

Årsredovisning
för
BRF Tuben i Stockholm

769603-7071

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

h

Styrelsen för BRF Tuben i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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.

or

h

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:	18
Antalet tillkommande medlemmar under året:	0
Antalet avgående medlemmar under året:	0
Antalet medlemmar vid årets utgång:	18

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

3 juni - 31 december 2013

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

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under 2013 haft 8 protokollförda möten.

Revisor

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

Suppleant - Eva-Britt Blomqvist

Stämmor

Den 3 juni 2013 hölls ordinarie föreningsstämma.

ar

h

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

På en extrastämma den 25 april 2013 röstades det Ja till att byta revisor från Per Andersson på PwC till Ulf Davéus på årsstämman i juni samma år.

Under året har beslutats att ta bort den gröna tunnan för pappersinsamling eftersom det under lång tid slängts annat i denna tunna. Föreningens medlemmar får slänga papper i gröna bubblor utanför tex Hemköp i stället.

Stina Stenquist som är trädgårdsansvarig har presenterat ett förslag på plan för gården, som styrelsen tyckte såg bra ut. I stället för nya perenner har växter såtts, men vi avvaktar med och iakttar träd och buskar under året och Stina kommer att föreslå om något behöver göras med dem.

Motionen från hissgruppen behandlades på den ordinarie föreningsstämman. Resultatet blev att det röstades Nej till hiss.

Styrelsen har under hösten undersökt möjligheterna till renovering/målning av trapphus, och hört efter med två olika firmor. Båda firmorna gav ett mycket gott intryck och de kunde visa bilder på renoveringar de gjort som såg mycket fina ut. Styrelsen valde att gå vidare med firma Bröderna Siljendahls Måleri, eftersom deras offert var betydligt lägre.

Under hösten införskaffades också en tvättmaskin till föreningens tvättstuga.

Styrelsen har påtalat för vår hyresgäst WhyNot att de enligt kontraktet bara ska syssla med hårvård.

Enligt föreningens plan för fastighetsrenovering, planeras inga renoveringar i närtid. Målning av tak görs tidigast i slutet av 2014, Lagning av puts på fasaden görs under våren 2014, Ytterdörren till gården kommer även den att riktas under 2014.

Styrelsemiddag kommer att intas 14 maj som arbete för arbetet i föreningen, tillsammans med trädgårdsansvarig Stina Stenquist.

Gemensamma aktiviteter

Under 18-22 april fick medlemmarna lägga sopor på gården och sophämtning beställdes.

Den 25 april hölls gårdsstädning.

Den 28 november hölls traditionsenlig glögg- och trädjuständningsträff - och vi plockade ned trädgårdsmöblerna.

Händelser av vikt som härrör sig till 2014

Vår hyreslägenhet har blivit ledig, varför föreningen kommer att sälja den. För försäljningen kan vi betala av på de lån föreningen har. De räntekostnader vi kommer att spara på att ha lägre/inga lån kommer att gå ungefär jämt upp med föreningens kommande ökande kostnad för tomträttsavgälden.

Den 3 april 2014 har omröstning skett om styrelsens förslag till trapphusrenovering/målning. Resultatet av omrustningen blev Ja varför upprustning av trapphus att ske under hösten 2014.

03

h

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott.

Lån

Föreningen har 2 stycken lån hos Nordea om sammanlagt 3.575.000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8. 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 1 210 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tkr)	1220	1213	1203	1192
Resultat efter finansiella poster (tkr)	117	17	-48	83
Årsavgifter per kvm	389	389	389	389
Soliditet (%)	83	83	82	82

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-360 837
årets vinst	116 720
	-244 117
behandlas så att	
Avsättning till yttre reparationsfond	173 700
i ny räkning överföres	-417 817
	-244 117

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



Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		661 403	661 403
Hyresintäkter	1	558 260	551 268
		1 219 663	1 212 671
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	2	-86 120	-108 784
Taxebundna kostnader	3	-358 066	-364 303
Övriga driftskostnader	4	-323 414	-317 576
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-46 645	-83 732
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-66 960	-66 630
Avskrivningar	6	-118 596	-118 596
		-999 801	-1 059 621
Rörelseresultat		219 862	153 050
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 012	2 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 154	-137 916
		-103 142	-135 875
Resultat efter finansiella poster		116 720	17 175
Resultat före skatt		116 720	17 175
Skatt		0	10 531
Årets resultat		116 720	27 706

2

h

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	22 763 008	22 881 604
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 181	2 729
Förutbetalda kostnader		65 026	61 131
		66 207	63 860
<i>Kassa och bank</i>		1 201 334	1 065 645
Summa omsättningstillgångar		1 267 541	1 129 505
SUMMA TILLGÅNGAR		24 030 549	24 011 109

or

h

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 083 600	20 083 600
Fond för yttre underhåll		173 700	129 200
		20 257 300	20 212 800
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-360 837	-344 043
Årets resultat		116 720	27 706
		-244 117	-316 337
Summa eget kapital		20 013 183	19 896 463
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 515 000	3 575 000
Övriga skulder		120 000	120 000
Summa långfristiga skulder		3 635 000	3 695 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	60 000	60 000
Leverantörsskulder		39 561	53 119
Aktuella skatteskulder		3 930	22 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		225 989	233 081
Övriga skulder		52 886	51 405
Summa kortfristiga skulder		382 366	419 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 030 549	24 011 109
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

av

h

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.

or

u

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2013	2012
Hyra	46 709	44 975
Hyra lokal m moms	410 855	408 708
Fast.skatt m moms	45 181	42 070
Tomträttsavgäld	6 375	6 375
Kabel-TV	4 320	4 320
Bränsletill m moms	44 820	44 820
	558 260	551 268

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Reparation och underhåll	-83 442	-95 770
Markytor, trädgård	-2 678	-13 014
	-86 120	-108 784

Not 3 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	-42 866	-49 888
Värme	-246 258	-239 509
Vatten och avlopp	-36 892	-37 405
Sophämtning/renhållning	-32 050	-30 409
Källsortering	0	-7 092
	-358 066	-364 303

Not 4 Övriga driftskostnader

	2013	2012
Städning	-43 082	-31 847
Fastighetsförsäkring	-43 899	-41 496
Kabel-tv	-4 793	-4 774
F-skötsel	-26 854	-26 751
Övriga fastighetskostnader	-2 538	-4 255
Entrémattor	-12 248	-11 883
Tomträttsavgäld	-190 000	-190 000
Snöröjning	0	-6 570
	-323 414	-317 576

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Fastighetsförvaltning	-36 933	-36 811
Bankkostnader	-3 353	-2 508
Övriga förvaltningskostnader	-148	-761

ok

h

Styrelsearvoden	-6 000	-17 000
Revisionsarvoden	-18 000	-25 000
Förändr res revisionskostnad	7 083	-5 069
Förändr styrelsearvode	11 247	3 500
Porto	-135	-83
Konsulttjänster	-406	0
	-46 645	-83 732

Not 6 Byggnader

	2013	2012
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	-837 662	-719 066
Årets avskrivningar enligt plan	-118 596	-118 596
Utgående avskrivning enligt plan	-956 258	-837 662
Planenligt restvärde vid årets slut	22 763 008	22 881 604
Taxeringsvärde		
Byggnad	15 225 000	16 012 000
Mark	26 093 000	22 794 000
	41 318 000	38 806 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	36 800 000	34 600 000
Lokaler	4 518 000	4 206 000
	41 318 000	38 806 000

Not 7 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 083 600	129 200	-344 044	27 706
Disp av föreg. års resultat			27 706	-27 706
Förändring under året	0	44 500	-44 500	116 720
	20 083 600	173 700	-360 838	116 720

or

lu

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Nordea Hypotek AB	2,754	2013-02-28	1 787 500	1 817 500
Nordea Hypotek AB	2,754	2013-02-28	1 787 500	1 817 500
			3 575 000	3 635 000
Varav kortfristig del			60 000	60 000

Stockholm den 2014

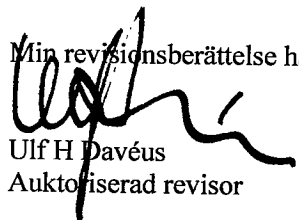

Maria Edbom


Ulf Nordstrand


Anna Dammert


Hans Kylberg

Min revisionsberättelse har lämnats. 2/6 2014


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 2013.

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.

Révisorns 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. Révisorn 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 révisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen i Brf Tuben i Stockholm upprättat 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 2013 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 2013.

Styrelsens ansvar

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

Révisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till behandlingen beträffande föreningens 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 behandlingen beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

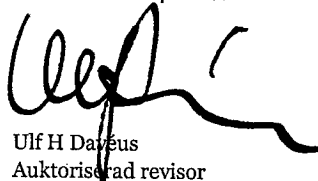
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 2014-06-02



Ulf H Davéus
Auktoriserad revisor