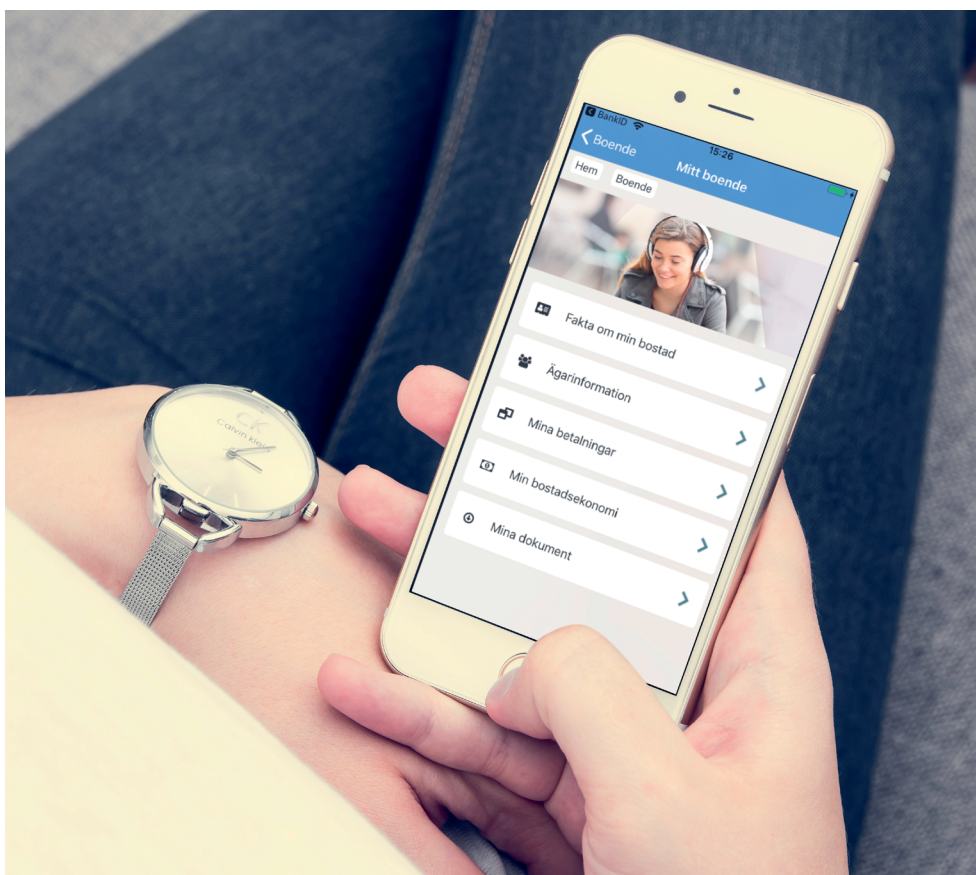




Varsågod!

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2019.

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 vara oförändrade närmaste året.

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

Peter Agild	Ledamot
Magnus Roos	Ledamot
Gordan Zdravkovic	Ledamot

Nina Larsson	Suppleant
Birgitta Niskanen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eric Dankwardt-Lillieström	Ordinarie Intern
Peter Larsson	Ordinarie Intern

Valberedning

Barbro Roos	Sammanställande
Martina Sovre	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

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.

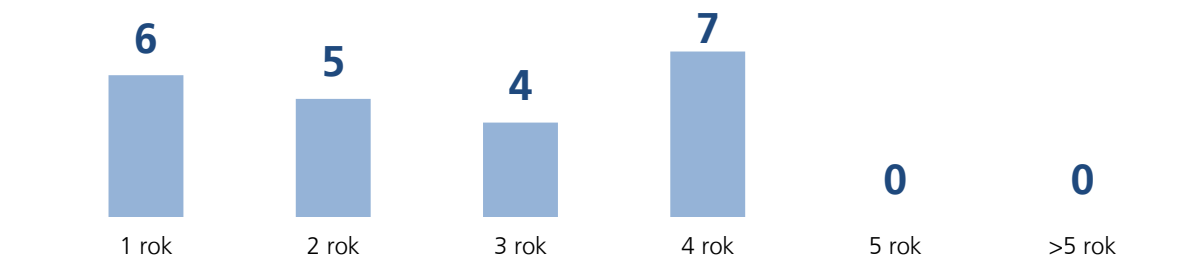
Värdeåret är 1978.

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
Översikt av ventilationen i gårdshuset	2019	
Spolning av stickledningar	2019	Avlopp 5-års åtgärd enligt 10-årsplanen
Uppgradering Tjänstedelare Fiber	2019	Gruppavtal
Fasad mot gården	2019	
Värme i gårdshuset	2018	Nya elementer installerades i lägenheter som var "underdimensionerade"
Soprummet	2018	Sopkäril istället för karusell
Ventilbyte och värmeinjustering	2017	I samband med fasad/fönsterrenovering
Upprustning entrén m.m. (inkl gårdshuset)	2017	I samband med fasadrenovering
Nya porten	2017	
Nya kodlås	2017	
Asbestsanering i källaren	2017	
Fasad	2017	
fönsterbleck och fasadplåtar	2017	I samband med fasad/fönsterrenovering
fönstermålning	2017	
Takmålning	2015	
Nytt torkskåp i tvättstugan	2014	
ventilation gårdshus	2014 - 2015	Avslutades i början av 2015
Fiberinstallation	2013	
Montering av taksydd	2013	
avloppsspolning	2012	
taksäkerhet	2012	
2 nya balkonger+2 nya altandörrar	2011	
gårdsbjälklag, källarförråd,	2010 - 2011	
gårdsupprustning		
Planerat underhåll	År	
Individuell elmätning	2020	
Minska antal anläggningar/elmätare	2020	

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

Föreningens ekonomi

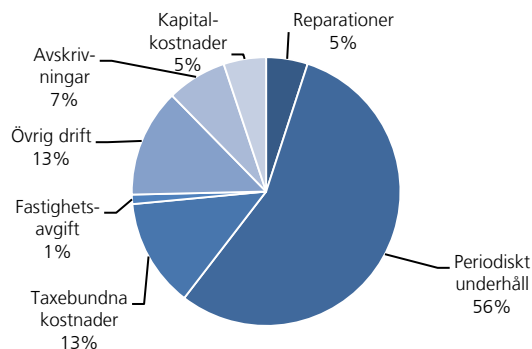
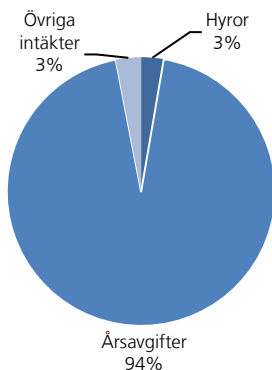
Om vi inte inför individuell elmätning och debitering kommer avgiftshöjningen troligtvis att upprepas under de kommande åren.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	465 791	1 206 754
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 031 467	963 695
Finansiella intäkter	23	21
Minskning kortfristiga fordringar	1 294	0
Ökning av långfristiga skulder	1 848 500	358 500
Ökning av kortfristiga skulder	247 901	0
	3 129 185	1 322 216
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 571 550	877 808
Finansiella kostnader	149 498	143 399
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 693
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 038 279
	2 721 048	2 063 179
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	873 928	465 791
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	408 137	-740 963

*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 1 377 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

- Vid sidan av den nya gårdsfasaden var vi tvungna att putsa om hela taklisten (det var en option i kontraktet) samt att byta de 10 lpm fot ränna på taket ovanpå gårdshuset.
- Spolning av stickledning (5-års åtgärd enligt 10-årsplanen för avlopp).
- Vi uppgraderade tjänstedelare för fiber och gick över på gruppavtal.
- OVK godkändes i samtliga lägenheter både i gatuhuset och i gårdshuset. Vi har också fått Energideklaration.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	647	617	582	582
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 143	2 095	2 060	2 036
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 722	5 491	5 253	1 648
Elkostnad/m ² totalyta	105	103	94	80
Värmekostnad/m ² totalyta	126	123	126	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	17	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	95	81	45
Soliditet (%)	-	-	-	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 902	-270	-6 122	-13
Nettoomsättning (tkr)	1 007	964	902	911

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	67 218	60 000	-102 782	110 000
S:a bundet eget kapital	8 447 130	60 000	-102 782	8 489 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 984 105	-60 000	-167 071	-9 757 034
Årets resultat	-1 901 919	-1 901 919	269 852	-269 852
S:a ansamlad förlust	-11 886 024	-1 961 919	102 781	-10 026 887
S:a eget kapital	-3 438 894	-1 901 919	0	-1 536 975

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 901 919
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 924 105
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 000
summa balanserat resultat	-11 886 024

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-11 886 024
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 006 760	963 695
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 707	0
Summa rörelseintäkter		1 031 467	963 695
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 410 592	-772 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 958	-105 033
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-212 361	-212 361
Summa rörelsekostnader		-2 783 911	-1 090 170
RÖRELSERESULTAT		-1 752 444	-126 475
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 498	-143 399
Summa finansiella poster		-149 475	-143 378
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 901 919	-269 852
ÅRETS RESULTAT		-1 901 919	-269 852

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	6 261 606	6 473 968
Summa materiella anläggningstillgångar	6 261 606	6 473 968
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar	400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 262 006	6 474 368
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	881 153	472 251
Summa kortfristiga fordringar	881 153	472 251
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	670	2 729
Summa kassa och bank	670	2 729
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	881 823	474 980
SUMMA TILLGÅNGAR	7 143 829	6 949 348

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 379 912	8 379 912
Fond för yttre underhåll	Not 10	67 218	110 000
Summa bundet eget kapital		8 447 130	8 489 912
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 984 105	-9 757 034
Årets resultat		-1 901 919	-269 852
Summa fritt eget kapital		-11 886 024	-10 026 887
SUMMA EGET KAPITAL		-3 438 894	-1 536 975
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 915 125	8 106 625
Summa långfristiga skulder		9 915 125	8 106 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	181 500	141 500
Leverantörsskulder		372 186	126 448
Skatteskulder		386	0
Övriga skulder		14 871	14 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	98 655	96 878
Summa kortfristiga skulder		667 598	379 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 143 829	6 949 348

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	972 304	926 001
Hyror lokaler	27 857	27 239
Avgift andrahandsuthyrning	6 588	10 455
Öresutjämning	11	0
	1 006 760	963 695

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	24 338	0
Övriga intäkter	369	0
	24 707	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 084
	Snöröjning/sandning	52 312	15 823
	Städning entreprenad	46 385	42 000
	Städning enligt beställning	0	2 500
	Sotning	2 461	0
	Hissbesiktning	1 839	1 721
	Myndighetstillsyn	11 000	0
	Gård	617	722
	Serviceavtal	13 875	12 965
	Förbrukningsmateriel	535	300
		129 024	80 115
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 916	0
	Sophantering/återvinning	0	5 201
	Lås	0	7 078
	VVS	33 770	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 272
	Ventilation	60 010	5 438
	Hiss	22 573	20 005
	Fasad	25 438	5 000
	Skador/klotter/skadegörelse	2 744	0
	Vattenskada	0	64 372
		146 451	113 367
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	44 100
	Fasad	1 625 571	58 683
		1 625 571	102 783
	Taxebundna kostnader		
	El	159 662	155 587
	Värme	190 720	186 062
	Vatten	21 343	25 171
	Sophämtning/renhållning	12 208	40 725
	Grovsopor	0	-5 283
		383 933	402 263
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 134	36 714
	Kabel-TV	5 626	5 521
	Bredband	34 159	0
		91 919	42 235
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 694	32 014
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 410 592	772 775

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	1 719	0
	Inkassering avgift/hyra	425	1 700
	Föreningskostnader	2 394	2 225
	Styrelseomkostnader	6 300	4 600
	Fritids- och trivselkostnader	647	721
	Förvaltningsarvode	61 912	60 025
	Administration	39 105	12 504
	Konsultarvode	43 986	18 868
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 390
		160 958	105 033

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	26 893	26 893
	Förbättringar	38 148	38 148
	Markanläggning	147 320	147 320
		212 361	212 361

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-2 973 621	-2 761 260
	Årets avskrivningar enligt plan	-212 361	-212 361
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 185 983	-2 973 621
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 261 606	6 473 968
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	910 000	910 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 529 000	14 536 000
	Taxeringsvärde mark	36 211 000	24 724 000
		53 740 000	39 260 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 400 000	39 000 000
	Lokaler	340 000	260 000
		53 740 000	39 260 000

Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	3 718	3 718
	Skattefordran	0	1 294
	Klientmedel hos SBC	873 258	463 062
	Fordringar kreditfakturor	4 177	4 177
		881 153	472 251

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	110 000	50 000
	Reservering enligt stadgar	60 000	60 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande för underhåll	-102 782	0
	Vid årets slut	67 218	110 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,480 %	146 625	148 125	2022-06-30
	Handelsbanken	2,120 %	1 000 000	1 000 000	2022-01-30
	Handelsbanken	1,150 %	350 000	350 000	2020-02-10
	Handelsbanken	1,450 %	189 000	191 000	2020-03-30
	Handelsbanken	1,200 %	756 000	764 000	2020-04-30
	Handelsbanken	1,930 %	3 725 000	3 825 000	2021-12-30
	Handelsbanken	1,380 %	500 000	500 000	2021-01-30
	Handelsbanken	1,450 %	1 440 000	1 470 000	2022-12-01
	Handelsbanken	1,280 %	1 990 000	0	2024-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		10 096 625	8 248 125	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-181 500	-141 500	
			9 915 125	8 106 625	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 189 125 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 152 000	8 364 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	18 246	18 787
	Avgifter och hyror	80 409	78 091
		98 655	96 878

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

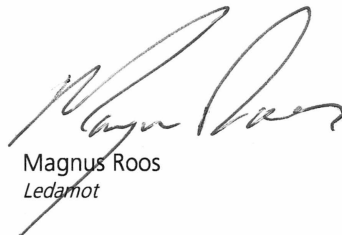
- Vi planerar att införa individuell elmätning samt att utreda förutsättningar och om det lönar sig att investera i bergvärme för att minska energianvändning - det var en rekommendation från energianalys/energideklarationen.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24 / mars 2020



Peter Agild
Ledamot



Magnus Roos
Ledamot



Gordan Zdravkovic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2020



Eric Dankwardt-Lillieström
Intern revisor



Peter Larsson
Intern revisor

Revisionsberättelse 2019 BRF Tuben 4

Undertecknande av BRF Tuben 4 valda revisorer har granskat årsbokslutet, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019.

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 2020-04-20

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Larsson", written over a horizontal dotted line.

Peter Larsson

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Eric Danckwardt-Lillieström", written over a horizontal dotted line.

Eric Danckwardt-Lillieström

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 001 160	972 304	919 000
Hyror lokaler	27 000	27 857	27 000
Avgift andrahandsuthyrning	3 000	6 588	0
Öresutjämning	0	11	0
Försäkringsersättning	0	24 338	0
Övriga intäkter	0	369	0
	1 031 160	1 031 467	946 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-20 000	-52 312	-10 000
Städning entreprenad	-44 000	-46 385	-44 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-1 000
Sotning	0	-2 461	-2 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 839	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-11 000	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-1 000	-617	-1 000
Serviceavtal	-14 000	-13 875	-13 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-535	-1 000
	-84 000	-129 024	-76 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-49 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-1 916	0
VVS	0	-33 770	0
Ventilation	0	-60 010	0
Hiss	0	-22 573	0
Fasad	0	-25 438	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 744	0
	-49 000	-146 451	-50 000
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	-100 000	0	0
Fasad	0	-1 625 571	-1 000 000
	-100 000	-1 625 571	-1 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-162 000	-159 662	-149 000
Värme	-194 000	-190 720	-199 000
Vatten	-26 000	-21 343	-25 000
Sophämtning/renhållning	-43 000	-12 208	-27 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	-425 000	-383 933	-405 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-53 000	-52 134	-28 000
Kabel-TV	-6 000	-5 626	-6 000
Bredband	-44 000	-34 159	-43 000
	-103 000	-91 919	-77 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-33 714	-33 694	-33 000
	-33 714	-33 694	-33 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Juridiska åtgärder	0	-1 719	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Föreningskostnader	-2 000	-2 394	-2 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-6 300	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-647	-1 000
Förvaltningsarvode	-64 000	-61 912	-61 000
Administration	-8 000	-39 105	-16 000
Konsultarvode	0	-43 986	-12 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 470	-5 000
	-85 000	-160 958	-100 000

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 **-1 093 714** **-2 783 911** **-1 955 000**

RÖRELSERESULTAT **-62 554** **-1 752 444** **-1 009 000**

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Låneräntor	-167 000	-149 498	-148 000
	-167 000	-149 475	-148 000

RESULTAT **-229 554** **-1 901 919** **-1 157 000**

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