

Årsredovisning
för
BRF Tuben i Stockholm

769603-7071

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

JK N illu

Styrelsen för BRF Tuben i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 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 2014-12-31. Nytt avtal har inkommit under 2015.

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 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.

AK Wille

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 Ownit (fiber) och Comhem.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början:	28
Antalet tillkommande medlemmar under året:	2
Antalet avgående medlemmar under året:	1
Antalet medlemmar vid årets utgång:	29

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

2 juni - 31 december 2014

Ordinarie ledamöter:

Maria Edbom	Ordförande
Ulf Nordstrand	Kassör
Daniel Boo	Sekreterare
Hans Kyhlberg	Ledamot (även tekniskt ansvarig)
Arvid Krönmark	Ledamot

Suppleanter:

Glenn Fredriksson
Anna-Carin Lindqvist

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under 2014 haft 6 protokollförda möten.

Revisor

Ordinarie - Helena Fälton Björkman - auktoriserad revisor
- Eva-Britt Blomqvist - föreningens revisor

Suppleant - Robin Hosselton

Stämmor

Extra stämma för val av revisor hölls den 4 maj 2015.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2 juni 2014.

AK W de

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Trapphusrenovering

Styrelsens förslag till renoveringen av föreningens båda trapphus togs vid extrasträmman 3 april. Målerifirman Bröderna Siljendahl fick uppdraget.

I renoveringen, som inleddes i slutet av 2014, ingick bland annat målning, slipning av golv och nya armaturer i entréerna. Dörrarna till vind och källare kommer också att brytas till säkerhetsdörrar och nya översiktstavlor kommer att sättas upp i entreerna.

Medlemmarna erbjöds också innan renoveringen startade att, till egen kostnad, byta ut sina lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

Trapphusrenoveringen fortsatte under början av 2015.

Bredband, tv och telefoni via fiber

Föreningen har under året dragit fram fiberanslutning till intresserade medlemmar vilket innebär att dessa nu har tillgång till mycket hög och framtidssäker uppkoppling. Föreningen bekostade installationen från Stockholms stads anslutning till fastigheten och vidare till lägenheterna. Medlemmarna har betalat för router och tillhörande elarbeten inne i respektive lägenhet.

Gemensamma aktiviteter

- * 24-27 april möjlighet att lämna grovsopor på innergården.
- * Vårstädning på innergården genomfördes 3 april.
- * Vi höststädade 27 november och drack traditionsenligt glögg i samband med detta.

Händelser av vikt som härrör sig till 2014

- * Försäljningen av föreningens hyresrätt genomfördes och intäkterna användes till att amortera på föreningens lån vilket resulterat i att föreningen är skuldfri.
- * Renovering av trapphusen (se ovan).
- * Installation av uppkoppling via fiber (se ovan).

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott.

Lån

Inga

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 1 217 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	1199	1220	1213	1203
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-339	117	17	-48
Årsavgifter per kvm	383	389	389	389
Soliditet (%)	98	83	83	82

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-288 517
årets förlust	-339 318
	-627 835
behandlas så att	
Avsättning till yttre reparationsfond	44 400
i ny räkning överföres	-672 235
	-627 835

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 158 132	1 170 523
Övriga intäkter	2	41 003	49 140
Summa rörelseintäkter		1 199 135	1 219 663
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-758 744	-444 186
Driftkostnader	4	-410 796	-390 374
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-68 928	-51 892
Personalkostnader	6	-15 602	5 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-237 192	-118 596
Summa rörelsekostnader		-1 491 262	-999 801
Rörelseresultat		-292 127	219 862
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		383	2 012
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 574	-105 154
Summa finansiella poster		-47 191	-103 142
Resultat efter finansiella poster		-339 318	116 720
Resultat före skatt		-339 318	116 720
Årets resultat		-339 318	116 720

AK Wde

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	22 525 816	22 763 008
Summa materiella anläggningstillgångar		22 525 816	22 763 008
Summa anläggningstillgångar		22 525 816	22 763 008
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 199	1 181
Förutbetalda kostnader		71 640	65 026
Summa kortfristiga fordringar		72 839	66 207
<i>Kassa och bank</i>		1 241 283	1 201 334
Summa omsättningstillgångar		1 314 122	1 267 541
SUMMA TILLGÅNGAR		23 839 938	24 030 549

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 709 000	20 083 600
Upplåtelseavgift		3 088 700	0
Fond för yttre underhåll		218 100	173 700
Summa bundet eget kapital		24 015 800	20 257 300
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat förlust		-288 517	-360 837
Årets resultat		-339 318	116 720
Summa ansamlad förlust		-627 835	-244 117
Summa eget kapital		23 387 965	20 013 183
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	3 515 000
Övriga skulder		0	120 000
Summa långfristiga skulder		0	3 635 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	60 000
Leverantörsskulder		31 297	39 561
Aktuella skatteskulder		2 956	3 930
Upplupna kostnader		196 997	81 721
Förutbetalda avgifter och hyror		169 238	144 268
Övriga skulder		51 485	52 886
Summa kortfristiga skulder		451 973	382 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 839 938	24 030 549
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

AK WJL

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år, förutom avskrivningstid avseende byggnad som ändrats från 0,5% till 1%.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1 %
-----------	-----

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 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Hyra	15 571	46 709
Hyra lokal m moms	418 955	410 855
Fast.skatt m moms	45 180	45 181
Tomträttsavgäld	6 375	6 375
Avgift	672 051	661 403
	1 158 132	1 170 523

Not 2 Övriga intäkter

	2014	2013
Kabel-TV	4 283	4 320
Bränsletill m moms	36 720	44 820
	41 003	49 140

Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Reparation och underhåll	-413 637	-83 442
Markytor, trädgård	-3 117	-2 678
El	-40 513	-42 866
Värme	-234 948	-246 258
Vatten och avlopp	-36 898	-36 892
Sophämtning	-29 631	-32 050
	-758 744	-444 186

Not 4 Driftskostnader

	2014	2013
Städning	-32 029	-43 082
Fastighetsförsäkring	-44 906	-43 899
Kabel-tv	-4 794	-4 793
F-skötsel	-34 849	-26 854
Övriga fastighetskostnader	-2 992	-2 538
Entrémattor	-11 485	-12 248
Tomträttsavgäld	-190 000	-190 000
Sotning	-22 655	0
Fastighetsskatt	-67 086	-66 960
	-410 796	-390 374

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsförvaltning	-36 933	-36 933
Bankkostnader	-7 359	-3 353
Övriga förvaltningskostnader	-195	-148

Revisionsarvoden	-19 000	-18 000
Förändr res revisionskostnad	-649	7 083
Porto	-144	-135
Konsulttjänster	-4 648	-406
	-68 928	-51 892

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	-6 000	-6 000
Förändr styrelsearvode	-9 602	11 247
	-15 602	5 247

Not 7 Byggnader

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23 719 266	23 719 266
Utgående anskaffningsvärde	23 719 266	23 719 266
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-956 258	-837 662
Årets avskrivningar enligt plan	-237 192	-118 596
Utgående avskrivning enligt plan	-1 193 450	-956 258
Planenligt restvärde vid årets slut	22 525 816	22 763 008
Taxeringsvärde		
Byggnad	15 225 000	15 225 000
Mark	26 093 000	26 093 000
	41 318 000	41 318 000
Fördelning av taxeringsvärde		
Bostäder	36 800 000	36 800 000
Lokaler	4 518 000	4 518 000
	41 318 000	41 318 000

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 083 600	0	173 700	-360 838	116 720
Disp av föreg. års resultat				116 720	-116 720
Förändring under året	625 400	3 088 700	44 400	-44 400	-339 318
	20 709 000	3 088 700	218 100	-288 518	-339 318

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea Hypotek AB	2,754	2013-02-28	0	1 787 500
Nordea Hypotek AB	2,754	2013-02-28	0	1 787 500
			0	3 575 000
Varav kortfristig del			0	60 000

Stockholm den 25/5-2015



Maria Edbom



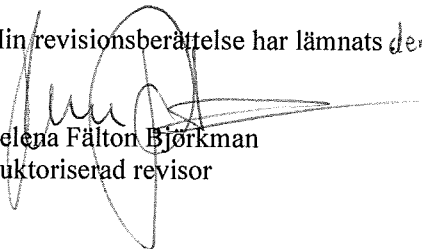
Ulf Nordstrand


Hans Kyhlberg


Arvid Krönmark


Daniel Boo

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2015


Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tuben i Stockholm, org nr 769603-7071

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tuben i Stockholm för år 2014.

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 vi 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 föreningen upprättar årsredovisningen 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 vi 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 föreningens finansiella ställning per 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till behandling av föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tuben i Stockholm för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

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.

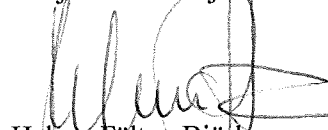
Som underlag för mina uttalanden om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

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

Växjö den 27 maj 2015



Helena Fälton Björkman

Auktoriserad revisor