

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Tuben i Stockholm**

769603-7071

Räkenskapsåret

2011

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

10

Styrelsen för BRF Tuben i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## 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 registrerades 2005-07-12 hos Bolagsverket.

### 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 2014-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. 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 17 lägenheter bostadsrätt samt 1 lägenhet 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

Till trädgårdsansvarig har valts Hans Lindström

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Comhem.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Lägenhet 1: Anders och Åsa Ehlin har beviljats utträde ur föreningen och Tina Sundin har beviljats inträde. Tina Sundin är sedan tidigare medlem i föreningen.

Lägenhet 4: Fredric Ramström har beviljats utträde och Magdalena Graaf och Filip Larsson har beviljats inträde. (Tina Sundin fortsätter enligt ovan att vara medlem, men äger nu lägenhet 1 i stället.)

Lägenhet 9: Terese och Emil Östling beviljades utträde ur föreningen, Arvid Boo beviljades inträde.

Lägenhet 8: Susanna Sjögren och Per Andersson beviljades utträde ur föreningen, Henrik och Kaisa Elina Tellefsen beviljades inträde.

Under 2011 har styrelsen beviljat 0 andrahandsupplåtelser.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

1 januari 8 juni 2011

Ordinarie ledamöter:

Maria Edbom	Ordförande
Therese Östling	Kassör
Anna Dammert	Sekreterare
Hans Kyhlberg	Ledamot (även tekniskt ansvarig)

Suppleant:

Harriet Hallin  
Fredrik Ramström

8 juni 31 december 2011

Ordinarie ledamöter:

Maria Edbom	Ordförande
Ulf Nordstrand	Kassör
Anna Dammert	Sekreterare
Hans Kyhlberg	Ledamot (även tekniskt ansvarig)

Suppleant:

Harriet Hallin  
Mattias Fundahn

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under 2011 haft 8 protokollförda möten: 19 januari, 24 februari, 6 april, 5 maj, 8 juni, 31 augusti, 6 oktober och 14 november.

**Revisor**

Ordinarie - Per Andersson Öhrlings Pricewaterhouse Coopers auktoriserad revisor

Föreningens revisor - Arvid Krönmark

Suppleant - Eva-Britt Blomqvist

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-08.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Under våren 2011 gjorde målerifirman LA Måleri klart affärsfönsterdelen, alltså det sista av föreningens fönsterrenovering gällande gatusidan, vars största del genomfördes under hösten 2010. De yttre fönsterbågarna har tagits bort, skrapats och målats. Renoveringen genomfördes enligt tidsplan och resultatet blev bra.

Under året har en altan byggts på gården. Det finns inskrivet i ett äldre styrelseprotokoll att bostadsrättsinnehavaren för lägenhet 10 har dispositionsrätt på del av innegård. Lägenhetsinnehavaren har dessutom under 2011 ansökt om detta hos styrelsen, som godkänt bygget av altan enligt de föreskrifter som är satta (exempelvis flyttbar vid behov, ej förankring i vägg).

Stokab har dragit in ett neutralt fibernät i huset. Varje medlem är dock fortfarande fri att teckna avtal med valfri leverantör.

Under hösten 2011 har en elslinga installerats i taket/hängrännan ovanför köksfönstret i lägenhet 8, vilket bör minska risken för bl.a. stora istappar vid ingången till gården från Upplandsgatan. Själva putsen som lostnat kommer att åtgärdas vår/sommar 2012.

Föreningen fick ett positivt skattebesked på 220 998 kr i början av 2011. Styrelsen beslöt att skatteåterbäringen ska användas till löpande mindre arbeten / rustning, samt till tak och fasadskada. Inför nästa år har vi bett Botema att beräkna preliminärskattebetalningen så att den stämmer mer överens med det slutliga skattebeskedet.



Under 2011 har styrelsen godkänt att tidigare hyresgäster som driver salongen Why Not får överlåta den resterande delen av överenskommen hyrestid till en ny hyresgäst. Liknande verksamhet som tidigare ska bedrivas i lokalen.

En inventering av vindsförråden har genomförts, som visade att varje lägenhet har minst ett förråd. Det finns ett par förråd över, varav det minsta kommer att användas som dörrförråd. Flyttar man ska man tala om för styrelsen hur många förråd man har ingen lägenhet kan säljas med fler än ett förråd.

Under året har föreningens hemsida fått ett "lyft". Adressen är: [www.brftuben.se](http://www.brftuben.se)  
På hemsidan finns bland annat stadgar, årsredovisning, årsstämmoprotokoll och kontaktuppgifter.

Beslut har under året tagits om att vid varje lägenhetsförsäljning från och med 1 januari 2012 ska köparen betala en överlåtningsavgift på 2,5% av basbeloppet (för närvarande 1100 kr) till föreningen.

Styrelsemiddag intogs i april som arvode för arbetet i föreningen, tillsammans med trädgårdsansvarig Hans Lindström.

#### **Gemensamma aktiviteter:**

Den 11 maj 2011 hade föreningen en gemensam vårstädning av gården.

Den 23 november 2011 hölls traditionsenlig glöggträff. De blå lamporna i trädet på gården tändes och vi tog in utemöblerna.

#### **Föreningens ekonomi**

##### *Årets resultat*

Årets resultat visar ett överskott innan avskrivningar.

##### *Lån*

Föreningen har 2 stycken lån hos Nordea om sammanlagt 3.695.000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9. Under året har lånen amorterats med 60.000 kr.

##### *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 1 302 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

### Flerårsöversikt

	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning (tkr)	1203	1192	1196	1107
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-48	83	212	-72
Årsavgifter per kvm	389	389	389	356
Soliditet (%)	82	82	83	83

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-252 301
årets förlust	-47 743
	<b>-300 044</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-300 044

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

84

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter från medlemmar		661 663	661 404
Hysesintäkter	1	541 267	530 895
Övriga intäkter	2	378	0
		<b>1 203 307</b>	<b>1 192 299</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-151 144	-58 539
Taxebundna kostnader	4	-339 576	-344 227
Övriga driftkostnader	5	-327 825	-338 149
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-108 787	-120 136
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-65 496	-65 046
Avskrivningar	7	-118 596	-115 558
		<b>-1 111 424</b>	<b>-1 041 655</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>91 883</b>	<b>150 644</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 770	1 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 396	-68 937
		<b>-139 626</b>	<b>-67 237</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-47 743</b>	<b>83 407</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-47 743</b>	<b>83 407</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-47 743</b>	<b>83 407</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 000 200	23 118 796
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		30 940	5 335
Skattefordringar		0	196 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 786	61 487
		<b>91 726</b>	<b>262 938</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 009 968	986 500
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 101 694</b>	<b>1 249 438</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 101 894</b>	<b>24 368 234</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 083 600	20 083 600
Fond för yttre underhåll		85 200	42 400
		<b>20 168 800</b>	<b>20 126 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-252 301	-292 908
Årets resultat		-47 743	83 407
		<b>-300 044</b>	<b>-209 501</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 868 757</b>	<b>19 916 499</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 635 000	3 695 000
Övriga skulder		120 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 755 000</b>	<b>3 695 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	60 000	60 000
Leverantörsskulder		93 040	409 724
Aktuella skatteskulder		18 012	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		257 566	236 447
Övriga skulder		49 519	50 564
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>478 137</b>	<b>756 735</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 101 894</b>	<b>24 368 234</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 000 000	4 000 000
		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,50
-----------	------

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avsättningar

Avsättning till underhållsfond har gjorts med ett basbelopp i enlighet med stadgarna.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4.

82

## Noter

### Not 1 Hyresintäkter

	2011	2010
Hyra	43 857	42 284
Hyra lokal m moms	399 825	392 472
Fast.skatt m moms	42 070	40 624
Tomträttsavgäld	6 375	6 375
Kabel-TV	4 320	4 320
Bränsletill m moms	44 820	44 820
	<b>541 267</b>	<b>530 895</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2011	2010
Övriga ersättningar och intäkter	378	0
	<b>378</b>	<b>0</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2011	2010
Reparation och underhåll	-150 384	-45 565
Markytor, trädgård	-760	-12 974
	<b>-151 144</b>	<b>-58 539</b>

### Not 4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	-53 688	-39 830
Värme	-217 799	-236 060
Vatten och avlopp	-33 725	-33 722
Sophämtning/renhållning	-25 704	-23 823
Källsortering	-8 660	-10 792
	<b>-339 576</b>	<b>-344 227</b>

### Not 5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Städning	-44 728	-38 171
Fastighetsförsäkring	-39 404	-35 518
Kabel-tv	-4 663	-4 556
F-skötsel	-28 567	-25 616
Obl besiktningkost OVK,hiss	-2 377	0
Övriga fastighetskostnader	-2 933	-4 615
Entrémattor	-11 399	-10 763

Sotning	0	-13 163
Tomträttsavgäld	-190 000	-190 000
Snöröjning	-3 754	-15 747
	<b>-327 825</b>	<b>-338 149</b>

#### Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Fastighetsförvaltning	-38 673	-35 837
Bankkostnader	-2 985	-2 512
Övriga förvaltningskostnader	-155	-2 792
Styrelsearvoden	-20 000	-17 000
Revisionsarvoden	-22 000	-20 000
Förändr res revisionskostnad	-12 568	-1 935
Konsulttjänster	0	-13 050
Skadestånd	0	-23 000
Föreningsavgift	-4 010	-4 010
Förändr styrelsearvode	-8 396	0
	<b>-108 787</b>	<b>-120 136</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2011	2010
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	23 719 266	23 719 266
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 719 266</b>	<b>23 719 266</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-600 470	-484 912
Årets avskrivningar enligt plan	-118 596	-115 558
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-719 066</b>	<b>-600 470</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 000 200</b>	<b>23 118 796</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	16 012 000	16 012 000
Mark	22 794 000	22 794 000
	<b>38 806 000</b>	<b>38 806 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	34 600 000	34 600 000
Lokaler	4 206 000	4 206 000
	<b>38 806 000</b>	<b>38 806 000</b>

### Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 083 600	42 400	-292 908	83 407
Disp av föreg. års resultat			83 407	-83 407
Förändring under året	0	42 800	-42 800	-47 743
	<b>20 083 600</b>	<b>85 200</b>	<b>-252 301</b>	<b>-47 743</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.


Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
Nordea	3,911	2012-02-29	1 847 500	1 877 500
Nordea	3,911	2012-02-29	1 847 500	1 877 500
			<b>3 695 000</b>	<b>3 755 000</b>
Varav kortfristig del			60 000	60 000

Stockholm den 1 juni 2012


  
Maria Edbom

  
Ulf Nordstrand

  
Anna Dammert

  
Hans Kylberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 juni 2012.

  
Per Andersson  
Auktorisefad revisor



## Revisionsberättelse

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

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tuben i Stockholm för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tuben i Stockholm för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 1 juni 2012



Per Andersson  
Auktoriserad revisor