

# Bostadsrättsföreningen Tuben 7

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Tuben 7**  
769606-5593  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tuben 7, 769606-5593, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-26 hos Bolagsverket.

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

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämma</u>
Sara Zad	Ordförande	2021
Agneta Kornstrand	Ledamot	2021
Anna Stålfors	Ledamot	2021
Börje Degeräng	Ledamot	2021
Monica Lindgren	Ledamot	2021

### Styrelsesuppleanter

Kristina Kjellner	Suppleant	2021
Anett Bredberg Eriksson	Suppleant	2021
Jonas Eriksson	Suppleant	2021

### Ordinarie revisorer

Jonas Olsson, JO Revision KB	Godkänd revisor
------------------------------	-----------------

### Valberedning

Freja Blomdahl  
John Olsson

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Tuben 7 i Stockholm kommun med därpå uppförd byggnad med 29 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Västmannagatan 30 i Stockholm.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
4	9	16

Total tomtarea:	907 kvm
Total bostadsarea:	2 012 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

E.ON Energilösningar AB  
Danigo AB  
Melins Städ i Stockholm AB  
Stockholm Exergi AB  
VCB Sweden AB

Elavtal avseende volym  
Fastighetsskötsel  
Städning  
Fjärrvärme  
Bredband

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 59 732 kr och planerat underhåll för 3 136 416 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-01-15 av Bredablick Fastighetspartner Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 359 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 178 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 11 maj 2020. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Nedan listas väsentliga händelser, åtgärder och arbeten som har genomförts eller påbörjats under året:

- Renovering av trapphusen (gat- och gårdshus) utfördes i vår/sommar. Trapphusen har nu återfått ytskikt för att spegla originalet från förra sekelskiftet. Samtidigt har samtliga bostäder utrustats med säkerhets-/branddörrar. Sophanteringen har uppdaterats samt ny postboxar har installerats i entrén.
- Under hösten renoverades fasaden ut mot gatan.
- Styrelsen har sett över samtliga avtal för att säkerställa leveranser till bästa pris av de tjänster föreningen nyttjar.

### Ekonomi och investeringar/underhåll

Föreningens ekonomi är god med en stark kassa eget kapital. Kapitalet ämnas användas för kommande investeringar i fastigheten där föreningen följer den underhållsplan som upprättades 2019 och som sträcker sig till år 2068.

### Tidigare gjorda renoveringar

- 1972 Stambyte
- 1994 Tak- och fasadrenovering
- 2003 Balkongbyggnationer mot gård
- 2010 Fönsterrenovering
- 2012 Innergården och gårdsbjälklag
- 2012 Fjärrvärmecentral
- 2012 Källarrenovering
- 2017 Helrenovering av hiss i samband med vindsbyggnation
- 2018 Tak lades om helt i samband med vindsbyggnation
- 2019 Ny port med elektrisk öppning
- 2020 Trapphusrenovering
- 2020 Fasadrenovering, nedre del av gatufasad samt lagnig av lokala skador på gårdshus

### Planerade renoveringar kommande år

- 2021 Undersökning av fastighetens elinstallationer
- 2021 Investering i energisparåtgärder
- 2021/2022 Renovering av fönster
- 2022/2023 Renovering av innergård

Spolning av stammar gjordes senast 2018. Stammarna bedömdes då vara i gott skick. Nästa spolning/besiktning planeras år 2023.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelser och 1 upplåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 49 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 47 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	1 260	1 447	1 421	1 276
Resultat efter finansiella poster	-3 479	-732	-397	-510
Förändring av underhållsfond	-1 745	190	306	43
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 325	-509	-320	-172
Soliditet %	99	99	99	98
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	559	604	644	669
Bostadshyra kr / kvm	-	458	916	914
Driftskostnad, kr / kvm	472	565	485	620
Ränta, kr / kvm	-	-	-	44
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	178	175	62	72
Lån, kr / kvm	-	-	-	-
Snittränta (%)	-	-	-	1,25

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>48 758 949</b>	<b>1 744 822</b>	<b>-8 398 943</b>	<b>-732 230</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-732 230	732 230
Avsättning till underhållsfond		359 000	-359 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 103 822	2 103 822	
Årets resultat				-3 479 057
<b>Vid årets slut</b>	<b>48 758 949</b>	<b>-</b>	<b>-7 386 351</b>	<b>-3 479 057</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 131 173
Årets resultat före fondförändring	-3 479 057
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-359 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 103 822
Summa över/underskott	-10 865 408

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-10 865 408**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 124 864	1 248 722
Övriga rörelseintäkter	3	135 079	198 542
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 259 943</b>	<b>1 447 264</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 146 323	-1 465 372
Övriga externa kostnader	7	-105 789	-242 446
Personalkostnader	8	-77 719	-58 978
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-415 650	-412 719
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 745 481</b>	<b>-2 179 515</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 485 538</b>	<b>-732 251</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 481	21
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>6 481</b>	<b>21</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 479 057</b>	<b>-732 230</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 479 057</b>	<b>-732 230</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	10	28 571 562	28 983 877
Inventarier, maskiner och installationer	11	17 514	20 849
Summa materiella anläggningstillgångar		28 589 076	29 004 726
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		28 589 076	29 004 726
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		3 005	8 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	129 890	117 467
Summa kortfristiga fordringar		132 895	126 157
<b>Kassa och bank</b>	13	9 539 836	12 630 348
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		9 672 731	12 756 505
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		38 261 807	41 761 231

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 758 949	48 758 949
Underhållsfond		-	1 744 822
Summa bundet eget kapital		48 758 949	50 503 771
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 386 351	-8 398 943
Årets resultat		-3 479 057	-732 230
Summa fritt eget kapital		-10 865 408	-9 131 173
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 893 541</b>	<b>41 372 598</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		119 474	110 387
Skatteskulder		13 158	8 446
Övriga skulder		24 090	25 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	211 544	244 201
Summa kortfristiga skulder		368 266	388 633
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 261 807</b>	<b>41 761 231</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 485 538	-732 251
Avskrivningar	415 650	412 719
	<b>-3 069 888</b>	<b>-319 532</b>
Erhållen ränta	6 481	21
Erlagd ränta	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-3 063 407</b>	<b>-319 511</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-6 738	44 898
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-20 367	83 689
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 090 512</b>	<b>-190 924</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	8 200 525
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-351 652
Kapitaltillskott för byggnation av balkong	-	170 822
Förändring pågående ny- om och tillbyggnad	-	17 145
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>8 036 840</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 090 512</b>	<b>7 845 916</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 630 348</b>	<b>4 784 432</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 539 836</b>	<b>12 630 348</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Värmekabelanläggning	20 år
Installationer	10 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 124 864	1 209 344
Hyror bostäder	-	39 378
<b>Summa</b>	<b>1 124 864</b>	<b>1 248 722</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	100 572	99 355
Överlåtelseavgifter	10 567	5 790
Övriga intäkter	23 940	89 617
Försäkringsersättningar	-	3 780
<b>Summa</b>	<b>135 079</b>	<b>198 542</b>

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31*	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 318	6 350
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 931	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 850	3 000
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	5 087
VA & sanitet, installationer	22 171	44 670
Värme, installationer	-	2 182
Ventilation, installationer	-	1 507
El, installationer	2 261	-
Hiss	6 488	10 777
Övriga installationer	-	5 459
Huskropp	2 713	5 269
Vattenskador	-	81 303
<b>Summa</b>	<b>59 732</b>	<b>165 604</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	161 985
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 436 857	-
Huskropp, fasader	699 559	-
<b>Summa</b>	<b>3 136 416</b>	<b>161 985</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	41 441	39 933
Teknisk förvaltning	40 412	40 675
Fastighetsförvaltning utöver avtal	1 994	7 600
Städning	38 046	37 176
Besiktningkostnader	3 983	119 672
Bevakningskostnader	9 000	-
Snöröjning	5 000	-
Serviceavtal	8 763	57 685
Förbrukningsmaterial	12 155	2 952
El	47 145	60 413
Uppvärmning	275 302	300 104
Vatten och avlopp	52 917	50 403
Avfallshantering	34 575	38 978
Försäkringar	34 028	33 863
Tomträttsavgälder	238 800	238 800
Kabel-TV	19 614	19 778
Internet	87 001	87 001
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	2 750
<b>Summa</b>	<b>950 176</b>	<b>1 137 783</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	259	33
Tele och post	1 815	1 685
Ekonomisk förvaltning	63 580	62 600
Övriga förvaltningskostnader	12 499	14 330
Revision	21 934	19 744
Självrisker vid skada	-	43 989
Bankkostnader	3 073	2 919
Övriga externa tjänster	-	85 756
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	9 672
Övriga externa kostnader	2 629	1 718
<b>Summa</b>	<b>105 789</b>	<b>242 446</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	64 642	46 500
<b>Summa</b>	<b>64 642</b>	<b>46 500</b>
Sociala avgifter	13 077	12 478
<b>Summa</b>	<b>77 719</b>	<b>58 978</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	412 315	409 383
Inventarier, maskiner och installationer	3 335	3 336
<b>Summa</b>	<b>415 650</b>	<b>412 719</b>

## Not 10 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	34 644 995	34 293 343
-Pågående nyanläggningar	-	17 145
	<b>34 644 995</b>	<b>34 310 488</b>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	351 652
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-17 145
	-	<b>334 507</b>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>34 644 995</b>	<b>34 644 995</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 661 118	-5 251 735
	<b>-5 661 118</b>	<b>-5 251 735</b>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-412 315	-409 383
	<b>-412 315</b>	<b>-409 383</b>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 073 433</b>	<b>-5 661 118</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>28 571 562</b>	<b>28 983 877</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	28 571 562	28 983 877
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	73 000 000	73 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>73 000 000</b>	<b>73 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	33 275	33 275
	<u>33 275</u>	<u>33 275</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>33 275</b>	<b>33 275</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-12 426	-9 090
	<u>-12 426</u>	<u>-9 090</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 335	-3 336
	<u>-3 335</u>	<u>-3 336</u>
 <b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-15 761</b>	<b>-12 426</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>17 514</b>	<b>20 849</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	129 890	117 467
	<u>129 890</u>	<u>117 467</u>

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	293 438	8 588 139
Transaktionskonto Handelsbanken	-	4 042 210
Transaktionskonto SBAB	1 246 398	-
Placeringskonto SBAB	1 000 000	-
Placeringskonto SBAB	7 000 000	-
	<u>9 539 836</u>	<u>12 630 348</u>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	24 805	61 110
Förutbetalda intäkter	92 277	86 547
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna driftskostnader	73 462	76 544
	<u>211 544</u>	<u>244 201</u>



## Underskrifter

Stockholm, 2021-

Sara Zad  
Ordförande

Agneta Kornstrand

Anna Stålfors

Börje Degeräng

Monica Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Jonas Olsson  
Godkänd revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

**ZAD SARA**

474dca51-e43a-43e0-849f-7228b2cdc00e - 2021-05-05 18:43:30 UTC +03:00  
BankID - 1afea8d4-45e3-47a6-9153-828810e78164 - SE

**KORNSTRAND AGNETA**

d7366635-77d7-4fc5-b94e-86b6b79c1e56 - 2021-05-06 08:41:19 UTC +03:00  
BankID - 110fa58e-d453-454f-9d66-a76c69734e03 - SE

**Hedda Daniella Stålfors Anna**

d93230e3-6ed3-431d-ac67-293a5af0d7a1 - 2021-05-06 08:53:43 UTC +03:00  
BankID - 74245418-ace0-4629-840a-e459229435aa - SE

**BÖRJE DEGERÅNG KARL**

0ebe6a67-8e75-4d2c-a3ec-ae8e6de2000a - 2021-05-06 10:55:01 UTC +03:00  
BankID - 92639442-347f-4267-a8ba-32115e4e191c - SE

**Linnéa Lindgren Monica**

94ceb61a-dff6-4983-a85a-867a508298ad - 2021-05-06 11:39:04 UTC +03:00  
BankID - 6d4ce56b-857b-4871-bfbb-d286778a0a05 - SE

**Jonas Olsson Dag**

71939f8f-23b6-4e49-85a9-76b48d5e1bbe - 2021-05-06 16:41:06 UTC +03:00  
BankID - c54dae04-a99c-449a-89d3-dbeb701414ba - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tuben 7  
Org.nr. 769606-5593

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tuben 7 för år 2020.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tuben 7 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Jonas Olsson  
Godkänd revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Brf Tuben 7 - Revisionsberättelse 2020.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Joel Magnusson

**ÄRENDEREFERENS**

1090877

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Digitalt signerad av: Dag Jonas Olsson  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation  
Signeringstid: 2021-05-06 17:18:39 +02:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i  
Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av  
signaturinformation.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

