

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Tisdag den 21 maj 2013 kl. 19:30

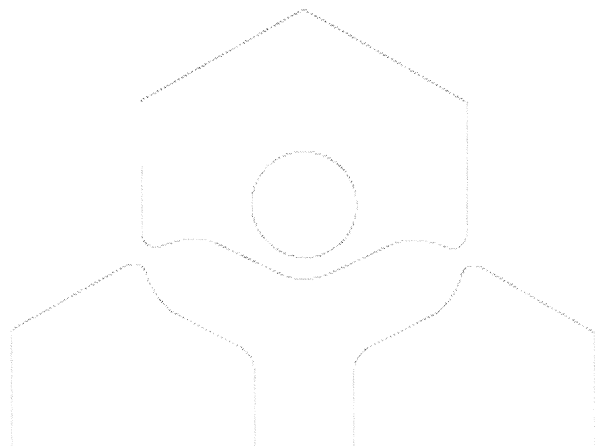
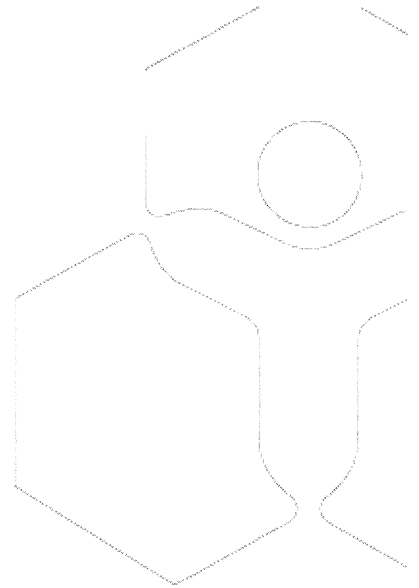
Lokal: Hos Sovré, 4 tr i gathuset

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
18. Ev övriga motioner från medlemmar
19. Stämmans avslutande

Stockholm den 2 maj 2013

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Tuben 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tuben 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2007-11-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TUBEN 4	1980	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

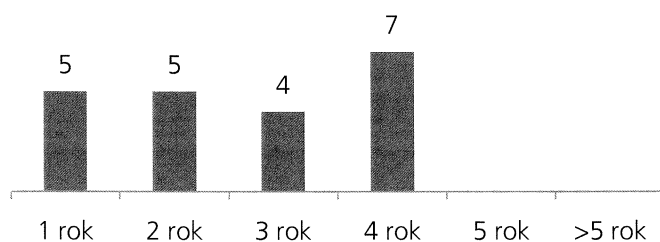
Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 471 kvadratmeter, varav 1 447 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 24 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Pianolärare	13 kvm	2011-12-31

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Avloppsspölning	2012	
Taksäkerhet	2012	
2 nya balkonger + 2 nya altandörrar	2011	
Gårdsbjälklag, källarförråd, gårdsupprustning	2010 - 2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation gårdshus	2013	2013
Fönsterbleck och fasadplåtar	2013	
Fönstermålning	2014	

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 22 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per-Erik Jacob Kulling	Ledamot
Gordan Zdravkovic	Ledamot
Martina Rosa Francisca Sovre	Ledamot

Nina Alexandra Larsson	Suppleant
Bengt Peter Agild	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Larsson	Ordinarie Intern
Bengt Elmerstad	Ordinarie Intern
Magnus Roos	Suppleant Intern

Valberedning

Magnus Roos	Sammanställande
Peter Agild	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

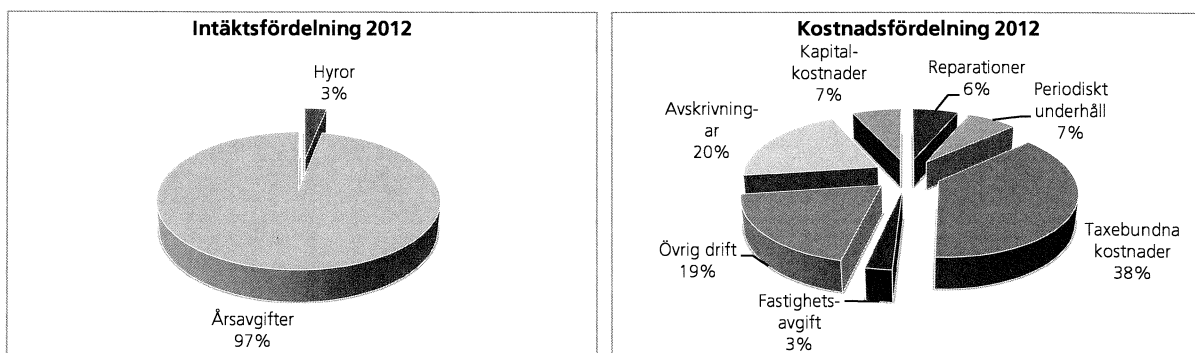
Fiberinstallation gjordes mars 2013.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Fiberinstallation gjordes mars 2013.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 447 kvm bostäder och 24 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	555	516	478	480
Hyrer/kvm hyresrättsyta	2 031	1 208	713	724
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 431	1 332	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	128	173	139	113
Värmekostnad/kvm totalyta	136	124	132	126
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	13	13	13
Kapitalkostnader/kvm totalyta	54	51	0	19

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-299 892
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 474 318
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-10 000
summa ansamlad förlust	-2 784 210

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs

60 000
-2 724 210

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	859 570	790 000
Övriga rörelseintäkter		-2 040	1
		857 530	790 001
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-132 559	-96 101
Reparationer		-73 383	-62 380
Periodiskt underhåll		-80 515	0
Taxebundna kostnader		-435 198	-491 889
Övriga driftskostnader		-30 406	-36 052
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-30 160	-22 682
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-60 801	-66 227
Personalkostnader		0	-8 721
Avskrivningar		-235 296	-126 057
		-1 078 318	-910 109
RÖRELSERESULTAT		-220 788	-120 108
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		206	833
Räntekostnader		-79 310	-76 589
		-79 104	-75 756
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-299 892	-195 864
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	0	-16 716
		0	-16 716
ÅRETS RESULTAT		-299 892	-212 580

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	7 696 346	7 931 642
Maskiner och inventarier Not 4	-237	-237
	7 696 109	7 931 405
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	400	400
	400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 696 509	7 931 805
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2 208	0
Skattefordringar	3 148	4 408
Övriga fordringar	6 862	3 443
Förutbetalda kostnader Not 5	20 348	19 356
	32 566	27 207
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	11 602	11 640
SBC klientmedel i SHB	282 218	426 073
	293 820	437 713
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	326 386	464 920
SUMMA TILLGÅNGAR	8 022 895	8 396 725

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 192 244	2 192 244
Upplåtelseavgifter		6 187 668	6 187 668
Fond för yttre underhåll	Not 7	60 000	50 000
		8 439 912	8 429 912
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 484 318	-2 261 738
Årets resultat		-299 892	-212 580
		-2 784 210	-2 474 318
SUMMA EGET KAPITAL		5 655 702	5 955 594
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	14 871	14 871
		14 871	14 871
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	2 150 000	2 000 000
		2 150 000	2 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		53 631	308 662
Upplupna kostnader	Not 10	84 971	53 495
Förutbetalda avgifter och hyror		63 720	64 102
		202 322	426 259
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		8 022 895	8 396 725
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	3 143 000	3 143 000
Varav i eget förvar		1 843 000	1 843 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	10,0%	10,0%
Värmeanläggning	6,6%	6,6%
Port/säkerhetsdörr	5,0%	5,0%
Fasad	5,0%	5,0%
Markanläggning	2,5-5,0%	2,5-5,0%
Maskiner	Fullt avskriven	10,0%
Inventarier		

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond har upphört 1998.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2012	2011
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	833 170	774 296
Hysesintäkter	26 400	15 704
	859 570	790 000

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	37 980	52 079
Fastighetsskötsel enligt beställning	3 130	5 613
Snöröjning/sandning	31 700	0
Städning entreprenad	37 500	15 112
Städning enligt beställning	2 253	0
Sotning	0	2 204
Hissbesiktning	1 475	4 735
Gemensamma utrymmen	1 000	0
Gård	5 412	6 184
Serviceavtal	10 080	9 227
Förbrukningsmateriel	2 029	947
	132 559	96 101

Not 2 fortsättning	2012	2011
Reparationer		
Brf Lägenheter	3 217	0
Gemensamma utrymmen	0	1 707
Tvättstuga	8 500	5 745
Entré/trapphus	0	1 675
Lås	10 779	12 019
VVS	31 909	9 632
Elinstallationer	0	15 811
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 462
Hiss	13 735	0
Balkonger/altaner	0	3 093
Mark/gård/utemiljö	5 243	3 236
	73 383	62 380
Periodiskt underhåll		
VVS	80 515	0
	80 515	0
Taxebundna kostnader		
El	188 164	258 901
Värme	199 790	184 696
Vatten	21 486	19 443
Sophämtning/renhållning	22 058	24 818
Grovsopor	3 700	4 031
	435 198	491 889
Övriga driftskostnader		
Försäkring	25 097	30 838
Kabel-TV	5 309	5 214
	30 406	36 052
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 160	22 682
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Föreningskostnader	631	384
Styrelseomkostnader	4 300	5 000
Förvaltningsarvode	49 919	47 805
Förvaltningsarvoden övriga	0	2 813
Administration	1 851	6 125
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 100	4 100
	60 801	66 227
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	0	6 636
Sociala kostnader	0	2 085
	0	8 721

Not 2 fortsättning	2012	2011
Avskrivningar		
Byggnad	26 893	26 893
Förbättringar	61 082	61 082
Markanläggning	147 320	36 658
Maskiner	0	1 424
	235 296	126 057
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 078 318	910 109
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 307 756	3 995 977
Nyanskaffningar	0	5 311 779
Utgående anskaffningsvärde	9 307 756	9 307 756
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 376 114	-1 251 481
Årets avskrivningar enligt plan	-235 296	-124 634
Utgående avskrivning enligt plan	-1 611 410	-1 376 114
Planenligt restvärde vid årets slut	7 696 346	7 931 642
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	910 000	910 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 112 000	13 112 000
Taxeringsvärde mark	17 374 000	17 374 000
	30 486 000	30 486 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	30 200 000	30 200 000
Lokaler	286 000	286 000
	30 486 000	30 486 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 180	50 180
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	50 180	50 180
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-50 417	-48 993
Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 424
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-50 417	-50 417
Redovisat restvärde vid årets slut	-237	-237

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	15 093	14 316
Serviceavtal	5 255	5 040
	20 348	19 356

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		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 enligt not nedan	60 000	10 000	0	50 000
Summa bundet eget kapital	8 439 912	10 000	0	8 429 912
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 484 318	-10 000	-212 580	-2 261 738
Årets resultat	-299 892	-299 892	212 580	-212 580
Summa ansamlad förlust	-2 784 210	-309 892	0	-2 474 318
Summa eget kapital	5 655 702	-299 892	0	5 955 594

Not 7	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	50 000	40 000
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	60 000	50 000

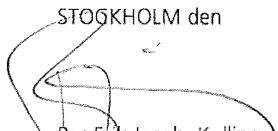
Not 8	2012-12-31	2011-12-31
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	14 871	2 203
Årets avsättning	0	16 716
lanspråktagande	0	-4 048
Vid årets slut	14 871	14 871

Not 9	Räntesats	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Stadshypotek AB	3,620 %	1 000 000	1 000 000	2013-01-30
Stadshypotek AB	4,150 %	200 000	200 000	2014-03-30
Stadshypotek AB	3,910 %	800 000	800 000	2014-04-30
Stadshypotek AB	3,820 %	150 000	0	2017-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 150 000	2 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		2 150 000	2 000 000	

Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	14 849	19 921
Värme	33 832	22 249
Vatten	1 112	876
Ränta	10 978	10 023
Snöröjning	24 200	0
Sophämtning	0	426
	84 971	53 495

STOCKHOLM den / 2013


Per-Erik Jacob Kulling
Ledamot


Martina Rosa Francisca Sovre
Ledamot

Gordan Zdravkovic
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2013


Bengt Elmerstad
Intern revisor


Peter Larsson
Intern revisor

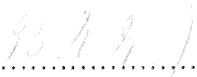
Revisionsberättelse 2012 BRF Tuben 4

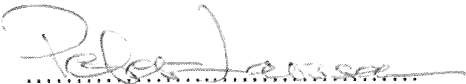
Undertecknade av BRF Tuben 4 valda revisorer har granskat årsbokslutet, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2012.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed och vi tillstyrker

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

Stockholm 130406


.....
Bengt Elmerstad


.....
Peter Larsson

BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	874 860	833 170	833 200
Hyror lokaler	26 400	26 400	26 400
Hyesrabatt	0	-2 200	0
Öresutjämning	0	14	0
Övriga intäkter	0	146	0
	901 260	857 530	859 600
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-38 700	-37 980	-67 500
Fastighetsskötsel enligt beställning	-4 200	-3 130	-10 000
Snöröjning/sandning	0	-31 700	-6 200
Städning entreprenad	-38 300	-37 500	0
Städning enligt beställning	0	-2 253	0
Hissbesiktning	-1 500	-1 475	-1 500
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 000	0
Gård	-4 600	-5 412	-3 500
Serviceavtal	-5 100	-10 080	0
Förbrukningsmateriel	-1 500	-2 029	-1 000
	-94 900	-132 559	-89 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-65 000	0	-40 000
Brf Lägenheter	0	-3 217	0
Tvättstuga	0	-8 500	0
Lås	0	-10 779	0
VVS	0	-31 909	0
Hiss	0	-13 735	0
Mark/gård/utemiljö	0	-5 243	0
	-65 000	-73 383	-40 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-80 515	0
	0	-80 515	0
Taxebundna kostnader			
El	-211 800	-188 164	-217 700
Värme	-197 000	-199 790	-206 700
Vatten	-21 300	-21 486	-19 500
Sophämtning/renhållning	-25 400	-22 058	-25 000
Grovsopor	-4 000	-3 700	-4 100
	-459 500	-435 198	-473 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 400	-25 097	-26 200
Kabel-TV	-5 400	-5 309	-5 400
	-41 800	-30 406	-31 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-31 300	-30 160	-30 000
	-31 300	-30 160	-30 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Föreningskostnader	0	-631	0
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 300	-5 000
Förvaltningsarvode	-50 900	-49 919	-49 700
Förvaltningsarvoden övriga	-1 400	0	-1 500
Administration	-3 800	-1 851	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 200	-4 100	-4 200
	-65 300	-60 801	-63 400

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-26 900	-26 893	-26 900
Förbättringar	-61 100	-61 082	-61 100
Markanläggning	-147 300	-147 320	-14 500
Maskiner	0	0	-2 800
	-235 300	-235 296	-105 300

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-993 100 -1 078 318 -833 000

RÖRELSERESULTAT

-91 840 -220 788 26 600

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	1 000	136	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	47	0
Låneräntor	-95 500	-78 613	-75 800
Övriga räntekostnader	0	-322	0
Övriga finansiella kostnader	0	-375	0
	-94 500	-79 104	-74 800

RESULTAT

-186 340 -299 892 -48 200