

Årsredovisning
för
BRF Tuben i Stockholm

769603-7071

Räkenskapsåret

2012

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för BRF Tuben i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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. Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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 Stina Stenquist och Bo Edbom.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Comhem.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början:	17
Antalet tillkommande medlemmar under året:	4
Antalet avgående medlemmar under året:	3
Antalet medlemmar vid årets utgång:	18

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

1 januari 8 juni 2012

Ordinarie ledamöter:	Maria Edbom Ulf Nordstrand Anna Dammert Hans Kyhlberg	Ordförande Kassör Sekreterare Ledamot (även tekniskt ansvarig)
Suppleant:	Harriet Hallin Mattias Fundahn	

8 juni 31 december 2012

Ordinarie ledamöter:	Maria Edbom Ulf Nordstrand Anna Dammert Hans Kyhlberg	Ordförande Kassör Sekreterare Ledamot (även tekniskt ansvarig)
Suppleant:	Arvid Krönmark	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under 2012 haft 8 protokollförda möten: 18 januari, 7 mars, 3 maj, 4 juni, 27 augusti, 11 september, 27 september och 12 november.

✕

Revisor

Ordinarie - Ulf H Davéus - auktoriserad revisor
- Pierre Lindquist - föreningens revisor

Suppleant - Eva-Britt Blomqvist

Stämmor

Den 4 juni 2012 hölls ordinarie föreningsstämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Hemsidan www.brftuben.se fortsatte under året att fyllas på med information. Förutom stadgar, årsredovisning, årsstämmaprotokoll och kontaktuppgifter, pågår ett arbete med att samla in olika avtal föreningen har och att lägga in dem på hemsidan. Styrelsen informerar även sina medlemmar på hemsidan i diverse frågor, bl.a. om att frågor och synpunkter till styrelsen ska mailas till styrelsens mailadress.

Vår hyresgäst Why Not ansökte om att få starta restaurang i stället för frisörsalong i lokalen de hyr. En enig styrelse beslöt att inte tillstyrka detta, eftersom det skulle innebära exempelvis extra behov av ventilation och el.

För att färre cyklar som inte används ska förvaras på gården, ombads medlemmarna under våren att märka sina cyklar före ett visst datum. De som inte märktes bars ner i källaren.

Pappersinsamlingstunnan har inte fungerat på länge. Inte sällan har fel sorts sopor slängts i pappersinsamlingstunnan. Styrelsen har därför beslutat att ta bort tunnan.

Beslut har dessutom tagits att blomlådor ska sitta innanför räcket på balkongerna.

Föreningen har under 2012 inköpt cykelställ till gården.

Under våren kunde föreningens medlemmar liksom tidigare år under ett par dagar lägga grovsopor i trädgården. Därefter tog Åkerlunds bort grovsoporna.

En inventering av tvättstugencyklarna har gjorts, liknande den vi tidigare gjort gällande förråden. Inventeringen visade att majoriteten av medlemmarna och hyresgäst har möjlighet att boka tvättstugan. Två medlemmar har inte möjlighet att boka på tavlan via lås på grund av att de inte har nyckel kvar.

Under 2011 byggdes en altan på gården. Det fanns inskrivet i ett äldre styrelseprotokoll att bostadsrättsinnehavaren för lägenhet 10 har rätt att bygga en sådan. Lägenhetsinnehavaren har under 2012 skriftligen begärt om lov - och från styrelsen fått ett skriftligt godkännande för detta.

Under året har styrelsen tillämpat beslutet som togs under 2011 att vid varje lägenhetsförsäljning från och med 1 januari 2012 ska köparen betala en överlåtelseavgift på 2,5% av basbeloppet (för närvarande 1100 kr) till föreningen.

Styrelsen har undersökt om det finns någon annan bra revisor än PriceWaterhouse Coopers, som föreningen kan anlita till ett lägre pris. Styrelsen fastnade för Ulf H Davéus som föreningen valde vid en extrastämma våren 2013.

Styrelsemiddag intas i maj som arvode för arbetet i föreningen.

✓

Gemensamma aktiviteter

Den 24 maj tog vi upp trädgårdsmöblerna och vårstädade i trädgården. Storstädning av trapphusen beställdes också.

Sedvanlig adventsglögkväll hölls den 26 november då ljus tändes i trädet och medlemmarna samtidigt bl.a. tömde blomkrukor och ställde undan bord och stolar.

Händelser av vikt som härrör sig till 2013

Hissgruppen har under vintern-12/våren-13 arbetat med att ta fram ett informationsmaterial angående hissfrågan, informationsmöten hålls den 2 och 14 maj 2013.

I februari 2013 har en ny tvättmaskin införskaffats i stället för den vars lucka ofta inte gått att stänga.

Den 25 april 2013 hölls en extrastämma som beslöt att välja ny revisor Ulf Davéus.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett mindre överskott.

Lån

Föreningen har 2 stycken lån hos Nordea om sammanlagt 3.635.000 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 1 365 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning (tkr)	1213	1203	1192	1196
Resultat efter finansiella poster (tkr)	17	-48	83	212
Årsavgifter per kvm	389	389	389	389
Soliditet (%)	83	82	82	83



BRF Tuben i Stockholm
Org.nr 769603-7071

5 (12)

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-344 043
årets vinst	27 706
	-316 337
behandlas så att	
Avsättning till yttre reparationsfond	129 200
i ny räkning överföres	-445 537
	-316 337

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

✍

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		661 403	661 663
Hysesintäkter	1	551 268	541 267
Övriga intäkter	2	0	378
		1 212 671	1 203 308
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-108 784	-151 145
Taxebundna kostnader	4	-364 303	-339 575
Övriga driftskostnader	5	-317 576	-327 826
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-83 732	-108 786
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-66 630	-65 496
Avskrivningar	7	-118 596	-118 596
		-1 059 621	-1 111 425
Rörelseresultat		153 050	91 883
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 041	4 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 916	-144 396
		-135 875	-139 626
Resultat efter finansiella poster		17 175	-47 743
Resultat före skatt		17 175	-47 743
Skatt	8	10 531	0
Årets resultat		27 706	-47 743



BRF Tuben i Stockholm
Org.nr 769603-7071

7 (12)

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	22 881 604	23 000 200
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 729	30 940
Förutbetalda kostnader		61 131	60 786
		63 860	91 726
<i>Kassa och bank</i>		1 065 645	1 009 968
Summa omsättningstillgångar		1 129 505	1 101 694
SUMMA TILLGÅNGAR		24 011 109	24 101 894



Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 083 600	20 083 600
Fond för yttre underhåll		129 200	85 200
		20 212 800	20 168 800
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-344 043	-252 301
Årets resultat		27 706	-47 743
		-316 337	-300 044
Summa eget kapital		19 896 463	19 868 757
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 575 000	3 635 000
Övriga skulder		120 000	120 000
Summa långfristiga skulder		3 695 000	3 755 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	60 000	60 000
Leverantörsskulder		53 119	93 040
Aktuella skatteskulder		22 041	18 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		233 081	257 566
Övriga skulder		51 405	49 519
Summa kortfristiga skulder		419 646	478 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 011 109	24 101 894
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 000 000	4 000 000
		4 000 000	4 000 000
Ansvarsförbindelser		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.



Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2012	2011
Hyra	44 975	43 857
Hyra lokal m moms	408 708	399 825
Fast.skatt m moms	42 070	42 070
Tomträttsavgäld	6 375	6 375
Kabel-TV	4 320	4 320
Bränsletill m moms	44 820	44 820
	551 268	541 267

Not 2 Övriga intäkter

	2012	2011
Övriga ersättningar och intäkter	0	378
	0	378

Not 3 Underhållskostnader

	2012	2011
Reparation och underhåll	-95 770	-150 384
Markytor, trädgård	-13 014	-761
	-108 784	-151 145

Not 4 Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	-49 888	-53 688
Värme	-239 509	-217 798
Vatten och avlopp	-37 405	-33 725
Sophämtning/renhållning	-30 409	-25 704
Källsortering	-7 092	-8 660
	-364 303	-339 575

Not 5 Övriga driftskostnader

	2012	2011
Städning	-31 847	-44 728
Fastighetsförsäkring	-41 496	-39 404
Kabel-tv	-4 774	-4 663
F-skötsel	-26 751	-28 568
Obl besiktningkost OVK,hiss	0	-2 377
Övriga fastighetskostnader	-4 255	-2 933
Entrémattor	-11 883	-11 399
Tomträttsavgäld	-190 000	-190 000
Snöröjning	-6 570	-3 754
	-317 576	-327 826



Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Fastighetsförvaltning	-36 811	-38 672
Bankkostnader	-2 508	-2 985
Övriga förvaltningskostnader	-761	-155
Styrelsearvoden	-17 000	-20 000
Revisionsarvoden	-25 000	-22 000
Förändr res revisionskostnad	-5 069	-12 568
Föreningsavgift	0	-4 010
Förändr styrelsearvode	3 500	-8 396
Porto	-83	0
	-83 732	-108 786

Not 7 Byggnader

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
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	-719 066	-600 470
Årets avskrivningar enligt plan	-118 596	-118 596
Utgående avskrivning enligt plan	-837 662	-719 066
Planenligt restvärde vid årets slut	22 881 604	23 000 200
Taxeringsvärde		
Byggnad	16 012 000	16 012 000
Mark	22 794 000	22 794 000
	38 806 000	38 806 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	34 600 000	34 600 000
Lokaler	4 206 000	4 206 000
	38 806 000	38 806 000

Not 8 Skatt

Skatteintäkt som uppstått på grund av tidigare redovisad skatt på ränteintäkter som är ej skattepliktiga. Avser år 2008, 2009 samt 2010.

X

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 083 600	85 200	-252 301	-47 743
Disp av föreg. års resultat		44 000	-47 743	47 743
Förändring under året	0		-44 000	27 706
	20 083 600	129 200	-344 044	27 706

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Nordea Hypotek AB	3,643	2013-02-28	1 817 500	1 847 500
Nordea Hypotek AB	3,643	2013-02-28	1 817 500	1 847 500
			3 635 000	3 695 000

Varav kortfristig del 60 000 60 000

Stockholm den 19/5 2013


Maria Edbom


Ulf Nordstrand


Anna Dammert


Hans Kylberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-05-20


Ulf H Davéus
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till årsstämman i Bostadsrätts-
föreningen Tuben i Stockholm
org-nr 769603-7071**

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Tuben i Stockholm för år 2012.

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 styrelsen i Brf Tuben i Stockholm 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 Brf Tuben i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till behandling beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tuben i Stockholm för år 2012

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandlingen beträffande föreningens förlust och det är styrelsen som har ansvar för förvaltningen enligt lag om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i Brf Tuben i Stockholm för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

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

Uttalande

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

Stockholm den 20 / 5 2013

Ulf H Davéus
Auktoriserad revisor