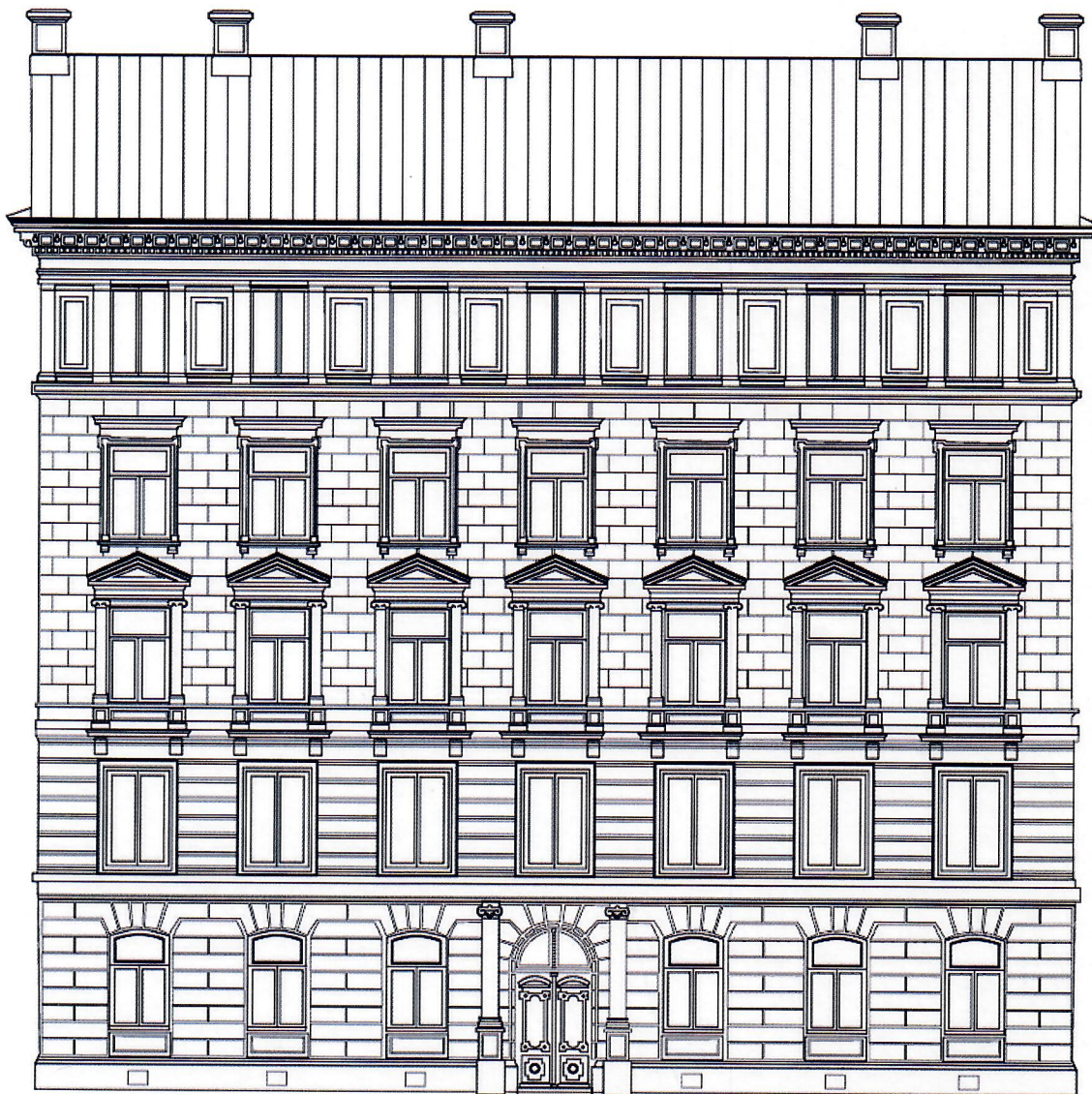


Årsredovisning 2020

BRF TUBEN 12

702002-4019



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TUBEN 12

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-08. Innan bostadsrättsföreningen registrerades var det en bostadsförening vilken bildades 1920-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tuben 12 på adressen Kungstensgatan 59 i Stockholm.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 432 kvm BOA och 2 lokaler om 192 kvm LOA.

Fastigheten byggdes 1888 och består av ett flerbostadshus. Värdeår är 1930.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Emma Englén	Ordförande
Karin Mannerfelt	Ledamot
Jonas Classon	Ledamot & kassör

VALBEREDNING

Sara Ljung

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Robin Englén	Intern revisor
Max Wadström	Intern revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2017 Trapphus – Målat om
2017 Installation av säkerhetsdörrar
2017 Källare – målat om och byggt källarförråd
2018 Gårdshus – Dragit in vatten och avlopp samt målat om
2018 Installerat fiber i fastigheten
2019 Entréport - Renovering och ommålning
2019 Fönster – Installerat energi- och bullerglas samt renoverat fönsterbågar
2020 Installerat fjärrvärme och vattenburet värmesystem
2020 Installerat nytt passersystem (porttelefon)
2020 Tak – Installerat säkerhetslinor på taket för taksfattning
2020 Restaurerat stuckatur i trapphuset efter hissinstallation 2006
2020 Gårdshus – Installerat varmvattenberedare

PLANERADE UNDERHÅLL

2021 Filmning och spolning av avlopp
2021 Installation av fiberkonverterare och byte av internetleverantör till Bahnhof
2021 Bygga ut fastighetens passersystem till soprum, gård och källare
2021 Slipning och lagning av golv i trapphus

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service AB
Städning	Söder om Söder
Snöskottning	Påhlman Accesso AB
Hissjour & Serviceavtal	Hissen AB
Internet	Stockholms Stadsnät

Försäkring	Brandkontoret
Brandsäkerhet	Presto Brandsäkerhet AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har under året installerat ett vattenburet värme- och varmvattensystem med fjärrvärme som värmekälla. Tidigare värmdes lägenheterna upp med direktverkande el. Projektkostnaden uppgick till ca 3 mkr. För att finansiera projektet har föreningen den 30 januari tagit upp ett nytt lån i Handelsbanken om 3 mkr med en fast ränta i tre år om 1,05 %. Föreningens belåningsgrad uppgår efter det nya lånet till 4 395 kr/kvm BOA och 3 875 kr/kvm BOA+LOA.

Föreningens lån om 1 900 000 kr villkorsändrades 2020-03-30 till en fast ränta om 1,20 % och en löptid på 5 år.

Lokalhyresgästen Investment & Consulting letcon AB sades upp av föreningen för villkorsändring 13 januari 2020. Hyresgästen flyttade ekonomiskt ut den 1 oktober men hade redan avflyttat från lokalen fysiskt under sommaren 2019. Den 29 november tecknade föreningen ett hyresavtal med en ny hyresgäst på en marknadsmässig hyra, vilket är ca 50 % högre än tidigare hyresgäst. Den nya hyresgästen tillträdde lokalen den 1 december.

EKONOMI

Föreningens ekonomi är fortsatt god och fastigheten är i gott skick. Årsskrifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Under året har avtal tecknats med Stockholm Exergi avseende leverans av fjärrvärme.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	898	999	974	856
Resultat efter fin. poster	-212	-691	255	-274
Soliditet, %	45	57	64	63
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	362	362	362	343
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 395	2 321	2 338	2 352

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	414	-	-	414
Upplåtelseavgifter	10 716	-	-	10 716
Fond, yttre underhåll	240	-	-144	96
Balanserat resultat	-4 936	-691	144	-5 484
Årets resultat	-691	691	-212	-212
Eget kapital	5 743	-	-212	5 531

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 484
Årets resultat	-212
Totalt	-5 696

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	96
Balanseras i ny räkning	-5 793
	-5 696

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		900	999
Rörelseintäkter		1	2
Summa rörelseintäkter		901	1 001
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-469	-1 368
Övriga externa kostnader	7	-333	-51
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9-10	-249	-231
Summa rörelsekostnader		-1 052	-1 649
RÖRELSERESULTAT		-150	-648
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-62	-43
Summa finansiella poster		-62	-43
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-212	-691
ÅRETS RESULTAT		-212	-691

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	4 936	5 107
Markanläggningar	10	3 429	3 507
Pågående projekt		3 373	80
Summa materiella anläggningstillgångar		11 738	8 694
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 738	8 694
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4
Övriga fordringar	11	267	1 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42	3
Summa kortfristiga fordringar		308	1 085
Kassa och bank			
Kassa och bank		340	228
Summa kassa och bank		340	228
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		648	1 313
SUMMA TILLGÅNGAR		12 387	10 007

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 130	11 130
Fond för yttre underhåll		96	240
Summa bundet eget kapital		11 226	11 370
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 484	-4 936
Årets resultat		-212	-691
Summa fritt eget kapital		-5 696	-5 627
SUMMA EGET KAPITAL		5 530	5 743
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	4 891	0
Övriga långfristiga skulder		80	0
Summa långfristiga skulder		4 971	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 403	3 323
Leverantörsskulder		242	121
Skatteskulder		19	14
Övriga kortfristiga skulder		7	100
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	215	707
Summa kortfristiga skulder		1 886	4 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 387	10 007

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tuben 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-6,66 %
Markanläggningar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	335	379
Årsavgifter, bostäder	519	519
Övriga intäkter	46	103
Övriga årsavgifter	1	0

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	49	14
Energideklaration	9	0
Snöskottning	0	13
Städning	25	29
Trädgårdsarbete	0	4
Övrigt	1	0
Summa	84	60

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	6	0
El	0	1
Fönster	18	727
Försäkringsskador	0	42
Gård/markytor	11	0
Hissar	-13	282
Soprum	1	0
Tak	18	0
Trapphus/port/entr	12	0
VA	11	0
Övriga rep./underhåll	14	6
Summa	78	1 058

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	60	75
Sophämtning	18	16
Uppvärmning	105	0
Vatten	25	22
Summa	208	113

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	0	19
Fastighetsförsäkringar	24	40
Fastighetsskatt	67	67
Kabel-TV	7	10
Summa	98	136

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	32	41
Förbrukningsmaterial	0	2
Juridiska kostnader	229	0
Konsultkostnader	40	0
Övriga förvaltningskostnader	32	9
Summa	333	51

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	62	43
Summa	62	43

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 638	6 486
Årets inköp	0	402
Utrangering	0	-250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 638	6 638
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 531	-1 628
Årets avskrivning	-171	-153
Utrangering	0	250
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 702	-1 531
Utgående restvärde enligt plan	4 936	5 107
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 168	16 168
Taxeringsvärde mark	32 036	32 036
Summa	48 204	48 204

NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 897	3 897
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 897	3 897
Ingående ackumulerad avskrivning	-390	-312
Årets avskrivning	-78	-78
Utgående ackumulerad avskrivning	-468	-390
Utgående restvärde enligt plan	3 429	3 507
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Klientmedel hos SBC	0	1 065
Nabo Klientmedelskonto	213	10
Skattekonto	7	3
Övriga fordringar	46	0
Summa	267	1 078
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El-intäkter	0	3
Försäkringspremier	17	0
Förvaltning	10	0
Kabel-TV	2	0
Räntor	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	0
Summa	42	3

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-03-30	0,89 %	1 403	1 423
Stadshypotek	2023-01-03	1,05 %	3 000	0
Stadshypotek	2025-03-30	1,20 %	1 891	1 900
Summa			6 294	3 323
Varav kortfristig del			1 403	3 323

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	102	17
Uppvärmning	23	0
Utgiftsräntor	3	6
Vatten	4	4
Övriga uppl kostn	77	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	679
Summa	215	707

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 667	10 667
Summa	10 667	10 667

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

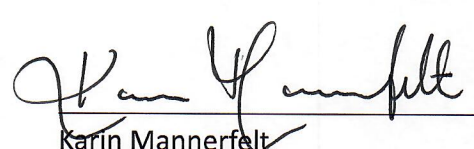
Föreningen har per 30 mars 2021 refinansierat ett av föreningens lån om 1 403 000 kr. Vid refinansieringen sänktes räntan på lånet från 0,89 % till 0,52 %.

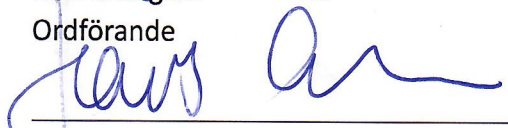
Underskrifter

Stockholm, 2021 - 06 - 14

Ort och datum


Emma Englén
Ordförande



Karin Mannerfelt
Ledamot


Jonas Classon
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats

2021 - 06 - 14


Robin Englén
Internrevisor


Max Wadström
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tuben 12 org. nr 702002-4019

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tuben 12 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift

tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tuben 12 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen,

eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi omdöme och har en skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 juni 2021



Robin Englén

Förtroendevald revisor



Max Wadström

Förtroendevald revisor