

Årsredovisning
för
BRF Tuben i Stockholm

769603-7071

Räkenskapsåret

2017

fh

Styrelsen för BRF Tuben i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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

Storholmen Förvaltning AB
- Teknisk förvaltning

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Ownit (fiber) och Comhem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Målning av fastighetens tak har genomförts.

Gemensamma aktiviteter 2017

- * 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:	28
Antalet tillkommande medlemmar under året:	2
Antalet avgående medlemmar under året:	4
Antalet medlemmar vid årets utgång:	26

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

13 juni 2017 - 12 juni 2018

Ordinarie ledamöter:

Anna-Carin Lindqvist	Ordförande
Glenn Fredriksson	Kassör
Bo Persson	Sekreterare
Hans Kyhlberg	Ledamot (även tekniskt ansvarig)

Suppleanter:

Ulf Nordstrand

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under 2017 haft 7 protokollförda möten.

Revisor

Ordinarie - Helena Fälton Björkman - auktoriserad revisor
- Kristoffer Edshage - föreningens revisor

Suppleant - Daniel Delsol

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 12 juni 2017.

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 för 2017 om 1315 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Intäkter	1 232	1 227	1 244	1 199	1 220
Resultat efter finansiella poster	-35	-136	-455	-339	117
Årsavgift per bostadsyta kvm	389	389	389	383	389
Soliditet (%)	99	99	99	98	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	306 900	-1 171 999	-136 440	22 796 161
Disp av föreg års resultat				-136 440	136 440	0
Förändring under året			44 800	-44 800	-35 207	-35 207
Belopp vid årets utgång	20 709 000	3 088 700	351 700	-1 353 239	-35 207	22 760 954

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-1 353 239
årets förlust	-35 207
	-1 388 446

behandlas så att

Avsättning till yttre reparationsfond har avsatts med ett prisbasbelopp	45 500
i ny räkning överföres	-1 433 946
	-1 388 446

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



Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 163 136	1 158 911
Övriga rörelseintäkter	3	68 741	67 659
Summa rörelseintäkter		1 231 877	1 226 570
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-434 416	-575 677
Driftskostnader	5	-531 794	-484 090
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-57 607	-59 215
Personalkostnader	7	-6 000	-6 826
Avskrivningar	8	-237 192	-237 192
Summa rörelsekostnader		-1 267 009	-1 363 000
Rörelseresultat		-35 132	-136 430
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75	-10
Summa finansiella poster		-75	-10
Resultat efter finansiella poster		-35 207	-136 440
Årets resultat		-35 207	-136 440



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	21 814 240	22 051 432
Summa materiella anläggningstillgångar		21 814 240	22 051 432
Summa anläggningstillgångar		21 814 240	22 051 432
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		207 829	1 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 113	89 472
Summa kortfristiga fordringar		298 942	90 682
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		991 330	962 357
Summa kassa och bank		991 330	962 357
Summa omsättningstillgångar		1 290 272	1 053 039
SUMMA TILLGÅNGAR		23 104 512	23 104 471

  ^{AP}
nk

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 797 700	23 797 700
Fond för yttre underhåll	351 700	306 900
Summa bundet eget kapital	24 149 400	24 104 600

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 353 239	-1 171 999
Årets resultat	-35 207	-136 440
Summa ansamlad förlust	-1 388 446	-1 308 439
Summa eget kapital	22 760 954	22 796 161

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	61 411	38 842
Skatteskulder	10 273	7 874
Övriga skulder	52 497	54 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219 377	207 344
Summa kortfristiga skulder	343 558	308 310

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 104 512

23 104 471



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 prisbasbelopp. 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.

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'AS' and 'h d'.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	682 236	682 236
Hyror lokaler	480 900	476 675
	1 163 136	1 158 911

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Tomträttsavgäld	6 656	11 506
Kabel-TV	4 320	4 320
Bränsletill m moms	28 620	28 620
Fiberanslutning	23 244	23 213
Övr ersättningar och intäkter	5 901	0
	68 741	67 659

Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
Övriga reparationer	-81 292	-211 748
Markytor, trädgård	0	-7 313
El	-33 295	-32 614
Värme	-239 903	-244 023
Vatten och avlopp	-45 161	-42 239
Sophämtning/renhållning	-34 765	-37 739
	-434 416	-575 676

Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	-44 552	-40 223
Entrémattor	-17 202	-13 213
Övriga fastighetskostnader	-8 679	-7 111
Sotning	-18 620	0
Fastighetsförsäkring	-41 668	-42 252
Tomträttsavgäld	-273 900	-243 600
Kabel-tv	-4 736	-4 790
Bredband	-26 812	-26 047
F-skötsel	-13 803	-26 854
Fastighetsskatt	-73 290	-72 444
Snöröjning	-8 532	-7 557
	-531 794	-484 091

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Porto	0	-130
Revisionsarvoden	-10 945	-10 604
Konsulttjänster	-2 504	-2 160
Fastighetsförvaltning	-37 681	-36 933
Möteskostnader	0	-202
Bankkostnader	-6 478	-9 186
	-57 608	-59 215

Not 7 Styrelsearvoden

	2017	2016
Styrelsearvoden	-6 000	-6 826
	-6 000	-6 826

Not 8 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnad	-237 192	-237 192
	-237 192	-237 192

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	23 719 266	23 719 266
Utgående anskaffningsvärde	23 719 266	23 719 266
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 667 834	-1 430 642
Årets avskrivningar enligt plan	-237 192	-237 192
Utgående avskrivning enligt plan	-1 905 026	-1 667 834
Planenligt restvärde vid årets slut	21 814 240	22 051 432
Taxeringsvärde		
Byggnad	17 830 000	17 830 000
Mark	30 332 000	30 332 000
	48 162 000	48 162 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Handwritten signatures and initials in blue ink.

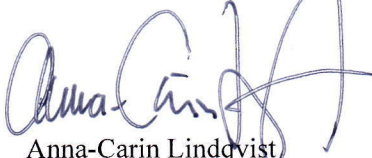
Bostäder	43 200 000	43 200 000
Lokaler	4 962 000	4 962 000
	48 162 000	48 162 000

Not 10 Ställda säkerheter


	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga


Underskrifter

Stockholm 2018-06-14

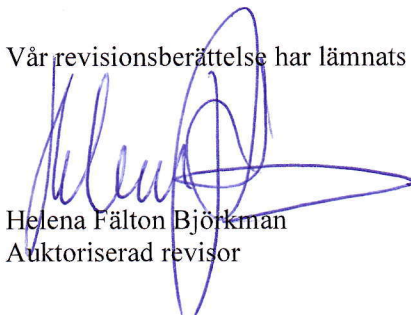

Anna-Carin Lindqvist
Ordförande



Glenn Fredriksson


Hans Kyhlberg


Bo Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 juni 2018


Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor


Kristoffer Edshage
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 2017.

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 2017 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 revisionsmed 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, förfälskning, 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 2017.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed 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 förtlöpa 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 inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

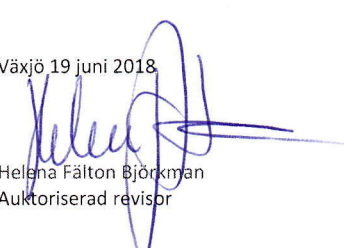
- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Växjö 19 juni 2018



Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Tuben i Stockholm

Jag har granskat årsredovisningen och protokollen i Brf Tuben i Stockholm för år 2017.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

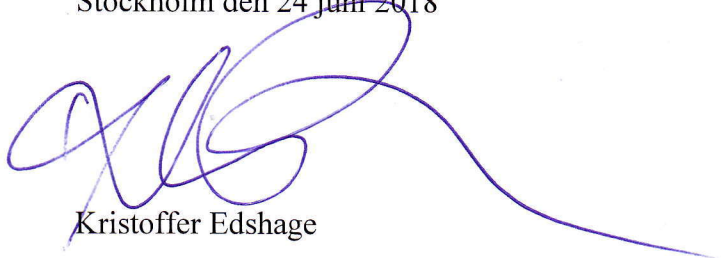
I kombination med den revision som den auktoriserade revisorn genomfört anser jag att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Jag tillstyrker:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker:

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 24 juni 2018



Kristoffer Edshage

Föreningens revisor