

Signera Årsredovisning 2023

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 66-arsredovisning-2023.pdf

Storlek: 162416 byte

Hashvärde SHA256:

317ce9342c1709c713d9f569b0fd66047e5806dd18063bea186bedce2c64f6fc

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 7:

PER KUDO

Signerat med BankID 2024-06-03 09:49 Ref: 8bef0313-9346-4e22-85be-c2ecc4689d2f

NADJA BARI

Signerat med BankID 2024-06-03 12:52 Ref: f54475d1-50cd-47f3-ad06-bbd6b3bcd0c5

Marcus Axel Philip

Signerat med BankID 2024-06-03 14:30 Ref: 32d65861-4f8d-4ea3-8ef2-a59f2f9adf05

CARL-JOHAN LINDMAN

Signerat med BankID 2024-06-03 20:15 Ref: 6499486c-088f-47ed-9eaf-0658bc020463

Marcus Sebek

Signerat med BankID 2024-06-03 20:19 Ref: 00229f9f-1eb4-4e86-888a-42452a507200

Carl Johan Noel Glane

Signerat med BankID 2024-06-03 20:23 Ref: 901cb79c-4770-4ff2-ad7d-8e2d5af018ba

Helena Björkman

Signerat med BankID 2024-06-03 21:14 Ref: 92afbca2-cb5d-4441-8189-c566b57372de

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tuben i Stockholm

769603-7071

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tuben i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-12 och nuvarande stadgar har antagits vid extrastämma 2020-03-26 samt ordinarie föreningsstämma 2020-05-26. Föreningen är skattemässigt att betrakta som ett privat bostadsföretag.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomträtten Stockholm Tuben 3	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt till föreningen sedan 2000. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2024-12-31. Från den 1/1-2025 gäller ett nytt avtal som löper över en 10 års period till och med den 31/12-2034. Nya avgiften är 721 600 kr/år. Enligt kommunfullmäktiges beslut den 20 mars 2017 ska en särskild nedsättning gälla de första åren. Se nedan tabell:

År 1 (2025): 477 600kr
År 2 (2026): 538 600kr
År 3 (2027): 599 600kr
År 4 (2028): 660 600kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1883 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 2062 kvadratmeter lägenhetsyta och 249 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Inga förändringar av hyresgäster under 2023.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Föreningen har även en upprättad underhållsplan för byggnaden. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Förvaltning och övriga avtal

Följande uppdrag har skötts av

Uppdrag	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Lägenhetsförteckning	Botema Fastighets AB
Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	Storholmen Förvaltning AB
Bredband (Fiberuppkoppling)	Ownit AB
Kabel TV	Tele 2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Gemensamma aktiviteter 2023

En gemensam höststädning hölls för föreningens medlemmar för att gemensamt förbereda innergården för vintern samt ge ett tillfälle för boende att lära känna nya och gamla grannar.

Underhåll

Under 2023 slutfördes de sista restpunkterna från vindsbygget tillsammans med den uppföljande besiktningen. Efter slutförande av kunde projektet slutbesiktigades och godkännas som färdigställt till fullo.

Under 2023 bytte föreningen takfläktarna kopplat till badrummen på både Rådmansgatan och Upplandsgatan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början:	35
Antalet tillkommande medlemmar under året:	2
Antalet avgående medlemmar under året:	2
Antalet medlemmar vid årets utgång:	35

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Till 31 maj 2023

Ordinarie ledamöter:

Marcus Philip	Ordförande
Natalie Eriksson	Ledamot
Carl-Johan Lindman	Ledamot
Hans Kyhlberg	Ledamot
Per Kudo	Ledamot
Markus Waldenström	Suppleant

Från 31 maj 2023

Ordinarie ledamöter:

Marcus Philip	Ordförande
Per Kudo	Ledamot
Hans Kyhlberg	Ledamot
Nadja Bari	Ledamot
Carl-Johan Lindman	Ledamot
Filip Falkenborn	Ledamot utträde från styrelsen 29-11-2023
Andreas Dahlén	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under 2023 haft 8 protokollförda möten.

Revisor

Ordinarie

Helena Fälton Björkman - Auktoriserad revisor
Johan Glane - Föreningens revisor
Bo Persson - Intern revisorssuppleant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 31 maj 2023.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Resultatet efter avskrivningar uppgår till en förlust om 257 816 kr.

Resultater exklusive avskrivningar uppgår till en förlust om 20 624 kr.

Kassa uppgick vid årets slut till 5 860 622 kr. Största delen av det är resultat från vindsförsäljningen.

Styrelsen beslutade under 2023 om en temporär avgiftsreduktion om 40% tack vare föreningens goda ekonomi. Reduktionen trädde i kraft den 1 april. Avgiften kommer successivt återgå till ordinarie nivå med en första höjning om 10% vid årsskiftet 23/24.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift för 2023 om 1589 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	1 231	1 357	1 276	1 268	1 269
Resultat efter finansiella poster	-258	-38	-87	-435	-48
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	287	389	389	389	389
Soliditet (%)	98	97	97	98	98
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) *	0	0	0	0	0
Lån per kvm totalyta (kr) **	0	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	-13	125	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	0	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	197	152	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**	48	0	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2022

**Nytt nyckeltal för år 2023

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Totalt
Medlemsinsatser	24 331 600			24 331 600
Upplåtelseavgift	15 430 100			15 430 100
Fond för yttre UH	584 100		48 300	632 400
Balkongfond	58 564		5 803	64 367
Ansamlad förlust	-2 283 903	-38 268	-37 828	-2 359 999
Årets resultat	-38 268	38 268	-257 816	-257 816
Belopp vid årets utgång	38 082 193	0	-241 541	37 840 652

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 359 999
årets förlust	-257 816
	-2 617 815

behandlas så att

Avsättning till yttre reparationsfond har avsatts med ett prisbasbelopp	52 500
i ny räkning överföres	-2 670 315
	-2 617 815

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 164 736	1 277 058
Övriga rörelseintäkter	2	79 071	80 233
Summa rörelseintäkter		1 243 807	1 357 291
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-749 774	-538 923
Driftkostnader	5	-562 579	-548 185
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-86 808	-73 123
Avskrivningar	7	-237 192	-237 192
Summa rörelsekostnader		-1 636 353	-1 397 423
Rörelseresultat		-392 546	-40 132
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134 105	1 808
Räntekostnader och liknande resultatposter		625	56
Summa finansiella poster		134 730	1 864
Resultat efter finansiella poster		-257 816	-38 268
Årets resultat		-257 816	-38 268

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	32 203 327	20 628 280
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	11 768 216
Summa materiella anläggningstillgångar		32 203 327	32 396 496
Summa anläggningstillgångar		32 203 327	32 396 496
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		275 877	314 701
Övriga fordringar		62 286	40 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 301	92 199
Summa kortfristiga fordringar		441 464	447 446
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 860 622	6 506 299
Summa kassa och bank		5 860 622	6 506 299
Summa omsättningstillgångar		6 302 086	6 953 745
SUMMA TILLGÅNGAR		38 505 413	39 350 241

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	39 761 700	39 761 700
Balkongfond	64 367	58 564
Fond för yttre underhåll	632 400	584 100
Summa bundet eget kapital	40 458 467	40 404 364

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 359 999	-2 283 903
Årets resultat	-257 816	-38 268
Summa ansamlad förlust	-2 617 815	-2 322 171
Summa eget kapital	37 840 652	38 082 193

Långfristiga skulder

Övriga skulder	40 000	40 000
Summa långfristiga skulder	40 000	40 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	143 347	686 474
Skatteskulder	16 576	11 585
Övriga skulder	34 488	35 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	430 350	494 165
Summa kortfristiga skulder	624 761	1 228 048

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 505 413 39 350 241

Kassaflödesanalys

Not 2023-01-01 2022-01-01
 -2023-12-31 -2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-257 816	-38 268
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	237 192	237 192
Betald skatt	12 430	18 839

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-8 194 217 763

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av pågående arbete	-44 023	-7 064 925
Förändring av kundfordringar	38 824	-308 975
Förändring av kortfristiga fordringar	-40 281	-10 560
Förändring av leverantörsskulder	-543 126	-202 432
Förändring av kortfristiga skulder	-65 152	346 081

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-661 952 -7 023 048

Finansieringsverksamheten

Hysesdeposition	0	-97 310
Balkongfond	16 275	12 078
Insats och upplåtelse	0	1 924 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

16 275 1 838 768

Årets kassaflöde

-645 677 -5 184 280

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 6 506 299 11 690 579

Likvida medel vid årets slut

5 860 622 6 506 299

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

För första året tillämpas även Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1)

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med prisbasbelopp.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

För lägenheter med balkong uppförda efter föreningens bildande får årsavgiften vara förhöjd med en balkongavgift per balkong. De av respektive medlem inbetalade balkongavgifterna skall av föreningen fonderas för balkongernas framtida underhåll och utbyte. Räntan på inestående kapital skall årligen tillföras fonden. Fonden skall disponeras uteslutande av föreningen för ombesörjande av balkongernas framtida underhållsbehov och för utbyte av balkongerna. Avsättning till balkongfonden görs med en avgift på 3 % av ett prisbasbelopp för vanlig balkong och 1 % av ett prisbasbelopp för fransk balkong

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader

100

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Tomträttsavgäld	6 656	6 656
Kabel-TV	4 320	4 320
Bränsletill m moms	28 620	28 620
Fiberanslutning	26 712	26 712
Övr ersättningar och intäkter	4 182	9 977
Andrahandsuthyrning	0	3 948
Erhållna statliga bidrag	8 581	0
	79 071	80 233

Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	561 105	695 435
Hyror lokaler	603 631	581 624
	1 164 736	1 277 059

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga reparationer	-218 189	-127 518
El	-76 503	-30 842
Värme	-314 902	-261 143
Vatten och avlopp	-63 561	-57 450
Sophämtning/renhållning	-76 489	-61 971
Markytor trädgård	-130	0
	-749 774	-538 924

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-31 574	-26 082
Entrémattor	-18 748	-16 436
Övriga fastighetskostnader	-11 847	-14 952
Fastighetsförsäkring	-47 023	-43 820
Tomträttsavgäld	-273 900	-273 900
Kabel-tv	-5 920	-5 310
Bredband	-33 606	-26 712
F-skötsel	-34 599	-32 446
Fastighetsskatt	-101 759	-100 289
Snöröjning	-2 868	-2 153
Datakommunikation	-735	-585
Hisservice	0	-5 500
	-562 579	-548 185

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-16 467	-13 375
Konsulttjänster	0	-2 700
Fastighetsförvaltning	-47 803	-43 135
Bankkostnader	-2 153	-5 305
Möteskostnader	-20 385	-8 609
	-86 808	-73 124

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-237 192	-237 192
	-237 192	-237 192

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	23 719 266	23 719 266
Nyanskaffningar	11 812 239	0
Utgående anskaffningsvärde	35 531 505	23 719 266
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 090 986	-2 853 794
Årets avskrivningar enligt plan	-237 192	-237 192
Utgående avskrivning enligt plan	-3 328 178	-3 090 986
Planenligt restvärde vid årets slut	32 203 327	20 628 280
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 713 000	29 713 000
Mark	68 126 000	68 126 000
	97 839 000	97 839 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	91 000 000	91 000 000
Lokaler	6 839 000	6 839 000
	97 839 000	97 839 000
Pågående vindsbyggnation		
Vindsbyggnad	0	11 768 216
	0	11 768 216

Underskrifter

Stockholm

Marcus Philip
Ordförande

Carl-Johan Lindman

Marcus Sebek

Per Kudo

Nadja Bari

Vår revisionsberättelse har lämnats

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Johan Glane
Revisor