

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 66-202204291110-239618.pdf

Storlek: 236412 byte

Hashvärde SHA256:

8d6f9ae571f0d19b3cd4107073d3563949f9d169191d67a4ce827d9cc6cf2b02

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 7:

Carl Johan Noel Glane 19770320-4011

Signerat med BankID 2022-04-29 11:35 Ref: df7bc25b-ebf1-4e3a-badd-1f2bba25325e

Marcus Axel Philip

Signerat med BankID 2022-05-01 09:52 Ref: ec6d56ad-74e8-4123-bffb-5780ee9122a4

HANS KYHLBERG

Signerat med BankID 2022-05-02 07:41 Ref: ff954786-b77d-49a4-a7c8-ed6438b5d4ba

CARL-JOHAN LINDMAN 19940515-8511

Signerat med BankID 2022-05-02 12:07 Ref: 59b7f247-de18-478c-8a77-dcf6dec134cc

Natalie Eriksson

Signerat med BankID 2022-05-02 12:27 Ref: 5558bf52-8d2d-42b6-b1e0-178d58098d69

Helena Björkman

Signerat med BankID 2022-05-03 10:38 Ref: 7c0dc3e5-bb18-43f3-80cb-b01eb4d7e4d0

Lars Jonas Persson

Signerat med BankID 2022-05-05 14:46 Ref: 9717a362-2568-4c6f-8af8-2cb66d5c24ef

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tuben i Stockholm

769603-7071

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tuben i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 2020-03-26 samt ordinarie föreningsstämma 2020-05-26. Föreningen är skattemässigt att betrakta som ett 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 21 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Omvandling av råvinden till 3 bostadsrätter samt hissinstallation pågår, enligt avtal med Kungsgripen Falkenberg AB från 2020. Inredning av källaren med förråd som ingår i avtalet genomfördes under 2021.

Inga förändringar av hyresgäster under 2021.

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. Föreningen har även en upprättad underhållsplan för byggnaden. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Förvaltning och övriga avtal

Följande uppdrag har skötts av

Uppdrag	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Lägenhetsförteckning	Botema Fastighets AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Storholmen Förvaltning AB
Bredband (Fiberuppkoppling)	Ownit AB
Kabel TV	Comhem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Gemensamma aktiviteter 2021

Coronaanpassad höststädning av innergården ägde rum 21 november.

Underhåll

Under året påbörjades det stora vindsprojektet vilket omfattar inredning av vind till 3 st lägenheter, omläggning av tak, iordningställande av källarutrymmen till lägenhetsförråd, installation av hissar i båda trapphusen samt brandskyddsåtgärder i trapphusen bestående av installation av säkerhetsdörrar, brandskyddsåtgärder komplettering av pigdörrar och utbyte av vissa glasrutor till brandskyddsglas.

Innan entreprenadarbeten för iordningsställande av källarutrymmen till lägenhetsförråd med bl a gjutning av betonggolv utförde BRF utbyte av samtliga avloppsrör i golv och merparten av avloppsrör ovan golv.

Källarförråden är färdigställda, fördelade och tagna i bruk.

På gården har stenläggning runt dagvattenbrunnar lagts om för att leda bort regnvatten effektivare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början:	30
Antalet tillkommande medlemmar under året:	3
Antalet avgående medlemmar under året:	1
Antalet medlemmar vid årets utgång:	32

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Till 8 juni 2021

Ordinarie ledamöter:

Johan Glane	Ordförande
Marcus Philip	Kassör
Carl-Johan Lindman	Sekreterare
Hans Kyhlberg	Ledamot
Linnéa Brattström	Ledamot
Bo Persson	Suppleant
Peter Jacobsson	Suppleant

Från 8 juni 2021

Ordinarie ledamöter:

Johan Glane	Ordförande
Marcus Philip	Kassör
Carl-Johan Lindman	Sekreterare
Hans Kyhlberg	Ledamot
Natalie Eriksson	Ledamot
Bo Persson	Suppleant
Markus Waldenström	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under 2021 haft 9 protokollförda möten.

Revisor

Ordinarie

Helena Fälton Björkman - Auktoriserad revisor

Jonas Persson - Föreningens revisor

Suppleant

Per Kudo

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 8 juni 2021

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Resultatet efter avskrivningar uppgår till en förlust om 87 126 kr.

Före avskrivningar är resultatet en vinst om 150 066 kr.

Intäkter och utgifter för vindsprojektet påverkar inte årets resultat då de bokförs som investering. Försäljningen av vinden har inneburit ett stort positivt kassaflöde som kan sättas av till framtida underhåll trots att årets resultat visar ett underskott. Kassa uppgick vid årets slut till 11 690 579 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 för 2021 om 1459 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter	1 276	1 268	1 269	1 262	1 232
Resultat efter finansiella poster	-87	-435	-48	-83	-35
Årsavgift per bostadsyta kvm	389	389	389	389	389
Soliditet (%)	97	98	98	98	99

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Totalt
Medlemsinsatser	20 709 000	0	2 832 000	23 541 000
Upplåtelseavgift	4 648 700		9 648 000	14 296 700
Fond för yttre UH	489 200		47 300	536 500
Balkongfond	25 541		10 472	36 013
Ansamlad förlust	-1 656 103	-435 300	-47 300	-2 138 703
Årets resultat	-435 301	435 300	-87 126	-87 127
Belopp vid årets utgång	23 781 037	0	12 403 346	36 184 383

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 138 705
årets förlust	-87 126
	-2 225 831
behandlas så att	
Avsättning till yttre reparationsfond har avsatts med ett prisbasbelopp	47 600
Balkongfond	10 472
i ny räkning överföres	-2 283 903
	-2 225 831

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 201 021	1 200 306
Övriga rörelseintäkter	2	74 618	67 682
Summa rörelseintäkter		1 275 639	1 267 988
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-516 479	-837 077
Driftskostnader	5	-536 468	-525 843
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-72 626	-103 177
Avskrivningar	7	-237 192	-237 192
Summa rörelsekostnader		-1 362 765	-1 703 289
Rörelseresultat		-87 126	-435 301
Resultat efter finansiella poster		-87 126	-435 301
Årets resultat		-87 126	-435 301

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 865 472	21 102 664
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar		4 703 291	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 568 763	21 102 664
Summa anläggningstillgångar		25 568 763	21 102 664
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 726	0
Övriga fordringar		49 882	42 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 667	90 689
Summa kortfristiga fordringar		143 275	133 167
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 690 579	3 025 328
Summa kassa och bank		11 690 579	3 025 328
Summa omsättningstillgångar		11 833 854	3 158 495
SUMMA TILLGÅNGAR		37 402 617	24 261 159

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 837 700	25 357 700
Balkongfond		36 014	25 542
Fond för yttre underhåll		536 500	489 200
Summa bundet eget kapital		38 410 214	25 872 442
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 138 705	-1 656 104
Årets resultat		-87 126	-435 301
Summa ansamlad förlust		-2 225 831	-2 091 405
Summa eget kapital		36 184 383	23 781 037
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		137 310	137 310
Summa långfristiga skulder		137 310	137 310
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		888 906	48 520
Skatteskulder		8 110	20 494
Övriga skulder		31 449	31 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		152 459	242 362
Summa kortfristiga skulder		1 080 924	342 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 402 617	24 261 159

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.

För lägenheter med balkong uppförda efter föreningens bildande får årsavgiften vara förhöjd med en balkongavgift per balkong. De av respektive medlem inbetalade balkongavgifterna skall av föreningen fonderas för balkongernas framtida underhåll och utbyte. Räntan på inestående kapital skall årligen tillföras fonden. Fonden skall disponeras uteslutande av föreningen för ombesörjande av balkongernas framtida underhållsbehov och för utbyte av balkongerna. Avsättning till balkongfonden görs med en avgift på 3 % av ett prisbasbelopp för vanlig balkong och 1 % av ett prisbasbelopp för fransk balkong

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 anskaffningsvärdet 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.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Tomträttsavgäld	6 656	6 656
Kabel-TV	4 320	4 320
Bränsletill m moms	28 620	28 620
Fiberanslutning	26 712	26 712
Övr ersättningar och intäkter	6 633	1 183
Andrahandsuthyrning	1 676	191
	74 617	67 682

Not 3 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	682 236	682 236
Hyrer lokaler	518 785	518 070
	1 201 021	1 200 306

Not 4 Fastighetskostnader

	2021	2020
Övriga reparationer	-95 213	-468 530
El	-47 405	-40 578
Värme	-268 380	-229 966
Vatten och avlopp	-53 243	-49 819
Sophämtning/renhållning	-52 238	-44 082
Markytor trädgård	0	-4 102
	-516 479	-837 077

Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-25 213	-23 638
Entrémattor	-15 280	-16 030
Övriga fastighetskostnader	-21 470	-21 107
Fastighetsförsäkring	-44 474	-43 362
Tomträttsavgäld	-273 900	-273 900
Kabel-tv	-4 917	-4 750
Bredband	-26 712	-26 712
F-skötsel	-18 009	-27 195
Fastighetsskatt	-88 512	-87 972
Snöröjning	-17 411	-718
Datakommunikation	-570	-460
	-536 468	-525 844

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	-12 375	-13 067
Konsulttjänster	-10 422	-36 079
Fastighetsförvaltning	-44 110	-41 847
Bankkostnader	-5 600	-9 484
Möteskostnader	0	-2 700
Porto	-120	0
	-72 627	-103 177

Not 7 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-237 192	-237 192
	-237 192	-237 192

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-2 616 602	-2 379 410
Årets avskrivningar enligt plan	-237 192	-237 192
Utgående avskrivning enligt plan	-2 853 794	-2 616 602
Planenligt restvärde vid årets slut	20 865 472	21 102 664
Taxeringsvärde		
Byggnad	20 279 000	20 279 000
Mark	45 946 000	45 946 000
	66 225 000	66 225 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	60 000 000	60 000 000
Lokaler	6 225 000	6 225 000
	66 225 000	66 225 000

Underskrifter

Stockholm

Johan Glane
Ordförande

Marcus Philip

Carl-Johan Lindman

Hans Kyhlberg

Natalie Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Jonas Persson
Revisor