



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tuben 4

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tuben 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- 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.

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 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
Annsophie Petersson	Suppleant
Julia Sporre	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christer Åkerhielm	Ordinarie Intern
Peter Larsson	Ordinarie Intern

Valberedning

Birgitta Niskanen	Sammanställande
Barbro Roos	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

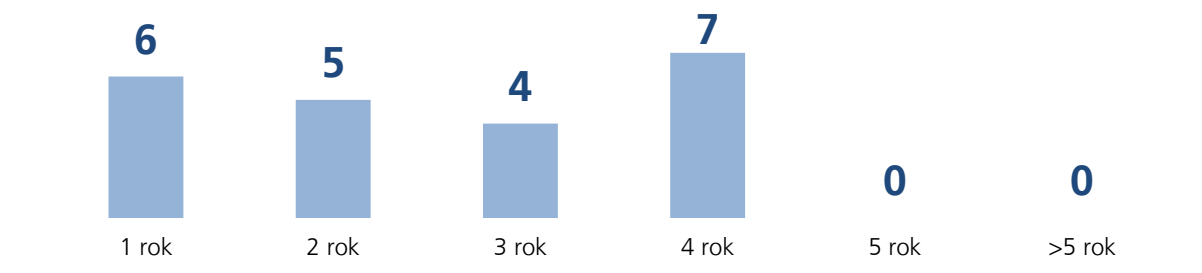
Värdeåret är 1968.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 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
Fasad	2017	
Upprustning entrén m.m. (inkl. gårdshuset)	2017	I samband med fasadrenovering
fönsterbleck och fasadplåtar	2017	I samband med fasad/fönsterrenovering
fönstermålning	2017	
Asbestsanering i källaren	2017	
Nya kodlås	2017	
Ventilbyte och värmeinjustering	2017	I samband med fasad/fönsterrenovering
Nya porten	2017	
Takmålning	2015	
Nytt torkskåp i tvättstugan	2014	
ventilation gårdshus	2014 - 2015	Avslutades i början av 2015
Fiberinstallation	2013	
Montering av takskydd	2013	
avloppsspölning	2012	
taksäkerhet	2012	
2 nya balkonger+2 nya altandörrar	2011	
gårdsbjälklag, källarförråd, gårdsupprustning	2010 - 2011	

Planerat underhåll	År
Översikt av ventilationen i gatuhuset	2018/2019
Individuell elmätning	2019
Minska antal anläggningar/elmätare	2019
fasad mot gården	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	Birka plåt

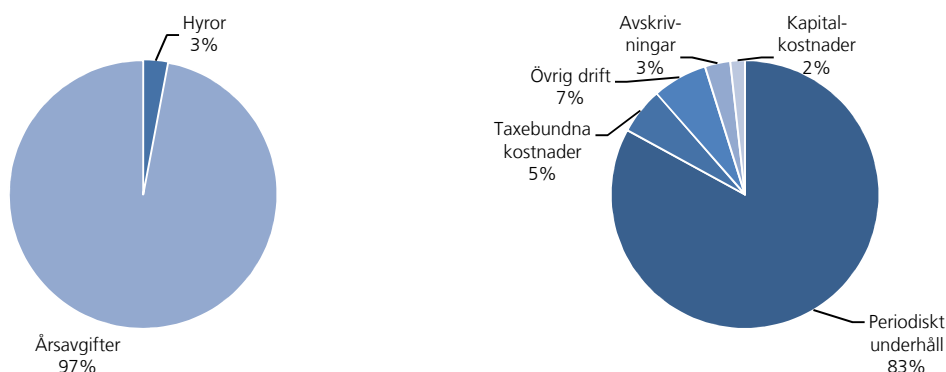
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 5,85 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	568 738	392 844
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	901 620	934 278
Finansiella intäkter	9	71
Minskning kortfristiga fordringar	1 032	664
Ökning av långfristiga skulder	5 414 625	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 131 688	0
	7 448 973	935 013
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 688 349	666 989
Finansiella kostnader	122 608	68 332
Minskning av långfristiga skulder	0	10 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	13 798
	6 810 957	759 119
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 206 754	568 738
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	638 016	175 894

*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 1 315 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

- Stora fasad & fönster projektet med även portbyte, ventilbyte och värmeinjustering

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	582	582	582	582
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 060	2 036	2 035	2 037
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 253	1 648	1 654	1 661
Elkostnad/m ² totalyta	94	80	83	100
Värmekostnad/m ² totalyta	126	125	120	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	14	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	45	45	50
Soliditet (%)	-	65	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 122	-13	-209	-359
Nettoomsättning (tkr)	902	911	901	901

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	50 000	10 000	0	40 000
S:a bundet eget kapital	8 429 912	10 000	0	8 419 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 575 344	-10 000	-13 333	-3 552 011
Årets resultat	-6 121 690	-6 121 690	13 333	-13 333
S:a ansamlad förlust	-9 697 034	-6 131 690	0	-3 565 344
S:a eget kapital	-1 267 122	-6 121 690	0	4 854 568

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 121 690
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 565 345
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-10 000
summa balanserat resultat	-9 697 035

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-9 697 035
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	901 620	910 558
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	23 720
Summa rörelseintäkter		901 620	934 278
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 353 099	-530 622
Övriga externa kostnader	Not 5	-335 250	-136 367
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-212 361	-212 361
Summa rörelsekostnader		-6 900 711	-879 350
RÖRELSERESULTAT		-5 999 091	54 928
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 608	-68 332
Summa finansiella poster		-122 599	-68 261
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 121 690	-13 333
ÅRETS RESULTAT		-6 121 690	-13 333

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	6 686 329	6 898 691
Summa materiella anläggningstillgångar	6 686 329	6 898 691
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar	400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 686 729	6 899 091
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 211 688	574 313
Summa kortfristiga fordringar	1 211 688	574 313
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	562	953
Summa kassa och bank	562	953
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 212 250	575 266
SUMMA TILLGÅNGAR	7 898 980	7 474 357

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 379 912	8 379 912
Fond för yttre underhåll	Not 10	50 000	40 000
Summa bundet eget kapital		8 429 912	8 419 912
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 575 344	-3 552 011
Årets resultat		-6 121 690	-13 333
Summa fritt eget kapital		-9 697 034	-3 565 344
SUMMA EGET KAPITAL		-1 267 122	4 854 568
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 748 125	2 390 000
Summa långfristiga skulder		7 748 125	2 390 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	141 500	85 000
Leverantörsskulder		982 871	49 224
Övriga skulder		14 871	14 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	278 735	80 694
Summa kortfristiga skulder		1 417 977	229 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 898 980	7 474 357

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	2017	2016
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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	874 824	874 824
Hyror lokaler	26 786	26 473
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 254
Öresutjämning	10	7
	901 620	910 558

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	23 720
	0	23 720

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	30 645	8 750
	Städning entreprenad	42 000	42 000
	Städning enligt beställning	0	2 500
	Sotning	1 735	0
	Hissbesiktning	2 494	1 673
	Myndighetstillsyn	0	2 970
	Gemensamma utrymmen	358	0
	Gård	0	1 194
	Serviceavtal	12 004	11 321
	Förbrukningsmateriel	1 016	487
		90 252	70 895
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 700
	Tvättstuga	9 354	3 186
	Entré/trapphus	0	1 363
	Lås	45 093	4 431
	VVS	4 805	5 632
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 177	0
	Hiss	0	3 931
	Tak	3 750	7 811
		67 179	28 054
	Periodiskt underhåll		
	Hus kropp utvändigt	14 550	0
	Fasad	5 730 276	0
		5 744 826	0
	Taxebundna kostnader		
	El	142 676	120 565
	Värme	190 571	188 834
	Vatten	24 015	22 834
	Sophämtning/renhållning	25 818	26 476
	Grovsopor	4 368	5 508
		387 448	364 217
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 413	31 611
	Kabel-TV	5 452	5 350
		31 865	36 961
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 530	30 496
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 353 099	530 622
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Föreningskostnader	1 846	81
	Styrelseomkostnader	2 800	3 700
	Fritids- och trivselkostnader	464	783
	Förvaltningsarvode	57 844	56 301
	Administration	109 001	1 514
	Konsultarvode	158 571	69 688
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 300
		335 250	136 367

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	26 893	26 893
	Förbättringar	38 148	38 148
	Markanläggning	147 320	147 320
		212 361	212 361
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-2 548 898	-2 336 537
	Årets avskrivningar enligt plan	-212 361	-212 361
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 761 260	-2 548 898
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 686 329	6 898 691
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	910 000	910 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 536 000	14 536 000
	Taxeringsvärde mark	24 724 000	24 724 000
		39 260 000	39 260 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 000 000	39 000 000
	Lokaler	260 000	260 000
		39 260 000	39 260 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	3 718	3 716
	Skattefordran	1 778	2 812
	Klientmedel hos SBC	1 206 192	567 785
		1 211 688	574 313

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	40 000	30 000
	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	50 000	40 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,480 %	149 625	150 000	2022-06-30
	Handelsbanken	2,120 %	1 000 000	1 000 000	2022-01-30
	Handelsbanken	1,550 %	350 000	350 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,450 %	193 000	195 000	2020-03-30
	Handelsbanken	1,200 %	772 000	780 000	2020-04-30
	Handelsbanken	1,930 %	3 925 000	0	2021-12-30
	Handelsbanken	1,450 %	1 500 000	0	2022-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		7 889 625	2 475 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-141 500	-85 000	
			7 748 125	2 390 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 182 125 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 143 000	3 143 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	19 455	9 602
	Avgifter och hyror	71 680	71 092
	SEHED slutfaktura	187 599	0
		278 734	80 694

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

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22, 03/ 2018

Peter Agild
Ledamot



Magnus Roos
Ledamot



Gordan Zdravkovic
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2018

Peter Larsson
Intern revisor



Christer Åkerhielm
Intern revisor



Revisionsberättelse 2017 BRF Tuben 4

Undertecknande av BRF Tuben 4 valda revisorer har granskat årsbokslutet, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2017.

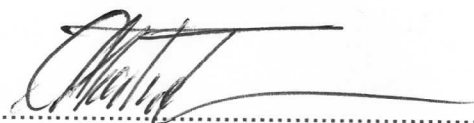
Granskningen har utförts enligt god redovisningssed och vi tillstryker

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

Stockholm 2018-04-11



Peter Larsson



Christer Åkerhielm

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	926 000	874 824	874 800
Hyror lokaler	26 800	26 786	26 500
Avgift andrahandsuthyrning	13 644	0	0
Öresutjämning	0	10	0
	966 444	901 620	901 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-10 000	-30 645	-10 000
Städning entreprenad	-43 000	-42 000	-46 000
Sotning	0	-1 735	0
Hissbesiktning	-1 800	-2 494	-1 700
Gemensamma utrymmen	0	-358	0
Gård	-1 500	0	-2 000
Serviceavtal	-12 000	-12 004	-12 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 016	-1 000
	-69 300	-90 252	-72 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-60 000
Tvättstuga	0	-9 354	0
Lås	0	-45 093	0
VVS	0	-4 805	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 177	0
Tak	0	-3 750	0
	-60 000	-67 179	-60 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	0	-100 000
Huskropp utvändigt	0	-14 550	0
Fasad	0	-5 730 276	-3 000 000
Fönster	0	0	-1 000 000
	0	-5 744 826	-4 100 000
Taxebundna kostnader			
El	-145 000	-142 676	-135 000
Värme	-195 000	-190 571	-195 000
Vatten	-25 000	-24 015	-24 000
Sophämtning/renhållning	-27 800	-25 818	-27 000
Grovsopor	-6 000	-4 368	-6 000
	-398 800	-387 448	-387 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 000	-26 413	-33 000
Kabel-TV	-6 000	-5 452	-6 000
	-33 000	-31 865	-39 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-32 396	-31 530	-31 600
	-32 396	-31 530	-31 600

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Föreningskostnader	-1 000	-1 846	-1 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-2 800	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-464	0
Förvaltningsarvode	-60 000	-57 844	-60 000
Administration	-2 000	-109 001	-2 000
Konsultarvode	0	-158 571	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 300	-4 300	-4 300
	-71 300	-335 250	-73 300

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-26 893	-26 893	-26 893
Förbättringar	-38 148	-38 148	-38 148
Markanläggning	-147 320	-147 320	-147 320
	-212 361	-212 361	-212 361

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-877 157 -6 900 711 -4 975 961

RÖRELSERESULTAT

89 287 -5 999 091 -4 074 661

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	7	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-148 000	-122 608	-85 000
	-148 000	-122 599	-85 000

RESULTAT

-58 713 -6 121 690 -4 159 661