

Årsredovisning
för
BRF Tuben i Stockholm

769603-7071

Räkenskapsåret

2016

ad
E
Q
H
K

Styrelsen för BRF Tuben i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-12 och nuvarande stadgar har antagits vid extrastämma 2015-11-25 samt ordinarie föreningsstämma 2016-06-02. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en privat bostadsföretag.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomträtten Stockholm Tuben 3	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt till föreningen sedan 2000. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2024-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1883 och består av 1 flerbostadshus i 4 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 2004 kvadratmeter, varav 1755 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 249 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.



Förvaltning och övriga avtal

Följande uppdrag har skötts av

Botema Fastighets AB
- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Åkerlunds Fastighetsservice AB
- Teknisk förvaltning

I december 2016 beslutades att byta leverantör av den tekniska förvaltningen till Storholmen Förvaltning AB.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Ownit (fiber) och Comhem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Målning av fastighetens tak har genomförts.

Gemensamma aktiviteter 2016

- * 21-24 april fanns möjlighet att lämna grovsopor på innergården.
- * Vårstädning av innergården genomfördes 26 april.
- * Vi höststädade 17 november och drack traditionsenligt glögg i samband med detta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början:	29
Antalet tillkommande medlemmar under året:	2
Antalet avgående medlemmar under året:	1
Antalet medlemmar vid årets utgång:	28

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

2 juni 2016 - 12 juni 2017

Ordinarie ledamöter:

Arvid Krönmark	Ordförande (lämnade uppdraget 17-02-22 i samband med flytt)
Ulf Nordstrand	Kassör
Daniel Boo	Sekreterare
Hans Kyhlberg	Ledamot (även tekniskt ansvarig)
Anna-Carin Lindqvist	Ledamot

Suppleanter:

Glenn Fredriksson

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under 2016 haft 5 protokollförda möten.



Revisor

Ordinarie - Helena Fälton Björkman - auktoriserad revisor
- Anna Dammert - föreningens revisor

Suppleant - Daniel Delsol

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2 juni 2016.

ad
S
CB

n

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 268 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Intäkter	1 227	1 244	1 199	1 220	1 213
Resultat efter finansiella poster	-136	-455	-339	117	17
Årsavgift per kvm	389	389	383	389	389
Soliditet (%)	99	99	98	83	83

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 709 000	3 088 700	262 500	-672 235	-455 364	22 932 601
Disp av föreg års resultat				-455 364	455 364	0
Förändring under året			44 400	-44 400	-136 440	-136 440
Belopp vid årets utgång	20 709 000	3 088 700	306 900	-1 171 999	-136 440	22 796 161

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-1 171 999
årets förlust	-136 440
	-1 308 439

behandlas så att

Avsättning till yttre reparationsfond har avsatts med ett prisbasbelopp	44 800
i ny räkning överföres	-1 353 239
	-1 308 439

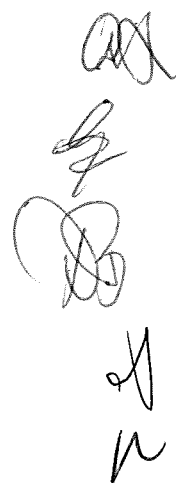
Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

d

ad
G
B
h
h

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 158 911	1 154 471
Övriga rörelseintäkter	3	67 659	89 384
Summa rörelseintäkter		1 226 570	1 243 855
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-575 677	-909 959
Driftskostnader	5	-484 090	-488 929
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-59 215	-51 927
Personalkostnader	7	-6 826	-11 214
Avskrivningar	8	-237 192	-237 192
Summa rörelsekostnader		-1 363 000	-1 699 221
Rörelseresultat		-136 430	-455 366
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10	-2
Summa finansiella poster		-10	2
Resultat efter finansiella poster		-136 440	-455 364
d Årets resultat		-136 440	-455 364



Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	22 051 432	22 288 624
Summa materiella anläggningstillgångar		22 051 432	22 288 624
Summa anläggningstillgångar		22 051 432	22 288 624
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 210	1 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 472	84 547
Summa kortfristiga fordringar		90 682	85 767
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		962 357	870 732
Summa kassa och bank		962 357	870 732
Summa omsättningstillgångar		1 053 039	956 499
SUMMA TILLGÅNGAR		23 104 471	23 245 123

aa
S
B
d
n

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 797 700

23 797 700

Fond för yttre underhåll

306 900

262 500

Summa bundet eget kapital

24 104 600

24 060 200

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 171 999

-672 235

Årets resultat

-136 440

-455 364

Summa ansamlad förlust

-1 308 439

-1 127 599

Summa eget kapital

22 796 161

22 932 601

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

38 842

35 996

Skatteskulder

7 874

3 105

Övriga skulder

54 250

49 566

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

207 344

223 855

Summa kortfristiga skulder

308 310

312 522

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 104 471

23 245 123



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
-----------	-----

Nyckeltalsdefinitioner

Intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

d



Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	682 236	682 236
Hyror lokaler	476 675	472 235
	1 158 911	1 154 471

Not 3 Övriga rörelseintäkter

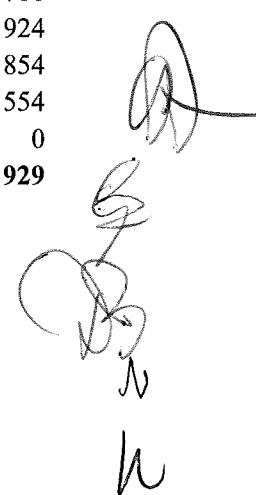
	2016	2015
Tomträttsavgäld	11 506	6 375
Kabel-TV	4 320	4 320
Bränsletill m moms	28 620	28 620
Fiberanslutning	23 213	50 069
	67 659	89 384

Not 4 Fastighetskostnader

	2016	2015
Övriga reparationer	-211 748	-567 788
Markytor, trädgård	-7 313	-4 941
El	-32 614	-38 394
Värme	-244 023	-228 872
Vatten och avlopp	-42 239	-37 836
Sophämtning/renhållning	-37 739	-32 128
	-575 676	-909 959

Not 5 Driftskostnader

	2016	2015
Städning	-40 223	-50 883
Entrémattor	-13 213	-12 813
Övriga fastighetskostnader	-7 111	-1 990
Fastighetsförsäkring	-42 252	-48 825
Tomträttsavgäld	-243 600	-213 300
Kabel-tv	-4 790	-4 786
Bredband	-26 047	-61 924
F-skötsel	-26 854	-26 854
Fastighetsskatt	-72 444	-67 554
Snöröjning	-7 557	0
	-484 091	-488 929



Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2016	2015
Porto	-130	-248
Revisionsarvoden	-10 604	-5 749
Konsulttjänster	-2 160	-2 438
Fastighetsförvaltning	-36 933	-36 933
Möteskostnader	-202	0
Bankkostnader	-9 186	-6 559
	-59 215	-51 927

Not 7 Personalkostnader

	2016	2015
Personalkostnader	-6 826	-11 214
	-6 826	-11 214

Not 8 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnad	-237 192	-237 192
	-237 192	-237 192

Not 9 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	23 719 266	23 719 266
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	23 719 266	23 719 266
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 430 642	-1 193 450
Årets avskrivningar enligt plan	-237 192	-237 192
Utgående avskrivning enligt plan	-1 667 834	-1 430 642
Planenligt restvärde vid årets slut	22 051 432	22 288 624
Taxeringsvärde		
Byggnad	17 830 000	15 225 000
Mark	30 332 000	26 093 000
	48 162 000	41 318 000



Uppdelning av taxeringsvärde

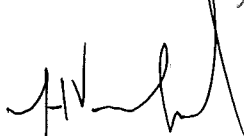
Bostäder	43 200 000	36 800 000
Lokaler	4 962 000	4 518 000
	48 162 000	41 318 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	4 000 000 4 000 000	4 000 000 4 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

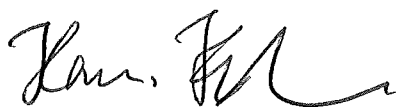
Stockholm den 1 juni 2017



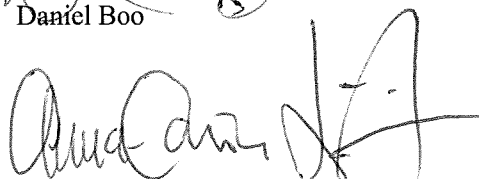
Ulf Nordstrand



Daniel Boo




Hans Kyhlberg




Anna-Carin Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/6 2017



Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor



Anna Dammert
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tuben i Stockholm, org. nr 769603-7071

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tuben i Stockholm för år 2016.

Enligt min 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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 en del av revisionen 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tuben i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhärmta 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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Växjö den 7 juni 2017



Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor