

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tuben 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tuben 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 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

Peter Larsson	Ordinarie Intern
Frida Andersson	Suppleant Intern

Valberedning

Birgitta Niskanen	Sammanställande
Barbro Roos	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

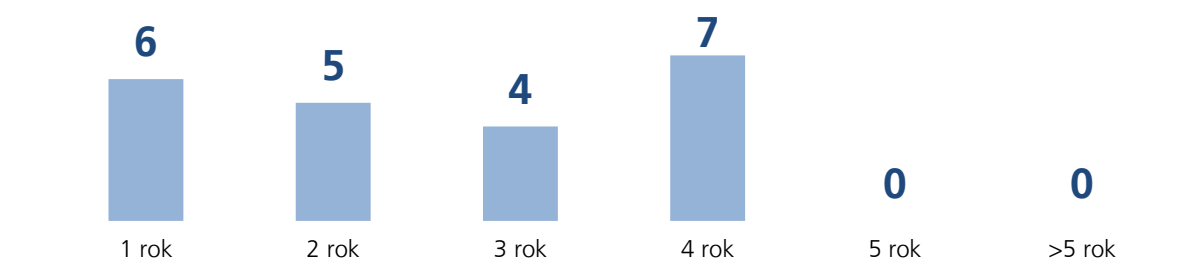
Värdeåret är 1968.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter och 1 lokal med 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 värmeinjustering	2017	I samband med fasad/fönsterrenovering
Fasad	2017	
Upprustning entrén m.m. (inkl gårdhuset)	2017	I samband med fasadrenovering
fönsterbleck och fasadplåtar	2017	I samband med fasad/fönsterrenovering
Fönstermålning	2017	
Individuell elmätning	2018	
Minska antal anläggningar/elmätare	2018	

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

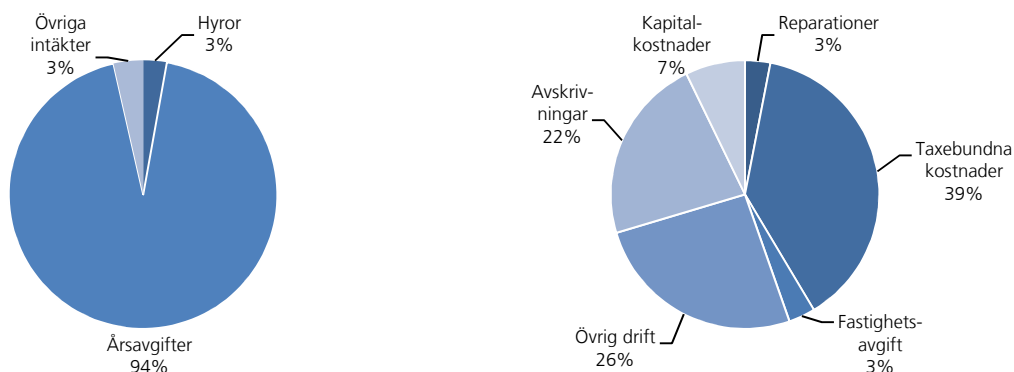
Föreningens ekonomi

- Under 2016 hade vi bra ekonomi med positiv likviditet (kassaflöde).
- I början av 2017 togs ett lån på 4Msek för fasad & fönster projektet. Lånet ska amorteras på 40år (livslängd för nya fasaden förväntas vara minst 40 år)
Pga. amorteringen och utökade räntekostnader kommer avgiften att höjas (efter ca 5 år med samma avgift).
- Planen är att höja avgiften med ca 5% fr.o.m. januari 2018.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	392 844	530 475
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	934 278	917 896
Finansiella intäkter	71	204
Minskning kortfristiga fordringar	664	514
	935 013	918 614
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	666 989	816 409
Finansiella kostnader	68 332	68 645
Minskning av långfristiga skulder	10 000	10 000
Minskning av kortfristiga skulder	13 798	161 191
	759 119	1 056 245
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	568 738	392 844
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	175 894	-137 631

*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 1 268 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

- Under året har mätning av radon utförts.

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 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	582	582	582	582
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 036	2 035	2 037	2 038
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 648	1 654	1 661	1 664
Elkostnad/m ² totalyta	80	83	100	109
Värmekostnad/m ² totalyta	125	120	105	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	11	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	45	50	52
Soliditet (%)	65	65	64	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-13	-209	-359	-220
Nettoomsättning (tkr)	911	901	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	40 000	10 000	0	30 000
S:a bundet eget kapital	8 419 912	10 000	0	8 409 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 552 011	-10 000	-209 254	-3 332 757
Årets resultat	-13 333	-13 333	209 254	-209 254
S:a ansamlad förlust	-3 565 344	-23 333	0	-3 542 011
S:a eget kapital	4 854 568	-13 333	0	4 867 901

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-13 333
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 542 012
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-10 000
summa balanserat resultat	-3 565 345

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 565 345
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	910 558	901 284
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 720	16 612
Summa rörelseintäkter		934 278	917 896
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-530 622	-738 576
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 367	-77 833
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-212 361	-242 300
Summa rörelsekostnader		-879 350	-1 058 708
RÖRELSERESULTAT		54 928	-140 813
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 332	-68 645
Summa finansiella poster		-68 261	-68 441
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-13 333	-209 254
ÅRETS RESULTAT		-13 333	-209 254

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	6 898 691	7 111 052
Summa materiella anläggningstillgångar	6 898 691	7 111 052
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar	400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 899 091	7 111 452
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	574 313	398 123
Summa kortfristiga fordringar	574 313	398 123
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	953	1 913
Summa kassa och bank	953	1 913
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	575 266	400 036
SUMMA TILLGÅNGAR	7 474 357	7 511 488

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 379 912	8 379 912
Fond för yttre underhåll	Not 10	40 000	30 000
Summa bundet eget kapital		8 419 912	8 409 912
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 552 011	-3 332 757
Årets resultat		-13 333	-209 254
Summa fritt eget kapital		-3 565 344	-3 542 011
SUMMA EGET KAPITAL		4 854 568	4 867 901
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 390 000	2 475 000
Summa långfristiga skulder		2 390 000	2 475 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	85 000	10 000
Leverantörsskulder		49 224	52 068
Övriga skulder		14 871	14 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	80 694	91 648
Summa kortfristiga skulder		229 789	168 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 474 357	7 511 488

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (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	2016	2015
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

	2016	2015
Årsavgifter	874 824	874 824
Hyror lokaler	26 473	26 451
Avgift andrahandsuthyrning	9 254	0
Öresutjämning	7	8
	910 558	901 284

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	16 612
Övriga intäkter	23 720	0
	23 720	16 612

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	8 750	17 000
	Städning entreprenad	42 000	43 844
	Städning enligt beställning	2 500	0
	Hissbesiktning	1 673	4 587
	Myndighetstillsyn	2 970	0
	Gemensamma utrymmen	0	225
	Gård	1 194	500
	Serviceavtal	11 321	10 786
	Förbrukningsmateriel	487	440
		70 895	77 382
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 700	0
	Tvättstuga	3 186	3 513
	Entré/trapphus	1 363	0
	Lås	4 431	5 762
	VVS	5 632	7 385
	Elinstallationer	0	15 675
	Hiss	3 931	0
	Tak	7 811	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	19 816
		28 054	52 151
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	47 445
	Tak	0	134 063
		0	181 508
	Taxebundna kostnader		
	El	120 565	125 752
	Värme	188 834	181 805
	Vatten	22 834	21 318
	Sophämtning/renhållning	26 476	24 712
	Grovsopor	5 508	4 323
		364 217	357 910
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 611	34 518
	Kabel-TV	5 350	5 332
		36 961	39 850
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 496	29 776
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	530 622	738 576
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Föreningskostnader	81	0
	Styrelseomkostnader	3 700	5 940
	Fritids- och trivselkostnader	783	0
	Förvaltningsarvode	56 301	54 098
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
	Administration	1 514	2 307
	Konsultarvode	69 688	6 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 300
		136 367	77 833

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	26 893	26 893
	Förbättringar	38 148	68 086
	Markanläggning	147 320	147 320
		212 361	242 300
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-2 336 537	-2 094 237
	Årets avskrivningar enligt plan	-212 361	-242 300
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 548 898	-2 336 537
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 898 691	7 111 052
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	910 000	910 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 536 000	15 131 000
	Taxeringsvärde mark	24 724 000	20 712 000
		39 260 000	35 843 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 000 000	35 600 000
	Lokaler	260 000	243 000
		39 260 000	35 843 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	3 716	3 660
	Skattefordran	2 812	3 532
	Klientmedel hos SBC	567 785	390 931
		574 313	398 123
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	30 000	20 000
	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	40 000	30 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,820 %	150 000	150 000	2017-06-30
	Handelsbanken	2,120 %	1 000 000	1 000 000	2022-01-30
	Handelsbanken	1,550 %	350 000	350 000	Rörligt
	Handelsbanken	2,670 %	195 000	197 000	2017-03-30
	Handelsbanken	2,530 %	780 000	788 000	2017-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		2 475 000	2 485 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-85 000	-10 000	
			2 390 000	2 475 000	

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 143 000	3 143 000

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
-	Fasad & föster projekt har påbörjats

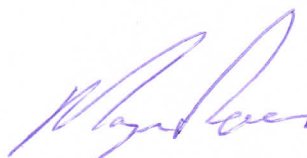
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	9 602	9 672
	Förutbetalda avgifter och hyror	71 092	81 976
		80 694	91 648

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 23 / APR 2017

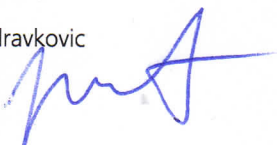


Peter Agild
Ledamot



Magnus Roos
Ledamot

Gordan Zdravkovic
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2017



Peter Larsson
Intern revisor

Revisionsberättelse 2016 BRF Tuben 4

Undertecknande av BRF Tuben 4 valda revisorer har granskat årsbokslutet, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2016.

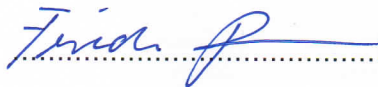
Granskningen har utförts enligt god redovisningssed och vi tillstryker

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

Stockholm 2017-04-26



Peter Larsson



Frida Andersson

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	874 800	874 824	874 800
Hyror lokaler	26 500	26 473	26 500
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 254	0
Öresutjämning	0	7	0
Övriga intäkter	0	23 720	0
	901 300	934 278	901 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-10 000	-8 750	-10 000
Städning entreprenad	-46 000	-42 000	-38 300
Städning enligt beställning	0	-2 500	0
Hissbesiktning	-1 700	-1 673	-1 600
Myndighetstillsyn	0	-2 970	0
Gård	-2 000	-1 194	-2 500
Serviceavtal	-12 000	-11 321	-10 600
Förbrukningsmateriel	-1 000	-487	-1 000
	-72 700	-70 895	-64 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	-1 700	-60 000
Tvättstuga	0	-3 186	0
Entré/trapphus	0	-1 363	0
Lås	0	-4 431	0
VVS	0	-5 632	0
Hiss	0	-3 931	0
Tak	0	-7 811	0
	-60 000	-28 054	-60 000
Periodiskt underhåll			
VVS	-100 000	0	-100 000
Fasad	-3 000 000	0	-2 000 000
Fönster	-1 000 000	0	-1 000 000
	-4 100 000	0	-3 100 000
Taxebundna kostnader			
El	-135 000	-120 565	-140 000
Värme	-195 000	-188 834	-190 000
Vatten	-24 000	-22 834	-24 000
Sophämtning/renhållning	-27 000	-26 476	-25 000
Grovsopor	-6 000	-5 508	-5 000
	-387 000	-364 217	-384 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-31 611	-32 500
Kabel-TV	-6 000	-5 350	-5 500
	-39 000	-36 961	-38 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-31 600	-30 496	-30 300
	-31 600	-30 496	-30 300

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Föreningskostnader	-1 000	-81	-1 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-3 700	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-783	0
Förvaltningsarvode	-60 000	-56 301	-55 400
Administration	-2 000	-1 514	-1 500
Konsultarvode	0	-69 688	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 300	-4 300	-4 300
	-73 300	-136 367	-68 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-26 893	-26 893	-26 893
Förbättringar	-38 148	-38 148	-38 160
Markanläggning	-147 320	-147 320	-147 320
	-212 361	-212 361	-212 373
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 975 961	-879 350	-3 956 873
RÖRELSERESULTAT	-4 074 661	54 928	-3 055 573
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	12	200
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	3	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	56	0
Låneräntor	-85 000	-68 332	-115 000
	-85 000	-68 261	-114 800
RESULTAT	-4 159 661	-13 333	-3 170 373