



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tuben 4



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tuben 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2004 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 i 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Gordan Zdravkovic	Ledamot
Bengt Peter Agild	Ledamot
Magnus Gunnar Roos	Ledamot

Filip Arijan Kan	Suppleant
Olof Emil Håkan Ståhl	Suppleant
Jianing Zong	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eric Dankwardt-Lillieström	Ordinarie Intern
Peter Larsson	Ordinarie Intern

Valberedning

Barbro Roos	Sammanställande
Martina Sovre	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-23, med anledning av Pandemi.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TUBEN 4	1980	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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.

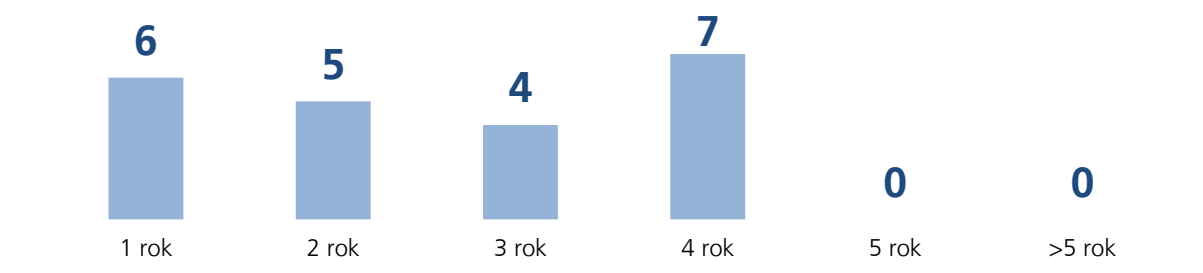
Värdeåret är 1978.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
pianolärare	13 m ²	2021-07-01

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
Minska antal anläggningar/elmätare	2020	Från 5 till 1 anläggning
Individuell elmätning & debitering	2020	Införs för medlemmar 2021
Två nya tvättmaskiner	2020	
Översikt av ventilationen i gårdshuset	2019	
Spolning av stickledning	2019	Avlopp 5-års åtgärd enligt 10-årsplanen
Uppgradering Tjänstedelare Fiber	2019	Gruppavtal
Fasad mot gården	2019	
Värme i gårdshuset	2018	Nya element installerades i lägenheter som var "underdimensionerade"
Soprummet	2018	Sopkärl istället för karusell
Nya porten	2017	
Ventilbyte och värmeinjustering	2017	I samband med fasad/fönsterrenovering
Nya kodlås	2017	
Asbestsanering i källaren	2017	
fönstermålning	2017	
fönsterbleck och fasadplåtar	2017	I samband med fasad/fönsterrenovering
Upprustning entrén m.m. (inkl gårdshuset)	2017	I samband med fasadrenovering
Fasad	2017	
Takmålning	2015	
Nytt torkskåp i tvättstugan	2014	
ventilation gårdshus	2014 - 2015	Avslutades i början av 2015
Fiberinstallation	2013	
Montering av takskydd	2013	
avloppsspolning	2012	
taksäkerhet	2012	
2 nya balkonger+2 nya altandörrar	2011	
gårdsbjälklag, källarförråd, gårdsupprustning	2010 - 2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Avloppsspolning	2022	Samtidig ska vi filma/utreda om stambyte behövs

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	Bång & Lewerth
Ind. el mätning och debitering	Home Solutions
Fiber	Stockholms Stadsnät
Hiss	S:t Eriks Hiss

Föreningens ekonomi

När vi börjar att debitera el individuellt kommer vi att minska fasta avgiften med 10% (motsvarar ungefär den totala summan som ska debiteras via rörliga avgiften för el). Planen är att minskningen gäller fr.o.m. 2:a kvartal 2021.

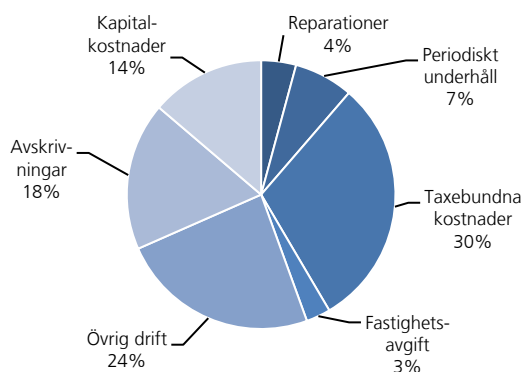
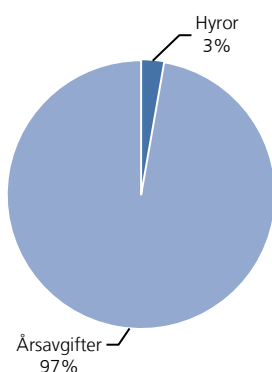
Ekonomi är stabil och pga. av positiva trenden med el kostnaden ser vi inte behov att höja totala budgeten och avgiften.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	873 928	465 791
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 033 777	1 031 467
Finansiella intäkter	73	23
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 294
Ökning av långfristiga skulder	0	1 848 500
Ökning av kortfristiga skulder	0	247 901
	1 033 850	3 129 185
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	815 015	2 571 550
Finansiella kostnader	163 487	149 498
Ökning av materiella anläggningstillgångar	112 501	0
Ökning av kortfristiga fordringar	38 227	0
Minskning av långfristiga skulder	181 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	201 523	0
	1 512 253	2 721 048
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	395 525	873 928
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-478 402	408 137

*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 1 429 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 räkenskapsåret

- Ingenting väsentlig vid sidan av det som finns i "Teknisk status".

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	667	647	617	582
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 177	2 143	2 095	2 060
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 601	6 722	5 491	5 253
Elkostnad/m ² totalyta	80	105	103	94
Värmekostnad/m ² totalyta	119	126	123	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	14	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	108	99	95	81
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-157	-1 902	-270	-6 122
Nettoomsättning (tkr)	1 034	1 007	964	902

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl 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	127 218	60 000	0	67 218
S:a bundet eget kapital	8 507 130	60 000	0	8 447 130
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 946 024	-60 000	-1 901 919	-9 984 105
Årets resultat	-157 013	-157 013	1 901 919	-1 901 919
S:a ansamlad förlust	-12 103 037	-217 013	0	-11 886 024
S:a eget kapital	-3 595 907	-157 013	0	-3 438 894

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-157 013
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 886 024
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-60 000</u>
summa balanserat resultat	-12 103 037

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>85 497</u>
-12 017 540

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 033 776	1 006 760
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	24 707
Summa rörelseintäkter		1 033 777	1 031 467
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-730 876	-2 410 592
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 139	-160 958
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-212 361	-212 361
Summa rörelsekostnader		-1 027 376	-2 783 911
RÖRELSERESULTAT		6 401	-1 752 444
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 487	-149 498
Summa finansiella poster		-163 414	-149 475
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-157 013	-1 901 919
ÅRETS RESULTAT		-157 013	-1 901 919

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	6 161 746	6 261 606
Summa materiella anläggningstillgångar	6 161 746	6 261 606
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar	400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 162 146	6 262 006
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	10 102	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	426 875	881 153
Summa kortfristiga fordringar	436 977	881 153
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 670	670
Summa kassa och bank	4 670	670
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	441 647	881 823
SUMMA TILLGÅNGAR	6 603 794	7 143 829

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 379 912	8 379 912
Fond för yttre underhåll	Not 10	127 218	67 218
Summa bundet eget kapital		8 507 130	8 447 130
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 946 024	-9 984 105
Årets resultat		-157 013	-1 901 919
Summa fritt eget kapital		-12 103 037	-11 886 024
SUMMA EGET KAPITAL		-3 595 907	-3 438 894
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 270 125	9 915 125
Summa långfristiga skulder		5 270 125	9 915 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 645 000	181 500
Leverantörsskulder		161 143	372 186
Skatteskulder		1 530	386
Övriga skulder		14 871	14 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	107 031	98 655
Summa kortfristiga skulder		4 929 575	667 598
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 603 794	7 143 829

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 001 473	972 304
Hyror lokaler	28 305	27 857
Avgift andrahandsuthyrning	3 994	6 588
Öresutjämning	4	11
	1 033 776	1 006 760

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	24 338
Övriga intäkter	1	369
	1	24 707

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	20 000	52 312
	Städning entreprenad	49 693	46 385
	Sotning	0	2 461
	Hissbesiktning	6 125	1 839
	Myndighetstillsyn	8 400	11 000
	Gård	0	617
	Serviceavtal	14 384	13 875
	Förbrukningsmateriel	0	535
		98 602	129 024
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 793	1 916
	Källare	13 700	0
	VVS	7 566	33 770
	Ventilation	11 044	60 010
	Elinstallationer	7 608	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 538	0
	Hiss	2 369	22 573
	Fasad	0	25 438
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 744
		50 618	146 451
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	82 417	0
	Fasad	3 080	1 625 571
		85 497	1 625 571
	Taxebundna kostnader		
	El	121 670	159 662
	Värme	180 229	190 720
	Vatten	26 696	21 343
	Sophämtning/renhållning	17 612	12 208
	Grovsopor	12 943	0
		359 150	383 933
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 904	52 134
	Kabel-TV	5 680	5 626
	Bredband	42 588	34 159
		102 172	91 919
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 838	33 694
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	730 876	2 410 592

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	0	1 719
	Inkassering avgift/hyra	1 350	425
	Föreningskostnader	1 623	2 394
	Styrelseomkostnader	4 800	6 300
	Fritids- och trivselkostnader	0	647
	Förvaltningsarvode	62 868	61 912
	Administration	1 213	39 105
	Konsultarvode	7 715	43 986
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 470
		84 139	160 958

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	26 893	26 893
	Förbättringar	38 148	38 148
	Markanläggning	147 320	147 320
		212 361	212 361
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 447 589	9 447 589
	Nyanskaffningar	112 501	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 560 090	9 447 589
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 185 983	-2 973 621
	Årets avskrivningar enligt plan	-212 361	-212 361
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 398 344	-3 185 983
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 161 746	6 261 606
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	910 000	910 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 529 000	17 529 000
	Taxeringsvärde mark	36 211 000	36 211 000
		53 740 000	53 740 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 400 000	53 400 000
	Lokaler	340 000	340 000
		53 740 000	53 740 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	3 718	3 718
	Momsavräkning	28 125	0
	Klientmedel hos SBC	390 855	873 258
	Fordringar kreditfakturor	4 177	4 177
		426 875	881 153

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	67 218	110 000
	Reservering enligt stadgar	60 000	60 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande för underhåll	0	-102 782
	Vid årets slut	127 218	67 218

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,450 %	1 410 000	1 440 000	2022-12-01
	Handelsbanken	1,280 %	1 950 000	1 990 000	2024-09-01
	Handelsbanken	2,120 %	1 000 000	1 000 000	2022-01-30
	Handelsbanken	1,380 %	187 000	189 000	2025-03-30
	Handelsbanken	1,310 %	748 000	756 000	2025-04-30
	Handelsbanken	1,480 %	145 125	146 625	2022-06-30
	Handelsbanken	1,200 %	350 000	350 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,380 %	500 000	500 000	2021-01-30
	Handelsbanken	1,930 %	3 625 000	3 725 000	2021-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		9 915 125	10 096 625	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 645 000	-181 500	
			5 270 125	9 915 125	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 065 125 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

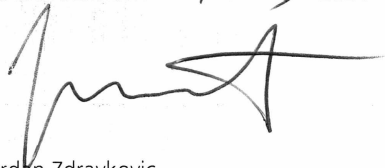
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 152 000	10 152 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	17 945	18 246
	Avgifter och hyror	89 086	80 409
		107 031	98 655

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 04 / 03 2021



Gordan Zdravkovic
Ledamot

Bengt Peter Agild
Ledamot



Magnus Gunnar Roos
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 04 / 04 2021



Eric Dankwardt-Lillieström
Intern revisor



Peter Larsson
Intern revisor

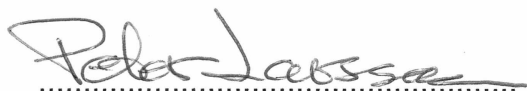
Revisionsberättelse 2020 BRF Tuben 4

Undertecknande av BRF Tuben 4 valda revisorer har granskat årsbokslutet, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020.

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 2020-04-04



Peter Larsson



Eric Danckwardt-Lillieström

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	926 000	1 001 473	1 001 160
Hyror lokaler	28 000	28 305	27 000
Elintäkter rörliga	93 000	0	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 994	3 000
Öresutjämning	0	4	0
Övriga intäkter	0	1	0
	1 047 000	1 033 777	1 031 160
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-20 000	-20 000	-20 000
Städning entreprenad	-48 000	-49 693	-44 000
Städning enligt beställning	0	0	-2 000
Hissbesiktning	-2 000	-6 125	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-8 400	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-15 000	-14 384	-14 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
	-88 000	-98 602	-84 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-49 000
Tvättstuga	0	-5 793	0
Källare	0	-13 700	0
VVS	0	-7 566	0
Ventilation	0	-11 044	0
Elinstallationer	0	-7 608	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 538	0
Hiss	0	-2 369	0
	-50 000	-50 618	-49 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-82 417	0
Elinstallationer	0	0	-100 000
Fasad	0	-3 080	0
	0	-85 497	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-120 000	-121 670	-162 000
Värme	-195 000	-180 229	-194 000
Vatten	-22 000	-26 696	-26 000
Sophämtning/renhållning	-20 000	-17 612	-43 000
Grovsopor	0	-12 943	0
	-357 000	-359 150	-425 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-53 904	-53 000
Kabel-TV	-6 000	-5 680	-6 000
Bredband	-36 000	-42 588	-44 000
Övriga fastighetskostnader	-6 000	0	0
	-103 000	-102 172	-103 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 843	-34 838	-33 714
	-34 843	-34 838	-33 714

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Föreningskostnader	-3 000	-1 623	-2 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-4 800	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-69 000	-62 868	-64 000
Förvaltningsarvoden övriga	-4 500	0	0
Administration	-5 000	-1 213	-8 000
Konsultarvode	0	-7 715	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 570	-5 000
	-94 500	-84 139	-85 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-27 000	-26 893	-27 000
Förbättringar	-39 000	-38 148	-39 000
Markanläggning	-148 000	-147 320	-148 000
	-214 000	-212 361	-214 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-941 343	-1 027 376	-1 093 714
RÖRELSERESULTAT	105 657	6 401	-62 554
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	73	0
Låneräntor	-165 000	-163 487	-167 000
	-165 000	-163 414	-167 000
RESULTAT	-59 343	-157 013	-229 554

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se