

## **Protokoll ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Tuben i Stockholm.**

Plats: Rådmansgatan 78, tvättstugan.

Tid: 2013-06-03, start 19.00

§1. Stämman öppnades av styrelsen ordförande Maria Edbom.

§2 Dagordningen godkändes.

§3 Till stämмоordförande valdes Bo Persson.

§4 Stina Stenquist anmäldes som stämмоordförandens val av protokollförare.

§ 5 Som justeringsmän tillika rösträknare valdes: Pierre Lindquist och Eva-Britt Blomquist.

§ 6 Föreningen godkände att stämman blivit stadgeenligt ordentligt utlyst. (Kallelsen lämnades den 18 maj, några dagar innan sista datum för kallelsen.)

§ 7 Röstlängden fastställdes genom att ett papper skickades runt. Alla skrev upp sitt namn och lägenhetsnummer enligt Botemas lägenhetsregister. Från varje lägenhet skrevs bara en person upp i röstlängden. De som hade fullmakt skrev i röstlängden upp den de hade fullmakt för, samt sitt eget namn. Röstlängd, se bilaga 1.

§ 8 Styrelsen via Ulf Nordstrand föredrog årsredovisningen, d.v.s. bokslut och förvaltningsberättelse för 2012, se bilaga 2. Bokslutet skickades ut till medlemmarna den 23/5. Styrelsen har som mål att skicka ut den tidigare nästa år.

§ 9 Revisorns berättelse föredrogs, se bilaga 3.

Internrevisorn berättelse föredrogs, se bilaga 4. (Pierre Lindquist påpekade att underhållsplan saknas. Underhållsplan ska ingå i årsredovisningen. Styrelsen meddelar att de under hösten ska upprätta en underhållsplan. Mötet vill att underhållsplanen presenteras för medlemmarna.)

§ 10 Föreningen fastställde resultat- och balansräkningen.

§ 11 Föreningen godkände resultatdispositionen.

§ 12 Styrelseledamöterna gavs ansvarsfrihet.

§ 13 Till nya styrelseledamöter valdes: Ulf Nordstrand och Daniel Bo. (Följande personer sitter redan i styrelsen och väljs inte detta år: Maria Edbom, Hans Kyhlberg, Arvid Krönmark och Anna Dammert

Östborn.)

Till valberedningen valdes: Helena Kyhlberg, Kaisa Tellefsen och Stina Stenquist.

§ 14 Till revisor valdes Pierres Lindquist till revisorssuppleant valdes Eva-Britt Blomquist.

§ 15 Dagordningens §15: "Val av styrelseledamöter" ströks som punkt då styrelseledamöter redan valts. Punkten ersattes av val av revisor. Som revisor valdes Ulf H Daveius.

§ 16 Dagordningens §16: "Val av revisor och revisorssuppleant " ströks som punkt då posterna redan valts. Punkten ersattes av val av trädgårdsansvarig. Som trädgårdsansvarig valdes Stina Stenquist och Bo Edbom.

§ 17 För styrelseledamöter, ansvarig för trädgårdsskötsel och tekniskt ansvarig samt revisor för nästkommande år fastställdes ett arvode om 2 rikliga middagar.

§18 4 motioner har inkommit, se bilaga 5:

### **Motion 1: Ang. balkonger - från Pierre Lindquist och Sara Wilhelmsson**

Pierre Lindquist uppmanas bilda en arbetsgrupp för att söka bygglov för balkong. Fler medlemmar visar ett intresse av att delta i ett sådant arbete. Styrelsen påpekar att alla kostnader i samband med bygglov av balkong finansieras av balkonggruppen. Styrelsen påpekar också att man tidigare pratat om att nya balkonger ska vara enhetliga med de som finns idag d.v.s. ha samma utseende.

### **Motion 2: Ang vind/hiss/förråd - från Anna Dammert Östborn, Arvid Krönmark, Henrik Tellefsen, Johannes Östborn och Kaisa Tellefsen.**

Mötets ordförande inleder med att fråga om alla känner att de blivit tillräckligt informerade så att de nu kan fatta ett beslut. Mötets deltagare svarar Ja.

Mötets ordförande föreslår att omröstningen ska vara sluten. Detta godkänns.

Röstningen gav följande resultat: 9 röster inkom mot motionen. 6 röster inkom för motionen. Totalt röstade samtliga 15 i röstlängden. Detta innebär att motionen faller, d.v.s.: hiss ska inte byggas i föreningen; styrelsen får inte mandat att genomdriva projektet; råvinden skall inte upplåtas med bostadsrätt och lägenhetsförråden skall inte flyttas från vinden till källaren.

Då hissfrågan tagits upp med jämna mellanrum föreslår mötets ordförande att det framtagna materialet arkiveras. Ulf Nordstrand föreslår att det lagras på hemsidan. Mötets ordförande påpekar att det tidigare i föreningen har pratats om att skapa ett arkiv i källaren.

### **Motion 3 Stadgeändring §36 - från Ulf Nordstrand**

Bo Persson menar att stadgeändring är onödigt krångligt och ger följande motförslag: "Styrelsen får i uppdrag att även skicka kallelse till stämmor och annan kommunikation via e-post. Inte bara som enligt stadgarna via utdelning eller postbefordran."

En öppen omröstning genomfördes. 6 stycken röstade på Ulf Nordstrands förslag. 8 stycken röstade på Bo Perssons förslag. En lägenhet i röstlängden avstod att rösta.

Bo Perssons ovanstående förslag genomförs som rutin till styrelsen.

### **Motion 4 Stadgeändring § 38 - från Ulf Nordstrand**

En diskussion fördes under mötet. Detta slutade med att Ulf Nordstrand drog tillbaka sin motion för att genomföra en bättre utredning angående frågan. Frågan togs upp om en genomgång av stadgarna skulle genomföras. Mötet föreslås att en stadgerevisionsgrupp bildas. Ulf Nordstrand anmäler sig till denna grupp.

§19 Styrelsens informerade om två ordningsfrågor. De uppmanade medlemmarna att vara noga med att kontrollera ytterdörrarna stängs innan de lämnar huset. De uppmanade även medlemmarna att inte lämna skräp och matrester på gården, för att inte uppmuntra råttorna att vara på gården.

§20 Följande insatser planerar styrelsen kommande år:

- Renovering av trapphus. (Antagligen kommer medlemmarna får tycka till om olika förslag.)
- Förutsättningar finns nu för att dra in Stokabs bredband i lägenheterna
- Underhållplan upprättas
- Hemsidan utvecklas
- Göran Jansson påpekar att det är problem med ljuset i trappan på Rådmansgatan 78. Och föreslår åtgärd och rörelsedetektor. Styrelsen tar till sig förslaget.

§21 Trädgårdsansvarig Stina Stenquist informerar om planerna på gården och påminner om att årsplanen finns uppsatt i båda trappuppgångarna. Bo Persson vill att den mejlas ut. Stina Stenquist ska göra det inom kort. Göran Jansson vill att hålen där råttorna tar sig in fylls igen. Trädgårdsgruppen tar tills sig förslaget

§ 22 Stämman avslutas.

Vid protokollet Stina Stenquist



Pierre Lindquist

(Justeringsman)



Eva-Britt Blomquist.

(Justeringsman)

Röstlängd

Bo Persson 16 p. 4. 5

Glenn Fredriksson 17

Robin Hesselton 13

HAN KULLBERG 6

Ulf Nordstrand 3

Göran Jansson 12

Eva-Maria Malmqvist 10

Pierre Lindqvist 14

Karl Ekwall 15

Kaisa Tellefsen 18

MATTHIAS FUNDAM 26

Anna Dammert Östborn 8

ARVID KRÖNMARK 7

MARIA EDBOM 2

DANIEL BOO 9 via fullmakt  
(MARIA EDBOM)

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

#### 8 juni 31 december 2012

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 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](http://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 tvättstugenycklarna 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 lägenhet10 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.

X



### Gemensamma aktiviteter

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

Sedvanlig adventsglöggkväll 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



**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.

✍

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter från medlemmar		661 403	661 663
Hysesintäkter	1	551 268	541 267
Övriga intäkter	2	0	378
		<b>1 212 671</b>	<b>1 203 308</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
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
		<b>-1 059 621</b>	<b>-1 111 425</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>153 050</b>	<b>91 883</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 041	4 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 916	-144 396
		<b>-135 875</b>	<b>-139 626</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>17 175</b>	<b>-47 743</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>17 175</b>	<b>-47 743</b>
Skatt	8	10 531	0
<b>Årets resultat</b>		<b>27 706</b>	<b>-47 743</b>



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

✍

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>9</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 083 600	20 083 600
Fond för yttre underhåll		129 200	85 200
		<b>20 212 800</b>	<b>20 168 800</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-344 043	-252 301
Årets resultat		27 706	-47 743
		<b>-316 337</b>	<b>-300 044</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 896 463</b>	<b>19 868 757</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	3 575 000	3 635 000
Övriga skulder		120 000	120 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 695 000</b>	<b>3 755 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>419 646</b>	<b>478 137</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 011 109</b>	<b>24 101 894</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.

✓

## 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
	<b>551 268</b>	<b>541 267</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2012	2011
Övriga ersättningar och intäkter	0	378
	<b>0</b>	<b>378</b>

### Not 3 Underhållskostnader

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

### 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
	<b>-364 303</b>	<b>-339 575</b>

### 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
	<b>-317 576</b>	<b>-327 826</b>

x

### 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
	<b>-83 732</b>	<b>-108 786</b>

### Not 7 Byggnader

	2012	2011
<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	-719 066	-600 470
Årets avskrivningar enligt plan	-118 596	-118 596
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-837 662</b>	<b>-719 066</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 881 604</b>	<b>23 000 200</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 Skatt

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

✂



### 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
	<b>20 083 600</b>	<b>129 200</b>	<b>-344 044</b>	<b>27 706</b>


### 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
			<b>3 635 000</b>	<b>3 695 000</b>
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 ansvaret 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet.

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

**REVISIONSBERÄTTELSE – lekmannarevisor**

Vid granskning av Brf Tuben i Stockholms räkenskaper för verksamhetsåret 2012 har jag funnit dessa i god ordning. Jag har inget ytterligare att tillägga till externrevisorns uttalande i dennes revisionsberättelse vad gäller räkneskaperna.

Vad gäller förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt skulle jag vilja efterlysa att styrelsen tillhandahåller ytterligare information till föreningens medlemmar rörande viktiga delar av husets skick som kortfattat tas upp i ett styrelseprotoll men som senare inte behandlas:

I protokollet från 27/8 2012 så framgår det att fasadens puts behöver åtgärdas samt att taket behöver ses över då man har uppmärksammat rost och flagnande färg. Detta tas dock inte upp i något senare protokoll och heller inte i förvaltningsberättelsen (annat än i den generiska texten som ingår under punkten "Byggnadernas tekniska status"). Vidare nämns i samma protokoll problem med lukt från källaren samt behov av att upprustning av trapphus, två punkter som heller inte behandlas i något senare protokoll eller verksamhetsberättelsen.

Jag skulle även vilja att styrelsen framöver tillhandahåller en uppdaterad, skriftlig underhållsplan som inkluderar en översikt med nyligen genomförda underhålls- och förbättringsarbeten samt uppskattar kommande behov, och kostnad, för fasad, tak, källare, trapphus, stammar, el samt övriga eventuella ingrepp och kostnader som rör husets skick. Förslagsvis ska denna underhållsplan inkluderas i framtida årsredovisningar och uppdateras löpande.

Utöver ovanstående så har jag inga ytterligare kommentarer att tillägga vad gäller förvaltningen och föreningens verksamhet.



Stockholm, 28/5 2013  
Pierre Lindquist, lekmannarevisor

## Inkomna motioner

### Motion 1: Ang. balkonger – från Pierre Lindquist och Sara Wilhelmsson

Vi har förstått att det finns ett intresse hos vissa medlemmar att förnya bygglov för balkonger som tidigare beviljats men inte utnyttjats.

Givet att det bör finnas skalmöjligheter att göra detta tillsammans snarare än var och en för sig skulle vi vilja föreslå att styrelsen eller en särskild balkonggrupp åtar sig att följa upp på vilka tillstånd och dylikt som måste förnyas, samt ta in offerter för att bygga balkongerna.

*(Styrelsens kommentar: Intresserade medlemmar kan gärna bilda en balkonggrupp för att undersöka möjligheten att bygga balkong, alt. bygga en större balkong. Vi rekommenderar dock att förslag på bygglovsansökan förevisas styrelsen innan den skickas in – då styrelsen måste ge sitt godkännande innan balkongbygge får påbörjas.)*

### Motion 2: Ang. vind/hiss/förråd – från Anna Dammert Östborn, Arvid Krönmark, Henrik Tellefsen, Johannes Östborn och Kaisa Tellefsen

På årsstämman 2012 diskuterades hissfrågan och då beslutade några medlemmar att bilda en hissgrupp för att undersöka möjligheten att bygga hiss i föreningens två trapphus och finansiera detta arbete genom att sälja råvinden för konvertering till bostäder. Hissgruppen har tagit fram ett informationsmaterial (distribuerat till föreningens medlemmar den 20 april 2013) som ligger till grund för denna motion. Hissgruppen önskar att stämman ger styrelsen mandat att genomdriva projektet. Rent formellt skall stämman ta ställning till följande frågor:

1. Att råvinden skall upplåtas med bostadsrätt
2. Att lägenhetsförråden flyttas från vinden till källaren

Stämman måste rösta ja till både fråga 1 och 2 för att projektet skall genomföras. För fråga 1 krävs att minst 1/2 av medlemmarna på stämman röstar Ja, och för fråga 2 krävs att 2/3 röstar Ja – samt att alla medlemmar ger sitt medgivande till flytt av förråd. Av praktiska skäl (och eftersom frågorna hör samman) röstar vi om frågorna 1 & 2 samtidigt, och det krävs då att 2/3 röstar Ja för att förslaget ska gå igenom.

Medgivande till flytt av förråd kan lämnas skriftligen eller genom att man röstar Ja till projektet. Om någon medlem inte lämnar sitt medgivande måste föreningen hänskjuta frågan till Hyresnämnden. Hyresnämnden ger generellt sett tillstånd till att flytta förråden om 2/3 av medlemmarna röstat för detta. Den som inte ger sitt godkännande till flytt av förråd vid ett eventuellt Ja blir motpart till föreningen i Hyresnämnden.

### Motion 3: Stadgeändring § 36 – från Ulf Nordstrand

Förslag på Stadgeändring gällande §36:

...Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, e-post eller postbefodran senast två veckor före ordinarie...

### Motion 4: Stadgeändring § 38 – från Ulf Nordstrand

Förslag på Stadgeändring gällande §38 a:

Beslut som innebär väsentlig förändring av hus eller mark endast är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.