



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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 att sänkas.

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

| | |
|--------------------|---------|
| Gordan Zdravkovic | Ledamot |
| Bengt Peter Agild | Ledamot |
| Magnus Gunnar Roos | Ledamot |

| | |
|-----------------------|-----------|
| Filip Arijan Kan | Suppleant |
| Olof Emil Håkan Ståhl | Suppleant |
| Jianing Zong | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | |
|----------------------------|------------------|
| Eric Dankwardt-Lillieström | Ordinarie Intern |
| Peter Larsson | Ordinarie Intern |

Valberedning

| | |
|---------------|-----------------|
| Barbro Roos | Sammanställande |
| Martina Sovre | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-23, med anledning av Pandemi.

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.

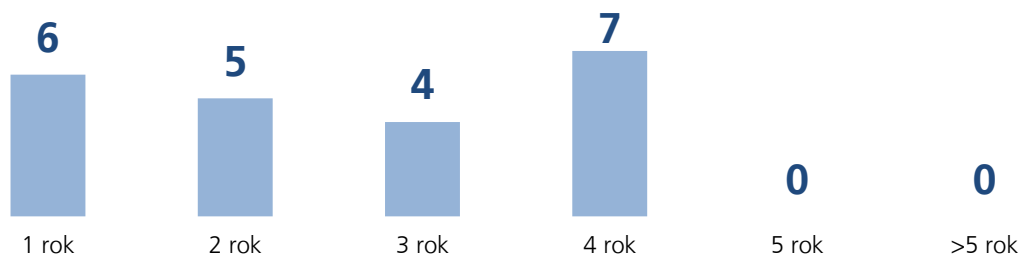
Värdeåret är 1978.

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 |
|---|-------------|--|
| Minska antal anläggningar/elmätare | 2020 | Från 5 till 1 anläggning |
| Individuell elmätning & debitering | 2020 | Införs för medlemmar 2021 |
| Två nya tvättmaskiner | 2020 | |
| Översikt av ventilationen i gårdshuset | 2019 | |
| Spolning av stickledning | 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 | Sopkärl istället för karusell |
| Nya porten | 2017 | |
| Ventilbyte och värmeinjustering | 2017 | I samband med fasad/fönsterrenovering |
| Nya kodlås | 2017 | |
| Asbestsanering i källaren | 2017 | |
| fönstermålning | 2017 | |
| fönsterbleck och fasadplåtar | 2017 | I samband med fasad/fönsterrenovering |
| Upprustning entrén m.m. (inkl gårdshuset) | 2017 | I samband med fasadrenovering |
| Fasad | 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, gårdsupprustning | 2010 - 2011 | |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Avloppsspolning | 2022 | Samtidig ska vi filma/utreda om stambyte behövs |

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 |
| Ind. el mätning och debitering | Home Solutions |
| Fiber | Stockholms Stadsnät |
| Hiss | S:t Eriks Hiss |

Föreningens ekonomi

När vi börjar att debitera el individuellt kommer vi att minska fasta avgiften med 10% (motsvarar ungefär den totala summan som ska debiteras via rörliga avgiften för el). Planen är att minskningen gäller fr.o.m. 2:a kvartal 2021.

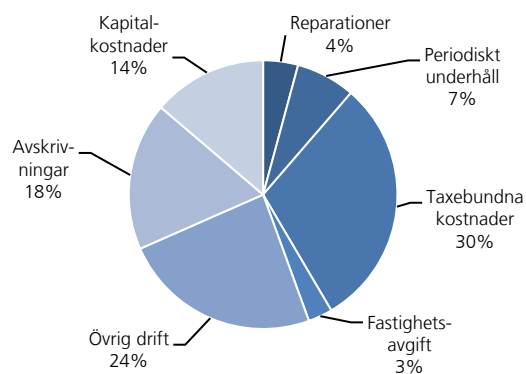
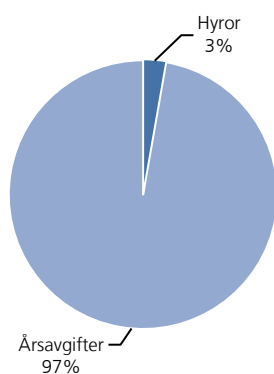
Ekonomi är stabil och pga. av positiva trenden med el kostnaden ser vi inte behov att höja totala budgeten och avgiften.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-04-01 med 10 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 873 928 | 465 791 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 033 777 | 1 031 467 |
| Finansiella intäkter | 73 | 23 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 1 294 |
| Ökning av långfristiga skulder | 0 | 1 848 500 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 247 901 |
| | 1 033 850 | 3 129 185 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 815 015 | 2 571 550 |
| Finansiella kostnader | 163 487 | 149 498 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 112 501 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 38 227 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 181 500 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 201 523 | 0 |
| | 1 512 253 | 2 721 048 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 395 525 | 873 928 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -478 402 | 408 137 |

*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 1 429 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

- Ingenting väsentlig vid sidan av det som finns i "Teknisk status".

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|--------|-------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 667 | 647 | 617 | 582 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 2 177 | 2 143 | 2 095 | 2 060 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 6 601 | 6 722 | 5 491 | 5 253 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 80 | 105 | 103 | 94 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 119 | 126 | 123 | 126 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 18 | 14 | 17 | 16 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 108 | 99 | 95 | 81 |
| Soliditet (%) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -157 | -1 902 | -270 | -6 122 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 034 | 1 007 | 964 | 902 |

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 | 127 218 | 60 000 | 0 | 67 218 |
| S:a bundet eget kapital | 8 507 130 | 60 000 | 0 | 8 447 130 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -11 946 024 | -60 000 | -1 901 919 | -9 984 105 |
| Årets resultat | -157 013 | -157 013 | 1 901 919 | -1 901 919 |
| S:a ansamlad förlust | -12 103 037 | -217 013 | 0 | -11 886 024 |
| S:a eget kapital | -3 595 907 | -157 013 | 0 | -3 438 894 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -157 013 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -11 886 024 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -60 000 |
| summa balanserat resultat | -12 103 037 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

| |
|--------------------|
| 85 497 |
| -12 017 540 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 033 776 | 1 006 760 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 | 24 707 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 033 777 | 1 031 467 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -730 876 | -2 410 592 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -84 139 | -160 958 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -212 361 | -212 361 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 027 376 | -2 783 911 |
| RÖRELSERESULTAT | | 6 401 | -1 752 444 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 73 | 23 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -163 487 | -149 498 |
| Summa finansiella poster | | -163 414 | -149 475 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -157 013 | -1 901 919 |
| ÅRETS RESULTAT | | -157 013 | -1 901 919 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 7 | 6 161 746 | 6 261 606 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 6 161 746 | 6 261 606 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8 | 400 | 400 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 400 | 400 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 6 162 146 | 6 262 006 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 10 102 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 426 875 | 881 153 |
| Summa kortfristiga fordringar | 436 977 | 881 153 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 4 670 | 670 |
| Summa kassa och bank | 4 670 | 670 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 441 647 | 881 823 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 6 603 794 | 7 143 829 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 8 379 912 | 8 379 912 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 127 218 | 67 218 |
| Summa bundet eget kapital | | 8 507 130 | 8 447 130 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -11 946 024 | -9 984 105 |
| Årets resultat | | -157 013 | -1 901 919 |
| Summa fritt eget kapital | | -12 103 037 | -11 886 024 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | -3 595 907 | -3 438 894 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 5 270 125 | 9 915 125 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 270 125 | 9 915 125 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 4 645 000 | 181 500 |
| Leverantörsskulder | | 161 143 | 372 186 |
| Skatteskulder | | 1 530 | 386 |
| Övriga skulder | | 14 871 | 14 871 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 107 031 | 98 655 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 929 575 | 667 598 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 603 794 | 7 143 829 |

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| 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

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 001 473 | 972 304 |
| Hyror lokaler | 28 305 | 27 857 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 3 994 | 6 588 |
| Öresutjämning | 4 | 11 |
| | 1 033 776 | 1 006 760 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------|-------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 0 | 24 338 |
| Övriga intäkter | 1 | 369 |
| | 1 | 24 707 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Snöröjning/sandning | 20 000 | 52 312 |
| | Städning/entreprenad | 49 693 | 46 385 |
| | Sotning | 0 | 2 461 |
| | Hissbesiktning | 6 125 | 1 839 |
| | Myndighetstillsyn | 8 400 | 11 000 |
| | Gård | 0 | 617 |
| | Serviceavtal | 14 384 | 13 875 |
| | Förbrukningsmateriel | 0 | 535 |
| | | 98 602 | 129 024 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 5 793 | 1 916 |
| | Källare | 13 700 | 0 |
| | VVS | 7 566 | 33 770 |
| | Ventilation | 11 044 | 60 010 |
| | Elinstallationer | 7 608 | 0 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 2 538 | 0 |
| | Hiss | 2 369 | 22 573 |
| | Fasad | 0 | 25 438 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 2 744 |
| | | 50 618 | 146 451 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Tvättstuga | 82 417 | 0 |
| | Fasad | 3 080 | 1 625 571 |
| | | 85 497 | 1 625 571 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 121 670 | 159 662 |
| | Värme | 180 229 | 190 720 |
| | Vatten | 26 696 | 21 343 |
| | Sophämtning/renhållning | 17 612 | 12 208 |
| | Grovsopor | 12 943 | 0 |
| | | 359 150 | 383 933 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 53 904 | 52 134 |
| | Kabel-TV | 5 680 | 5 626 |
| | Bredband | 42 588 | 34 159 |
| | | 102 172 | 91 919 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 34 838 | 33 694 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 730 876 | 2 410 592 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Juridiska åtgärder | 0 | 1 719 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 350 | 425 |
| | Föreningskostnader | 1 623 | 2 394 |
| | Styrelseomkostnader | 4 800 | 6 300 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 647 |
| | Förvaltningsarvode | 62 868 | 61 912 |
| | Administration | 1 213 | 39 105 |
| | Konsultarvode | 7 715 | 43 986 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 570 | 4 470 |
| | | 84 139 | 160 958 |

| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Byggnad | 26 893 | 26 893 |
| | Förbättringar | 38 148 | 38 148 |
| | Markanläggning | 147 320 | 147 320 |
| | | 212 361 | 212 361 |
| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 9 447 589 | 9 447 589 |
| | Nyanskaffningar | 112 501 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 9 560 090 | 9 447 589 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -3 185 983 | -2 973 621 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -212 361 | -212 361 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 398 344 | -3 185 983 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 6 161 746 | 6 261 606 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 910 000 | 910 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 17 529 000 | 17 529 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 36 211 000 | 36 211 000 |
| | | 53 740 000 | 53 740 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 53 400 000 | 53 400 000 |
| | Lokaler | 340 000 | 340 000 |
| | | 53 740 000 | 53 740 000 |
| Not 8 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 400 | 400 |
| | | 400 | 400 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 3 718 | 3 718 |
| | Momsavräkning | 28 125 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 390 855 | 873 258 |
| | Fordringar kreditfakturor | 4 177 | 4 177 |
| | | 426 875 | 881 153 |

| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 67 218 | 110 000 |
| | Reservering enligt stadgar | 60 000 | 60 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande för underhåll | 0 | -102 782 |
| | Vid årets slut | 127 218 | 67 218 |

| Not 11 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Handelsbanken | 1,450 % | 1 410 000 | 1 440 000 | 2022-12-01 |
| | Handelsbanken | 1,280 % | 1 950 000 | 1 990 000 | 2024-09-01 |
| | Handelsbanken | 2,120 % | 1 000 000 | 1 000 000 | 2022-01-30 |
| | Handelsbanken | 1,380 % | 187 000 | 189 000 | 2025-03-30 |
| | Handelsbanken | 1,310 % | 748 000 | 756 000 | 2025-04-30 |
| | Handelsbanken | 1,480 % | 145 125 | 146 625 | 2022-06-30 |
| | Handelsbanken | 1,200 % | 350 000 | 350 000 | Rörligt |
| | Handelsbanken | 1,380 % | 500 000 | 500 000 | 2021-01-30 |
| | Handelsbanken | 1,930 % | 3 625 000 | 3 725 000 | 2021-12-30 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 9 915 125 | 10 096 625 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -4 645 000 | -181 500 | |
| | | | 5 270 125 | 9 915 125 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 065 125 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 10 152 000 | 10 152 000 |

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 17 945 | 18 246 |
| | Avgifter och hyror | 89 086 | 80 409 |
| | | 107 031 | 98 655 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 04 / 03 2021



Gordan Zdravkovic
Ledamot

Bengt Peter Agild
Ledamot



Magnus Gunnar Roos
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 04 / 04 2021



Eric Dankwardt-Lillieström
Intern revisor



Peter Larsson
Intern revisor

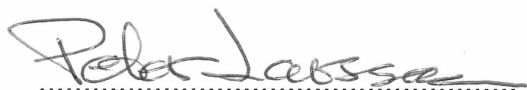
Revisionsberättelse 2020 BRF Tuben 4

Undertecknande av BRF Tuben 4 valda revisorer har granskat årsbokslutet, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020.

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 2020-04-04



Peter Larsson



Eric Danckwardt-Lillieström

Budget

| BUDGET | Budget 2021 | Utfall 2020 | Budget 2020 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 926 000 | 1 001 473 | 1 001 160 |
| Hyror lokaler | 28 000 | 28 305 | 27 000 |
| Elintäkter rörliga | 93 000 | 0 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 0 | 3 994 | 3 000 |
| Öresutjämning | 0 | 4 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 1 | 0 |
| | 1 047 000 | 1 033 777 | 1 031 160 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Snöröjning/sandning | -20 000 | -20 000 | -20 000 |
| Städning entreprenad | -48 000 | -49 693 | -44 000 |
| Städning enligt beställning | 0 | 0 | -2 000 |
| Hissbesiktning | -2 000 | -6 125 | -2 000 |
| Myndighetstillsyn | 0 | -8 400 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | -1 000 | 0 | 0 |
| Gård | -1 000 | 0 | -1 000 |
| Serviceavtal | -15 000 | -14 384 | -14 000 |
| Förbrukningsmateriel | -1 000 | 0 | -1 000 |
| | -88 000 | -98 602 | -84 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -50 000 | 0 | -49 000 |
| Tvättstuga | 0 | -5 793 | 0 |
| Källare | 0 | -13 700 | 0 |
| VVS | 0 | -7 566 | 0 |
| Ventilation | 0 | -11 044 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -7 608 | 0 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | -2 538 | 0 |
| Hiss | 0 | -2 369 | 0 |
| | -50 000 | -50 618 | -49 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Tvättstuga | 0 | -82 417 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | 0 | -100 000 |
| Fasad | 0 | -3 080 | 0 |
| | 0 | -85 497 | -100 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -120 000 | -121 670 | -162 000 |
| Värme | -195 000 | -180 229 | -194 000 |
| Vatten | -22 000 | -26 696 | -26 000 |
| Sophämtning/renhållning | -20 000 | -17 612 | -43 000 |
| Grovsopor | 0 | -12 943 | 0 |
| | -357 000 | -359 150 | -425 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -55 000 | -53 904 | -53 000 |
| Kabel-TV | -6 000 | -5 680 | -6 000 |
| Bredband | -36 000 | -42 588 | -44 000 |
| Övriga fastighetskostnader | -6 000 | 0 | 0 |
| | -103 000 | -102 172 | -103 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -34 843 | -34 838 | -33 714 |
| | -34 843 | -34 838 | -33 714 |

| | | | |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -1 350 | 0 |
| Föreningskostnader | -3 000 | -1 623 | -2 000 |
| Styrelseomkostnader | -7 000 | -4 800 | -5 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | -1 000 | 0 | -1 000 |
| Förvaltningsarvode | -69 000 | -62 868 | -64 000 |
| Förvaltningsarvoden övriga | -4 500 | 0 | 0 |
| Administration | -5 000 | -1 213 | -8 000 |
| Konsultarvode | 0 | -7 715 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 000 | -4 570 | -5 000 |
| | -94 500 | -84 139 | -85 000 |
| 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 | -941 343 | -1 027 376 | -1 093 714 |
| RÖRELSERESULTAT | 105 657 | 6 401 | -62 554 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 73 | 0 |
| Låneräntor | -165 000 | -163 487 | -167 000 |
| | -165 000 | -163 414 | -167 000 |
| RESULTAT | -59 343 | -157 013 | -229 554 |

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