

2016

Årsredovisning

Bostadsföreningen

Tube 2 upa



Årsredovisning

Bostadsföreningen Tuben 2 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2011-08-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Styrelsen

Peter Törnell	Ordförande
Carl Lipcsey	Ledamot
Wojciech Rybicki	Ledamot
Peter Sarhammar	Ledamot

Anna Graah-Hagelbäck	Suppleant
Sara Wallén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Mattias Celinder (avflyttad)	Ordinarie Intern	
Ingegerd Blank	Suppleant Intern	

Valberedning

Oskar Fehling	
Jan Lambert	Sammanställande
Isabelle Stjernfelt (avflyttad)	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
TUBEN 2	1920	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fastigheten består av tre flerbostadshus i fem våningar. Gathuset och gårdshus B byggdes 1888-89, och gårdshus A 1906.

Byggnadsår och ytor

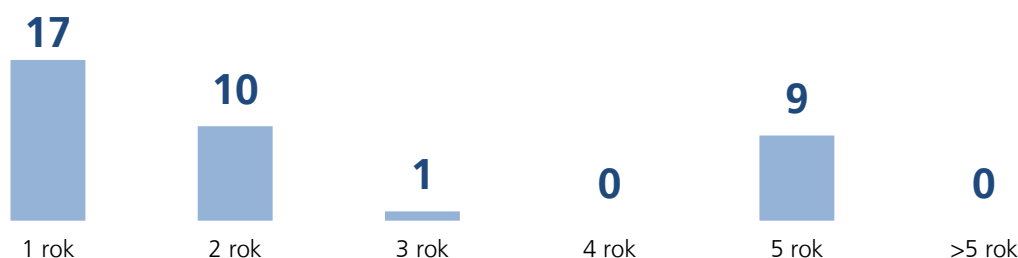
Fastigheten bebyggdes 1888 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 439 m², varav 2 217 m² utgör lägenhetsyta och 222 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Antikhandel	97 m ²	2018-03-31
Herrekipering	35 m ²	2017-06-30
Tapetserare	40 m ²	2018-05-31
Skönhetsvård mm	50 m ²	2018-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Ansvarig Sofi Kron

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av tryckstegringspump	2016	För bättre vattentryck
Förbättring av taksäkerhet på tre skorstenar mm	2016	Höjda säkerhetskrav och krav från sotaren
Nya belysningsarmaturer i trapphusen	2014	Mer tidsenliga
Ommålning och renovering av trapphusen och portiken	2014	
Ny bredare specialtillverkad port mot gården.	2012 - 2014	För att underlätta passage för cyklar, barnvagnar och sopkärl
Dörrautomatik för entréport och port mot gården	2012	För modernare, säkrare elsystem med högre kapacitet
Stort elarbete, nya 3-fas elstigare till varje lägenhet. Nya elcentraler.	2012	
Omläggning av hela taket	2010 - 2011	Även ommurning av toppen på sex skorstenar
Balkonger A- o B-husen	2009	Bekostades av berörda medlemmar
Stambyte i B-huset	2008	Duschrum, norra delen
Renovering av tvättstuga	2007	Ventilation, målning
Omputsning av alla fasader. Isolering av B-husets fasad mot Rådmansgatan. Målning av fönster utvändigt	2004	
Rörstambyte	2003	B-huset kök, klart våren 2003
Planerat underhåll	År	Kommentar
Delar av gården vid gathuset och A-huset ska grävas upp och förses med ny tätare beläggning.	2017-2018	Kontroll av dagvattenrör samt ev grundmursisolering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	ComHem AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen och SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Kone
Övervakning Fjärrvärmecentral	Fastighetsägarna

Övrig information

Föreningen har en hemsida med adressen www.tuben2.se. Här finns bl.a. årsredovisning, stadgar, ordningsregler med anvisningar för tvättstuga och sophantering, samt information om vad som gäller vid köp/försäljning och vid renovering.

Fastigheten är ansluten till Kabel-TV-nät ComHem, med möjlighet till bredbandsanslutning och telefoni.

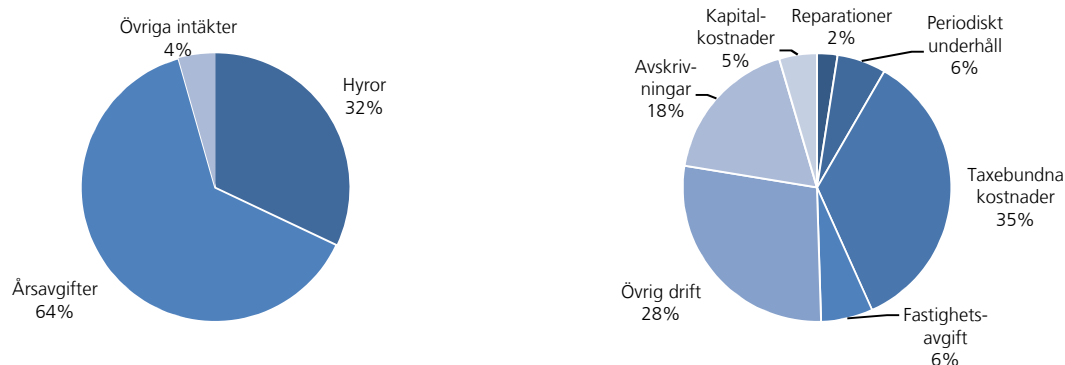
Föreningens ekonomi

De tidigare fem lånen på sammanlagt ca 7 mkr har slagits samman till två och amorteringen har höjts från 1 procent till 2 procent. Lånen har fortsatt rörlig ränta.

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 155 125	2 085 838
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 492 157	1 709 428
Finansiella intäkter	396	519
Minskning kortfristiga fordringar	215 009	0
	1 707 562	1 709 947
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	996 296	1 213 322
Finansiella kostnader	59 438	86 665
Ökning av kortfristiga fordringar	0	209 297
Minskning av långfristiga skulder	94 750	25 364
Minskning av kortfristiga skulder	40 076	106 012
	1 190 560	1 640 660
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 672 127	2 155 125
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	517 002	69 287

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Alla viktiga dokument som besiktningsprotokoll, avtal m.m. har skannats in och samlats på en för styrelsemedlemmarna gemensam site (Google Drive). Detta gör det lättare att hitta, dela och komma åt dokumenten. Det underlättar även introduktionen av nya styrelsemedlemmar. Hemsidan har under året uppdaterats.

Brandskyddsbesiktning har genomförts. Som en första aktivitet har samtliga medlemmar och lokaler som saknade brandvarnare, fått nya sådana. Ytterligare några åtgärder kommer att genomföras de närmaste åren.

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts i lägenheter och lokaler. Den vanligaste anmärkningen gäller tilluften. Friskluftsventilerna i flera lägenheter har satts igen eller saknas. För att åtgärda anmärkningarna anser styrelsen att vi behöver finna en duktig och mångsidig entreprenör och en medlem i resp trapphus som kan åta sig uppgiften att vara samordnare och kontaktperson med såväl medlemmarna i sitt trapphus, som med styrelsen och entreprenören.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Överlåtelse under året: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	428	428	428	424
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 153	2 152	2 151	2 147
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 151	3 194	3 205	3 214
Elkostnad/m ² totalyta	12	10	10	11
Värmekostnad/m ² totalyta	135	128	106	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	13	14	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	36	63	82
Soliditet (%)	16	14	12	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	208	181	-422	396
Nettoomsättning (tkr)	1 505	1 477	1 486	1 467

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 217 m² bostäder och 222 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	125 500	0	0	125 500
S:a bundet eget kapital	125 500	0	0	125 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 279 369	0	180 926	1 098 443
Årets resultat	207 785	207 785	-180 926	180 926
S:a fritt eget kapital	1 487 154	207 785	0	1 279 369
S:a eget kapital	1 612 654	207 785	0	1 404 869

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	207 785
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 279 368
summa balanserat resultat	1 487 153

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 487 153
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 505 367	1 476 818
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-13 210	232 610
Summa rörelseintäkter		1 492 157	1 709 428
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-838 810	-1 051 073
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 486	-162 249
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-229 033	-229 033
Summa rörelsekostnader		-1 225 330	-1 442 356
RÖRELSERESULTAT		266 827	267 072
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		396	519
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 438	-86 665
Summa finansiella poster		-59 042	-86 146
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		207 785	180 926
ÅRETS RESULTAT		207 785	180 926

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesrätter	Not 7	715 334	773 334
		715 334	773 334
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 541 370	6 712 404
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 541 370	6 712 404
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 259 104	7 488 137
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 701 019	1 207 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	200 000
Summa kortfristiga fordringar		1 701 019	1 407 224
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 015 731	1 007 533
Summa kassa och bank		1 015 731	1 007 533
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 716 750	2 414 757
SUMMA TILLGÅNGAR		9 975 854	9 902 895

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 500	125 500
Summa bundet eget kapital		125 500	125 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 279 369	1 098 443
Årets resultat		207 785	180 926
Summa fritt eget kapital		1 487 154	1 279 369
SUMMA EGET KAPITAL		1 612 654	1 404 869
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 836 401	7 006 151
Summa långfristiga skulder		6 836 401	7 006 151
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	150 000	75 000
Leverantörsskulder		61 381	65 670
Övriga skulder		1 007 533	1 007 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	307 885	343 672
Summa kortfristiga skulder		1 526 799	1 491 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 975 854	9 902 895

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar	2016	2015
Egna lägenheter/lokaler	20 år	20 år
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	100 år	100 år
Elanläggning	20 år	20 år
Stambyte	50-100 år	50-100 år
Fasad	100 år	100 år
Tak	30-100 år	30-100 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	948 591	948 591
Hyror lokaler	478 049	477 828
Kabel-TV intäkter	40 000	40 000
Tvättstuga	9 675	10 350
Överlåtelse/pantsättning	24 500	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 500	0
Öresutjämning	51	49
	1 505 367	1 476 818

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	-13 550	200 000
Återbäring försäkringsbolag	0	11 610
Övriga intäkter	340	21 000
	-13 210	232 610

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	4 250
	Snöröjning/sandning	21 453	0
	Städning entreprenad	18 670	40 106
	Städning enligt beställning	5 250	7 000
	Mattvätt/Hyrmattor	21 996	23 974
	Sotning	0	11 691
	OVK Obl. Ventilationskontroll	27 300	0
	Hissbesiktning	800	4 304
	Gemensamma utrymmen	3 614	2 809
	Gård	2 432	2 189
	Serviceavtal	16 692	2 885
	Förbrukningsmateriel	1 919	14 594
	Brandskydd	9 601	0
		129 727	113 801
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	6 620
	Tvättstuga	3 205	1 563
	Entré/trapphus	750	0
	Lås	2 580	9 125
	VVS	19 321	57 104
	Elinstallationer	0	8 335
	Hiss	5 280	3 504
	Tak	0	6 794
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 500
	Vattenskada	0	168 944
		31 136	269 489
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	84 463
	VVS	75 000	0
		75 000	84 463
	Taxebundna kostnader		
	El	28 329	23 962
	Värme	329 448	312 839
	Vatten	44 377	30 946
	Sophämtning/renhållning	38 345	36 032
	Grovsopor	7 923	11 344
		448 422	415 123
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 543	36 183
	Kabel-TV	33 279	33 150
	Bredband	0	250
		73 822	69 583
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 703	98 614
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	838 810	1 051 073

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	3 000	600
	Tele- och datakommunikation	3 375	2 615
	Inkassering avgift/hyra	2 125	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 875	13 875
	Föreningskostnader	487	750
	Styrelseomkostnader	10 000	1 500
	Fritids- och trivselkostnader	3 685	3 239
	Förvaltningsarvode	75 402	72 450
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	12 615	12 105
	Korttidsinventarier	1 290	0
	Konsultarvode	21 522	28 337
	Föreningsavgifter	4 950	17 930
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 160	5 160
		157 486	162 249
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Egna lägenheter och lokaler	58 000	58 000
	Byggnad	5 642	5 642
	Förbättringar	165 391	165 391
		229 033	229 033
Not 7	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Egna lägenheter lokaler	1 910 000	1 910 000
	Årets avskrivning	-58 000	-58 000
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-1 136 666	-1 078 666
		715 334	773 334

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 352 761	8 352 761
	Utgående anskaffningsvärde	8 352 761	8 352 761
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 640 357	-1 469 324
	Årets avskrivningar enligt plan	-171 033	-171 033
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 811 391	-1 640 357
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 541 370	6 712 404
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	396 000	396 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 874 000	22 631 000
	Taxeringsvärde mark	38 074 000	31 862 000
		58 948 000	54 493 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 400 000	50 400 000
	Lokaler	4 548 000	4 093 000
		58 948 000	54 493 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	102 425	102 425
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	102 425	102 425
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-102 425	-102 425
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-102 425	-102 425
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	8 396	8 035
	Skattefordran	36 227	30 009
	Klientmedel hos SBC	1 656 396	1 147 592
	Avräkning övrigt	0	21 588
		1 701 019	1 207 224
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 400	2 400
		2 400	2 400

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Reservering ersättning vattenskada	0	200 000
		0	200 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea		0	1 460 930	Avslutat
Nordea		0	1 460 931	Avslutat
Nordea		0	1 709 290	Avslutat
Nordea		0	1 500 000	Avslutat
Nordea		0	950 000	Avslutat
Nordea	0,660 %	3 500 000	0	2021-12-20
Nordea	0,660 %	3 486 401	0	2021-12-20
	Summa skulder till kreditinstitut	6 986 401	7 081 151	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-150 000	-75 000	
		6 836 401	7 006 151	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 236 401 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 170 000	7 170 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har, som tidigare nämnts, problem med fukt och läckage i källaren. Regn- och smältvatten rinner in i gången under A-huset beroende på otät asfalt. Utmed gathuset finns möjligen otäta skarvar i dagvattenledningen. Dessutom läcker vatten in via grundmuren från Upplandsgatan 27 efter deras gårdsrenovering då man tog bort den täta beläggningen utmed grundmuren. Hittills har vi filmat dagvattenledningen inifrån och genomfört en fuktutredning. Vi har också tätat vid trappstegen från portiken ut till gården vilket minskade läckaget. Kontakt har också tagits med fastighetsägaren till 27:an Svenska Bostäder om deras ansvar, dock hittills inte med tillräcklig respons. Styrelsen har tagit fram flera dokument som beskriver problemen samt förslag till åtgärder. Delar av gården vid gathuset och A-huset måste grävas upp och förses med ny beläggning, bättre tätning av grundmur och lagning av eventuella läckor på dagvattenledningar. Den överhettade byggsektorn tillsammans med arbetets komplexitet har gjort det svårt finna projektledare och entreprenör. Styrelsen hoppas dock att arbetet ska kunna genomföras de närmaste åren.

Under mars 2017 har försäljningslikvid netto, efter avdrag för föreningens kostnader, utbetalats till en tidigare utesluten medlem. (Information i detta ärende har lämnats på flera stämmor och i tidigare årsredovisningar)


Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	1 665	16 477
	Förutbetalda avgifter o hyror	306 220	327 195
		307 885	343 672

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 8 / 4 2017



Peter Törnell
Ordförande



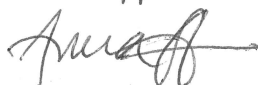
Carl Lipcsey
Ledamot

~~Wojciech Rybicki~~
~~Ledamot~~

Anna Gradv-Hagelbäck
Suppleant



Peter Sarhammar
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2017



Carina Toresson
Extern revisor



Ingegerd Blank
Intern revisorssuppleant

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Tuben 2 upa, org.nr 702002-4001.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF Tuben 2 upa för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed 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.

Som del av vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 BF Tuben 2 upa för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

U

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

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:

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

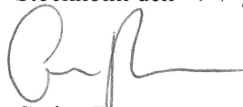
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 4/5 2017



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Ingegärd Blank

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	948 591	948 591	948 591
Hyror lokaler	478 049	478 049	477 828
Kabel-TV intäkter	40 000	40 000	40 000
Tvättstuga	8 700	9 675	9 900
Överlåtelse/pantsättning	0	24 500	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 500	0
Öresutjämning	0	51	0
Försäkringersättning	0	-13 550	0
Övriga intäkter	0	340	0
	1 475 340	1 492 157	1 476 319
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-9 000	-21 453	-9 000
Städning entreprenad	-45 000	-18 670	0
Städning enligt beställning	-7 000	-5 250	-7 000
Mattvätt/Hyrmattor	-23 000	-21 996	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-27 300	0
Hissbesiktning	-1 000	-800	-3 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	-3 614	-5 000
Gård	-2 000	-2 432	-2 000
Serviceavtal	-3 100	-16 692	-3 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 919	-2 000
Brandskydd	0	-9 601	0
	-96 100	-129 727	-51 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-700 000
Tvättstuga	0	-3 205	0
Entré/trapphus	0	-750	0
Lås	0	-2 580	0
VVS	0	-19 321	0
Hiss	0	-5 280	0
	-200 000	-31 136	-700 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-75 000	0
	0	-75 000	0
Taxebundna kostnader			
El	-27 500	-28 329	-28 000
Värme	-322 500	-329 448	-318 000
Vatten	-42 500	-44 377	-35 000
Sophämtning/renhållning	-39 500	-38 345	-39 000
Grovsopor	-12 000	-7 923	-6 000
	-444 000	-448 422	-426 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 500	-40 543	-37 000
Kabel-TV	-34 000	-33 279	-34 000
Bredband	0	0	-500
	-75 500	-73 822	-71 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-94 200	-92 396	-87 875
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	11 693	0
	-94 200	-80 703	-87 875

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-3 000	-2 000
Tele- och datakommunikation	-3 500	-3 375	-2 500
Inkassering avgift/hyra	0	-2 125	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 500	-13 875	-14 300
Föreningskostnader	-3 000	-487	-3 000
Styrelseomkostnader	-15 000	-10 000	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-3 685	-2 500
Förvaltningsarvode	-78 500	-75 402	-75 000
Administration	-10 000	-12 615	-2 000
Korttidsinventarier	0	-1 290	0
Konsultarvode	0	-21 522	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 950	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 160	-5 500
	-138 000	-157 486	-121 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Egna lägenheter och lokaler	-58 000	-58 000	-58 000
Byggnad	-5 642	-5 642	-6 000
Förbättringar	-165 391	-165 391	-165 500
	-229 033	-229 033	-229 500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 276 833	-1 225 330	-1 687 675
RÖRELSERESULTAT	198 507	266 827	-211 356
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	35	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	361	0
Låneräntor	-107 000	-59 376	-92 000
Övriga räntekostnader	0	-62	0
	-107 000	-59 042	-92 000
RESULTAT	91 507	207 785	-303 356