

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: 66-202305150833-735640.pdf

Storlek: 161676 byte

Hashvärde SHA256:

62ea146f5b2d24d49121ff10b09e1e4c94721200339ab93804f5eb51ba01f4f7

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

Signerat av 6:

HANS KYHLBERG

Signerat med BankID 2023-05-15 13:22 Ref: 7c057281-e08e-42f7-ac6f-574fdb4e83bd

Marcus Axel Philip

Signerat med BankID 2023-05-15 19:27 Ref: 1a3d0c94-532d-479c-83d0-126207979a97

Natalie Eriksson

Signerat med BankID 2023-05-16 10:51 Ref: ddc6d150-8685-4743-ab08-62425fd6726b

PER KUDO

Signerat med BankID 2023-05-19 08:57 Ref: 4eab2b51-89d6-4cf1-8d75-1a205e3d9090

Helena Björkman

Signerat med BankID 2023-05-19 09:30 Ref: 22539208-4a69-4719-a0c1-336ad08cf277

Lars Jonas Persson

Signerat med BankID 2023-05-22 08:44 Ref: 041df395-7dd9-4033-937f-186f4c09a9fe

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tuben i Stockholm

769603-7071

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tuben i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 5 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 2306 kvadratmeter, när fastighetsdeklarationen lämnades in var inte vindsbygget klart vilket gör att specificeringen av ytor inte stämmer med verkligheten.

I verkligheten utgör 2062 kvadratmeter lägenhetsyta och 249 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Inga förändringar av hyresgäster under 2022.

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 2022

En vinterfest hölls för föreningens medlemmar i början av december för att fira att vindsprojektet närmar sig slutet och gav en chans för boende att lära känna nya och gamla grannar.

Underhåll

Under 2021 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, brandskyddskomplettering av pigdörrar och utbyte av vissa glasrutor till brandskyddsglas. Arbetet har pågått under 2022 och i slutet av året blev slutbesiktningen av vindsprojektet godkänd med undantag för några punkter vilka antas vara slutförda under 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början:	35
Antalet tillkommande medlemmar under året:	2
Antalet avgående medlemmar under året:	2
Antalet medlemmar vid årets utgång:	35

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Till 31 maj 2022

Ordinarie ledamöter:

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

Från 31 maj 2022

Ordinarie ledamöter:

Marcus Philip	Ordförande
Natalie Eriksson	Kassör
Per Kudo	Ledamot
Hans Kyhlberg	Ledamot
Carl-Johan Lindman	Suppleant & Sekreterare
Markus Waldenström	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under 2022 haft 8 protokollförda möten.

Revisor

Ordinarie

Helena Fälton Björkman - Auktoriserad revisor

Jonas Persson - Föreningens revisor

Suppleant

Per Kudo

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 31 maj 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Resultatet efter avskrivningar uppgår till en förlust om 38 268 kr.

Resultater exklusive avskrivningar uppgår till en vinst om 198 924 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 6 506 299 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 2022 om 1519 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	1 357	1 276	1 268	1 269	1 262
Resultat efter finansiella poster	-38	-87	-435	-48	-83
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	389	389	389	389	389
Soliditet (%)	97	97	98	98	98
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) *	0	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	125	0	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	0	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	152	0	0	0	0

Intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Totalt
Medlemsinsatser	23 541 000		790 600	24 331 600
Upplåtelseavgift	14 296 700		1 133 400	15 430 100
Fond för yttre UH	536 500		47 600	584 100
Balkongfond	36 014		22 550	58 564
Ansamlad förlust	-2 138 705	-87 126	-58 072	-2 283 903
Årets resultat	-87 126	87 126	-38 268	-38 268
Belopp vid årets utgång	36 184 383	0	1 897 810	38 082 193

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 283 903
årets förlust	-38 268
	-2 322 171

behandlas så att

Avsättning till yttre reparationsfond har avsatts med ett prisbasbelopp	48 300
Ianspråktagande av balkongfond	-10 472
i ny räkning överföres	-2 359 999
	-2 322 171

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 277 058	1 201 021
Övriga rörelseintäkter	2	80 233	74 618
Summa rörelseintäkter		1 357 291	1 275 639
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-538 923	-516 479
Driftskostnader	5	-548 185	-536 468
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-73 123	-72 626
Avskrivningar	7	-237 192	-237 192
Summa rörelsekostnader		-1 397 423	-1 362 765
Rörelseresultat		-40 132	-87 126
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 808	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		56	0
Summa finansiella poster		1 864	0
Resultat efter finansiella poster		-38 268	-87 126
Årets resultat		-38 268	-87 126

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 628 280	20 865 472
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	11 768 216	4 703 291
Summa materiella anläggningstillgångar		32 396 496	25 568 763
Summa anläggningstillgångar		32 396 496	25 568 763
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		314 701	5 726
Övriga fordringar		40 546	49 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 199	87 667
Summa kortfristiga fordringar		447 446	143 275
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 506 299	11 690 579
Summa kassa och bank		6 506 299	11 690 579
Summa omsättningstillgångar		6 953 745	11 833 854
SUMMA TILLGÅNGAR		39 350 241	37 402 617

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 761 700	37 837 700
Balkongfond		58 564	36 014
Fond för yttre underhåll		584 100	536 500
Summa bundet eget kapital		40 404 364	38 410 214
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 283 903	-2 138 705
Årets resultat		-38 268	-87 126
Summa ansamlad förlust		-2 322 171	-2 225 831
Summa eget kapital		38 082 193	36 184 383
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		40 000	137 310
Summa långfristiga skulder		40 000	137 310
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		686 474	888 906
Skatteskulder		11 585	8 110
Övriga skulder		35 824	31 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		494 165	152 459
Summa kortfristiga skulder		1 228 048	1 080 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 350 241	37 402 617

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-38 268	-87 126
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	237 192	237 192
Betald skatt	18 839	-19 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	217 763	130 278
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av pågående arbete	-7 064 925	-4 703 291
Förändring av kundfordringar	-308 975	-5 726
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 560	3 022
Förändring av leverantörsskulder	-202 432	840 386
Förändring av kortfristiga skulder	346 081	-89 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 023 048	-3 825 221
Finansieringsverksamheten		
Hysesdeposition	-97 310	0
Balkongfond	12 078	10 472
Insats och upplåtelse	1 924 000	12 480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 838 768	12 490 472
Årets kassaflöde	-5 184 280	8 665 251
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	11 690 579	3 025 328
Likvida medel vid årets slut	6 506 299	11 690 579

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 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

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
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	9 977	6 633
Andrahandsuthyrning	3 948	1 676
	80 233	74 617

Not 3 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	695 435	682 236
Hyrer lokaler	581 624	518 785
	1 277 059	1 201 021

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-127 518	-95 213
El	-30 842	-47 405
Värme	-261 143	-268 380
Vatten och avlopp	-57 450	-53 243
Sophämtning/renhållning	-61 971	-52 238
	-538 924	-516 479

Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-26 082	-25 213
Entrémattor	-16 436	-15 280
Övriga fastighetskostnader	-14 952	-21 470
Fastighetsförsäkring	-43 820	-44 474
Tomträttsavgäld	-273 900	-273 900
Kabel-tv	-5 310	-4 917
Bredband	-26 712	-26 712
F-skötsel	-32 446	-18 009
Fastighetsskatt	-100 289	-88 512
Snöröjning	-2 153	-17 411
Datakommunikation	-585	-570
Hisservice	-5 500	0
	-548 185	-536 468

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-13 375	-12 375
Konsulttjänster	-2 700	-10 422
Fastighetsförvaltning	-43 135	-44 110
Bankkostnader	-5 305	-5 600
Möteskostnader	-8 609	0
Porto	0	-120
	-73 124	-72 627

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-237 192	-237 192
	-237 192	-237 192

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-2 853 794	-2 616 602
Årets avskrivningar enligt plan	-237 192	-237 192
Utgående avskrivning enligt plan	-3 090 986	-2 853 794
Planenligt restvärde vid årets slut	20 628 280	20 865 472
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 713 000	20 279 000
Mark	68 126 000	45 946 000
	97 839 000	66 225 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	91 000 000	60 000 000
Lokaler	6 839 000	6 225 000
	97 839 000	66 225 000
Pågående vindsbyggnation		
Vindsbyggnad	11 768 216	4 703 291
	11 768 216	4 703 291

Underskrifter

Stockholm

Marcus Philip
Ordförande

Natalie Eriksson

Hans Kyhlberg

Per Kudo

Vår revisionsberättelse har lämnats

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Jonas Persson
Revisor

