



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tuben 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tuben 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2004 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande för stadigvarande boende utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Peter Agild	Ledamot
Magnus Roos	Ledamot
Gordan Zdravkovic	Ledamot

Philip Kylin	Suppleant
Annsophie Petersson	Suppleant
Julia Sporre	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Larsson	Ordinarie Intern
Frida Andersson	Suppleant Intern

Valberedning

Birgitta Niskanen	Sammanställande
Barbro Roos	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2015-11-10, med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TUBEN 4	1980	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.

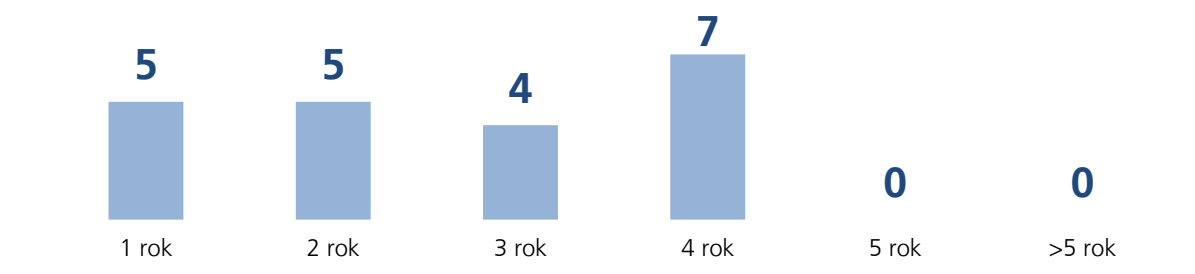
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 515 m², varav 1 502 m² utgör lägenhetsyta och 13 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
pianolärare	13 m ²	2018-07-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takmålning	2015	
Nytt torkskåp i tvättstugan	2014	
Ventilation gårdshus	2014 - 2015	Avslutades i början av 2015
Montering av takskydd	2013	
Fiberinstallation	2013	
Avloppsspolning	2012	
Taksäkerhet	2012	
2 nya balkonger+2 nya altandörrar	2011	
Gårdsbjälklag, källarförråd, gårdsupprustning	2010 - 2011	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilbyte och värmeinjuster	2016	I samband med fasad/fönsterrenovering
Fasad	2016	
Upprustning entrén m.m. (inkl gårdhuset)	2016	I samband med fasadrenovering
fönsterbleck och fasadplåtar	2016	
fönstermålning	2016	
Individuell elmätning	2017	
Minska antal anläggningar/elmätare	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Polarstäd
snö och is bevakningsavtal	Birka plåt

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	917 896	902 759
Finansiella intäkter	204	617
Minskning kortfristiga fordringar	514	16 513
Ökning av kortfristiga skulder	0	131 777
	918 614	1 051 666

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	816 409	944 310
Finansiella kostnader	68 645	75 669
Minskning av långfristiga skulder	10 000	5 000
Minskning av kortfristiga skulder	161 191	0
	1 056 245	1 024 979

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

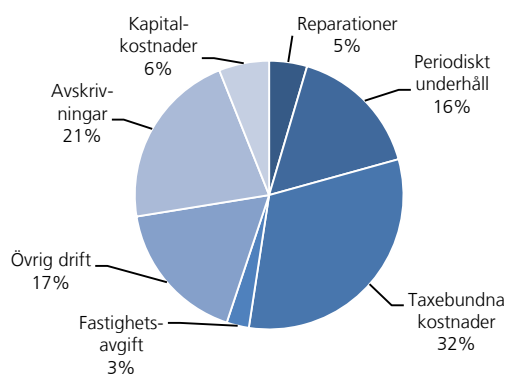
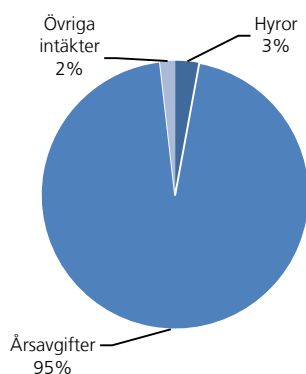
392 844 **530 475**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-137 631 **26 687**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

- Takmålning.
- Nya stadgar inklusive ny avgift för de som hyr ut lägenheter (börjat gälla fr.o.m. 1 januari 2016).

Händelser efter året

- Radonmätning.
- Vi har påbörjat upphandling av fasad & fönsterrenovering samt (eventuellt) ventilbyten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st.
Medlemslokaler: 1 st.
Överlåtelse under året: 2 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35 st.
Tillkommande medlemmar: 4 st.
Avgående medlemmar: 3 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	582	582	582	555
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 035	2 037	2 038	2 031
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 654	1 661	1 664	1 431
Elkostnad/m ² totalyta	83	100	109	128
Värmekostnad/m ² totalyta	120	105	134	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	11	14	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	50	52	54
Soliditet (%)	65	64	67	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-209	-359	-220	-300
Nettoomsättning (tkr)	901	901	901	857

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 502 m² bostäder och 13 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-209 254
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 322 758
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-10 000
summa balanserat resultat	-3 542 012

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-3 542 012

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	901 284	901 319
Övriga rörelseintäkter	Not 2	16 612	1 440
Summa rörelseintäkter		917 896	902 759
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-738 576	-838 910
Övriga externa kostnader	Not 4	-77 833	-105 400
Avskrivningar	Not 5	-242 300	-242 287
Summa rörelsekostnader		-1 058 708	-1 186 598
RÖRELSERESULTAT		-140 813	-283 839
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		204	617
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 645	-75 669
Summa finansiella poster		-68 441	-75 052
ÅRETS RESULTAT		-209 254	-358 891

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	7 111 052	7 353 352
Summa materiella anläggningstillgångar	7 111 052	7 353 352
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 8	400	400
	400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 111 452	7 353 752
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	398 123	534 482
Summa kortfristiga fordringar	398 123	534 482
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 913	3 699
Summa kassa och bank	1 913	3 699
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	400 036	538 181
SUMMA TILLGÅNGAR	7 511 488	7 891 933

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 379 912	8 379 912
Fond för yttre underhåll	Not 10	30 000	20 000
Summa bundet eget kapital		8 409 912	8 399 912
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 332 757	-2 963 867
Årets resultat		-209 254	-358 891
Summa fritt eget kapital		-3 542 011	-3 322 757
SUMMA EGET KAPITAL		4 867 901	5 077 155
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 475 000	2 485 000
Summa långfristiga skulder		2 475 000	2 485 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	10 000	10 000
Leverantörsskulder		52 068	212 385
Övriga skulder		14 871	14 871
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	91 648	92 522
Summa kortfristiga skulder		168 587	329 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 511 488	7 891 933
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	3 143 000	3 143 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10-20 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fasad	20 år	20 år
Markanläggning	20-40 år	20-40 år

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond har upphört 1998.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	874 824	874 824
	Hyror lokaler	26 451	26 483
	Öresutjämning	8	12
		901 284	901 319
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	16 612	0
	Övriga intäkter	0	1 440
		16 612	1 440

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	29 690
	Snöröjning/sandning	17 000	31 625
	Städning entreprenad	43 844	37 500
	Sotning	0	1 215
	Hissbesiktning	4 587	1 574
	Gemensamma utrymmen	225	0
	Gård	500	1 914
	Serviceavtal	10 786	10 381
	Förbrukningsmateriel	440	2 365
		77 382	116 264
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 513	0
	Källare	0	2 079
	Entré/trapphus	0	3 710
	Lås	5 762	9 878
	VVS	7 385	0
	Elinstallationer	15 675	3 944
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 290
	Hiss	0	35 342
	Mark/gård/utemiljö	0	1 538
	Skador/klotter/skadegörelse	19 816	510
		52 151	59 291
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	52 023
	Ventilation	47 445	173 600
	Tak	134 063	0
		181 508	225 623
	Taxebundna kostnader		
	El	125 752	151 565
	Värme	181 805	159 481
	Vatten	21 318	16 838
	Sophämtning/renhållning	24 712	22 792
	Grovsopor	4 323	3 580
		357 910	354 256
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 518	47 433
	Självrisk	0	1 500
	Kabel-TV	5 332	5 340
		39 850	54 273
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 776	29 204
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	738 576	838 910

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Inkassering avgift/hyra	0	4 200
	Föreningskostnader	0	330
	Styrelseomkostnader	5 940	0
	Förvaltningsarvode	54 098	52 726
	Förvaltningsarvoden övriga	4 938	0
	Administration	2 307	669
	Konsultarvode	6 250	38 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	8 600
		77 833	105 400

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	26 893	26 893
	Förbättringar	68 086	68 074
	Markanläggning	147 320	147 320
		242 300	242 287

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 447 589	9 447 589
	Utgående anskaffningsvärde	9 447 589	9 447 589
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 094 237	-1 851 950
	Årets avskrivningar enligt plan	-242 300	-242 287
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 336 537	-2 094 237
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 111 052	7 353 352
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	910 000	910 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 131 000	15 131 000
	Taxeringsvärde mark	20 712 000	20 712 000
		35 843 000	35 843 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 600 000	35 600 000
	Lokaler	243 000	243 000
		35 843 000	35 843 000

Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	3 660	3 602
	Skattefordran	3 532	4 104
	Klientmedel hos SBC	390 931	526 776
		398 123	534 482

Not 8	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400

Not 9 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 192 244	0	0	2 192 244
Upplåtelseavgifter	6 187 668	0	0	6 187 668
Fond för yttre underhåll	30 000	10 000	0	20 000
S:a bundet eget kapital	8 409 912	10 000	0	8 399 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 332 757	-10 000	-358 891	-2 963 867
Årets resultat	-209 254	-209 254	358 891	-358 891
S:a ansamlad förlust	-3 542 011	-219 254	0	-3 322 757
S:a eget kapital	4 867 901	-209 254	0	5 077 155

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	20 000	10 000
	Reservering enligt stadgar	10 000	10 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande för underhåll	0	0
	Vid årets slut	30 000	20 000

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,820 %	150 000	150 000	2017-06-30
Handelsbanken	3,210 %	1 000 000	1 000 000	2017-01-30
Handelsbanken	1,550 %	350 000	350 000	Rörligt
Handelsbanken	2,670 %	197 000	199 000	2017-03-30
Handelsbanken	2,530 %	788 000	796 000	2017-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 485 000	2 495 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 000	-10 000	
		2 475 000	2 485 000	

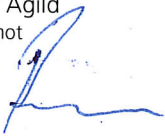
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 445 000 kr.

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	9 672	9 842
	Förutbetalda avgifter och hyror	81 976	82 680
		91 648	92 522

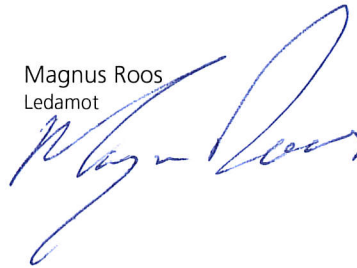
Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 04 2016

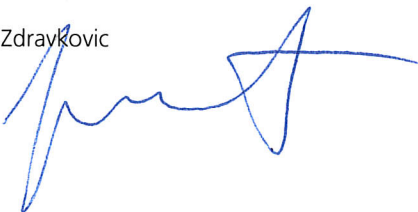
Peter Agild
Ledamot



Magnus Roos
Ledamot



Gordan Zdravkovic
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2016



Peter Larsson
Intern revisor

Revisionsberättelse 2015 BRF Tuben 4

Undertecknande av BRF Tuben 4 valda revisorer har granskat årsbokslutet, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed och vi tillstryker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-04-23



Peter Larsson



Frida Andersson

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	874 800	874 824	874 800
Hyror lokaler	26 500	26 451	26 500
Öresutjämning	0	8	0
Försäkringsersättning	0	16 612	0
	901 300	917 896	901 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-4 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-17 000	0
Städning entreprenad	-38 300	-43 844	-38 300
Hissbesiktning	-1 600	-4 587	-1 600
Gemensamma utrymmen	0	-225	0
Gård	-2 500	-500	-2 500
Serviceavtal	-10 600	-10 786	-10 600
Förbrukningsmateriel	-1 000	-440	-1 000
	-64 000	-77 382	-58 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-3 513	0
Lås	0	-5 762	0
VVS	0	-7 385	0
Elinstallationer	0	-15 675	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-19 816	0
	-60 000	-52 151	-100 000
Periodiskt underhåll			
VVS	-100 000	0	-100 000
Ventilation	0	-47 445	0
Tak	0	-134 063	0
Fasad	-2 000 000	0	0
Fönster	-1 000 000	0	0
	-3 100 000	-181 508	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-140 000	-125 752	-160 000
Värme	-190 000	-181 805	-190 000
Vatten	-24 000	-21 318	-19 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-24 712	-23 000
Grovsopor	-5 000	-4 323	-9 000
	-384 000	-357 910	-401 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 500	-34 518	-31 600
Kabel-TV	-5 500	-5 332	-5 500
	-38 000	-39 850	-37 100
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-30 300	-29 776	-29 800
	-30 300	-29 776	-29 800

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Inkassering avgift/hyra	0	0	-2 000
Föreningskostnader	-1 000	0	-1 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-5 940	-5 000
Förvaltningsarvode	-55 400	-54 098	-54 500
Förvaltningsarvoden övriga	0	-4 938	0
Administration	-1 500	-2 307	-1 500
Konsultarvode	0	-6 250	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 300	-4 300	-4 300
	-68 200	-77 833	-68 300

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-26 893	-26 893	-26 900
Förbättringar	-38 160	-68 086	-68 100
Markanläggning	-147 320	-147 320	-147 300
	-212 373	-242 300	-242 300

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-3 956 873 -1 058 708 -1 036 500

RÖRELSERESULTAT

-3 055 573 -140 813 -135 200

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	200	60	200
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	86	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	58	0
Låneräntor	-115 000	-68 645	-74 000
	-114 800	-68 441	-73 800

RESULTAT

-3 170 373 -209 254 -209 000