481 505 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 5 | <u>0</u> 0 | <u>100 000</u> 100 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 105 096 801 | 106 581 505 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 12 490 |
| Övriga fordringar | | 454 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | <u>50 638</u> 51 092 | <u>0</u> 12 490 |
| Kassa och bank | | 643 823 | 478 898 |
| Summa omsättningstillgångar | | 694 915 | 491 388 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 105 791 716 | 107 072 893 |

| BALANSRÄKNING | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | | |
| Eget kapital | 7 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 93 860 000 | 93 860 000 |
| | | <u>93 860 000</u> | <u>93 860 000</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -527 914 | -4 178 |
| Årets resultat | | -832 486 | -523 735 |
| | | <u>-1 360 400</u> | <u>-527 913</u> |
| Summa eget kapital | | <u>92 499 600</u> | <u>93 332 087</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 13 008 000 | 13 094 000 |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | | -88 000 | 0 |
| Depositioner | | 74 800 | 74 800 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>12 994 800</u> | <u>13 168 800</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 88 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 23 381 | 7 518 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 433 377 |
| Aktuell skatteskuld | | 26 950 | 0 |
| Övriga skulder | | 17 809 | 10 084 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 141 176 | 121 027 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>297 316</u> | <u>572 006</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 105 791 716 | 107 072 893 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 22 000 000 | 22 000 000 |
| | | <u>22 000 000</u> | <u>22 000 000</u> |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

KASSAFLÖDESANALYS

| | Not | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseresultat | | -330 649 | -327 106 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 000 000 | 500 000 |
| Erhållen ränta mm | | 454 | 0 |
| Erlagd ränta | | -502 291 | -196 629 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 167 514 | -23 735 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | | 12 490 | -12 490 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | | -51 092 | 707 500 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | | 15 863 | 7 518 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | | -378 554 | 564 488 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -233 779 | 1 243 281 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av byggnader och mark | | -42 296 | -106 981 505 |
| Justering av betald moms | | 427 000 | 0 |
| Förvärv av koncernföretag | | 0 | -100 000 |
| Försäljning av andelar i koncernföretag | | 100 000 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 484 704 | -107 081 505 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Inbetalda insatser | | 0 | 89 082 700 |
| Inbetalda depositioner | | 0 | 74 800 |
| Upptagna långfristiga lån | | 0 | 13 094 000 |
| Ändring kortfristiga finansiella skulder | | 88 000 | 0 |
| Amortering långfristiga lån | | -174 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -86 000 | 102 251 500 |
| Förändring av likvida medel | | 164 925 | -3 586 724 |
| Likvida medel vid årets början | | 478 898 | 4 065 622 |
| Likvida medel vid årets slut | | 643 823 | 478 898 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader ca 100 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Innehavet är befriat från fastighetsavgift under de första fem åren och de därpå följande fem åren utgår 50 % av fastighetsavgiften.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har betalats ut med 6 993 kr enligt beslut på föregående års föreningsstämma.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 1 | Årsavgifter och hyror | 2011 | 2010 |
|-------|-----------------------|-----------------|---------------|
| | Årsavgifter | 974 541 | 511 931 |
| | Hyror, lokaler | 267 467 | 49 865 |
| | Övriga hyresintäkter | 8 345 | 24 |
| | | <hr/> 1 250 353 | <hr/> 561 820 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| | | | | |
|--------------|---|-------------|--------------------------|------------------------|
| Not 2 | Driftskostnader | | 2011 | 2010 |
| | Städning/entrémattor | | 29 290 | 4 208 |
| | Reparationer/underhåll | | 40 821 | 0 |
| | Fastighetsel | | 42 071 | 11 749 |
| | Uppvärmning | | 289 387 | 167 224 |
| | Vatten | | 32 905 | 16 553 |
| | Sophantering | | 6 278 | 46 433 |
| | Övriga driftskostnader | | 21 112 | 56 928 |
| | | | <u>461 864</u> | <u>303 095</u> |
| Not 3 | Fastighetsadministration | | 2011 | 2010 |
| | Ekonomisk förvaltning | | 58 728 | 22 500 |
| | Revision | | 11 699 | 7 500 |
| | Konsultarvoden | | 0 | 27 201 |
| | Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter | | 6 993 | 0 |
| | Övriga administrationskostnader | | 16 404 | 13 598 |
| | | | <u>93 824</u> | <u>70 799</u> |
| Not 4 | Byggnader och mark | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | | 106 981 505 | 0 |
| | Inköp | | 42 296 | 106 981 505 |
| | Justering av betald moms | | -427 000 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | | <u>106 596 801</u> | <u>106 981 505</u> |
| | Ingående avskrivningar | | -500 000 | 0 |
| | Årets avskrivningar | | -1 000 000 | -500 000 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | | <u>-1 500 000</u> | <u>-500 000</u> |
| | Utgående redovisat värde | | 105 096 801 | 106 481 505 |
| | Redovisat värde byggnader | | <u>105 096 801</u> | <u>106 481 505</u> |
| | | | 105 096 801 | 106 481 505 |
| | Taxeringsvärde | | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | | 51 695 000 | 51 695 000 |
| | varav byggnader: | | 32 015 000 | 32 015 000 |
| Not 5 | Andelar i koncernföretag | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| | Företag | | Redovisat värde | Redovisat värde |
| | Organisationsnummer | Säte | Antal/Kap andel % | Redovisat värde |
| | Fastighets AB Tångfyra | | 100 | 100 000 |
| | 556776-7552 | Stockholm | | |
| | | | <u>0</u> | <u>100 000</u> |
| Not 6 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| | Försäkringspremie | | 24 991 | 0 |
| | Ekonomisk förvaltning | | 23 148 | 0 |
| | Övriga förutbetalda kostnader | | 2 499 | 0 |
| | | | <u>50 638</u> | <u>0</u> |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Eget kapital

| | Insatskapital | Balanserat resultat | Arets resultat |
|--|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 93 860 000 | -4 179 | -523 735 |
| Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma | | | 523 735 |
| Överföring i ny räkning | | -523 735 | -632 486 |
| Arets förlust | | | -832 486 |
| Belopp vid årets utgång | 93 860 000 | -527 914 | -832 486 |

| Not 8 Långfristiga skulder | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Amortering inom 1 år | 88 000 | 6 000 |
| Amortering inom 2 till 5 år | 352 000 | 352 000 |
| Amortering efter 5 år | 12 568 000 | 12 736 000 |
| | 13 008 000 | 13 094 000 |

| Kreditgivare | Villkors-ändring | Ränta % | Amortering 2012 | Lånebelopp 2011-12-31 |
|--------------|------------------|---------|-----------------|-----------------------|
| Danske Bank | 2012-03-30 | 4,543 | 88 000 | 13 008 000 |
| | | | 88 000 | 13 008 000 |

| Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|------------|------------|
| Upplupna räntekostnader | 1 640 | 0 |
| Förutbetalda årsavgifter/nyror | 100 031 | 103 528 |
| Övriga upplupna kostnader | 39 505 | 17 500 |
| | 141 176 | 121 028 |

Stockholm 2012-05-04

Mikael Kjeller

Per Aronsson

Marcus Lunch

Sven-Tore Önneryd

Duncan Müller

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2012

Ankega Revisionsbyrå AB

Peter Grönström
Godkänd revisor

Ankega Revisionsbyrå AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tängen 4
Org.nr. 769612-5314

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tängen 4 för 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min upplåtning 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.

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