

# Årsredovisning

## Bostadsföreningen Tuben 2 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-27 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

Sara Edengren	Ledamot
Oskar Gummesson	Ledamot
Arvid Krönmark	Ledamot
Peter Törnell	Ledamot

Julia Graflund	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Byron Levy	Ordinarie Intern	
Victor Axelsson	Suppleant Intern	

#### Valberedning

Jan Lambert	Sammanställande
Anna Nävermyr	
Markus Törnblom	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-21. För stadgeändring med anledning av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
TUBEN 2	1920	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
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

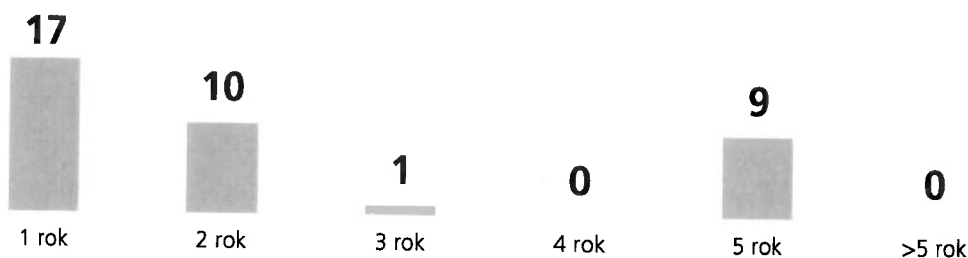
Fastigheten bebyggdes 1888 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 439 m<sup>2</sup>, varav 2 217 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 222 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2021-03-31
Herrekipering	35 m <sup>2</sup>	2020-06-30
Tapetserare	40 m <sup>2</sup>	2021-05-31
Skönhetsvård mm	50 m <sup>2</sup>	2021-12-31

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2060.  
Underhållsplanen uppdaterades 2018-06-26.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bredband via Fiber	2018	Se Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten
Förbättring av brandsäkerhet och åtgärder m a av OVK	2017 - 2019	Se även Väsentliga händelser
Förbättring av taksäkerhet på tre skorstenar	2016	Höjda säkerhetskrav och krav från sotaren
Installation av tryckstegringspump	2016	För bättre vattentryck
Ommålning och renovering av trapphusen och portiken	2014	
Nya belysningsarmaturer i trapphusen	2014	Mer tidsenliga
Stort elarbete, nya 3-fas elstigare till varje lägenhet. Nya elcentraler.	2012	För modernare, säkrare elsystem med högre kapacitet
Ny bredare specialtillverkad port mot gården. Dörrautomatik för entréport och port mot gården	2012 - 2014	För att underlätta passage för cyklar, barnvagnar och sopkärl
Omläggning av hela taket	2010 - 2011	Även ommurning av 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	2004	
Rörstambyte	2003	B-huset kök, klart våren 2003

d

*[Handwritten signatures and initials]*

Planerat underhåll	År	Kommentar
Delar av gården vid gathuset och A-huset ska grävas upp och förses med ny tätare beläggning.	2019-2020	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
Driftkontroll Fjärrvärmecentral	Fastighetsägarna
Fiber/Bredband	Ownit
Trappstädning	Amadeus

### Övrig information

Mer information om föreningen finns på föreningens hemsida [www.tuben2.se](http://www.tuben2.se)

### Föreningens ekonomi

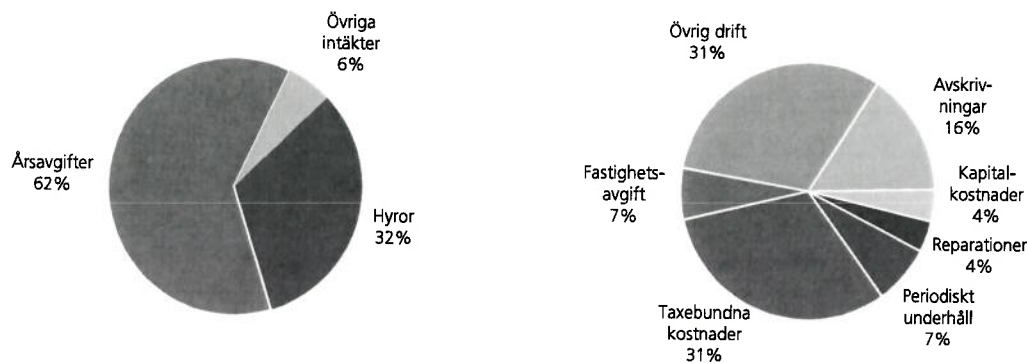
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 071 423</b>	<b>2 672 127</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 530 612	1 523 548
Finansiella intäkter	0	4
Minskning kortfristiga fordringar	1 189	1 360
Ökning av kortfristiga skulder	96 473	0
	<b>1 628 274</b>	<b>1 524 912</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 183 965	971 809
Finansiella kostnader	58 265	54 601
Ökning av materiella anläggningstillgångar	138 376	0
Minskning av långfristiga skulder	150 000	150 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	949 205
	<b>1 530 606</b>	<b>2 125 616</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 169 091</b>	<b>2 071 423</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>97 668</b>	<b>-600 704</b>

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

d

*[Handwritten signatures]*

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Bredband via fiber installerades i alla lägenheter och lokaler. Efter noggrann utvärdering av leverantörer och offerter tecknades kollektivt avtal med Ownit AB. Skälen för investeringen i fiber var 1) väsentligt lägre månadskostnad för medlemmarna 2) högre hastighet och stabilitet 3) framtidssäker och bättre teknik än befintligt coaxialnätverk 4) möjligheten för medlemmarna att fritt välja tjänsteleverantör eftersom föreningen äger nätverket.

Cykelstallet på gården byggdes ut för att rymma fler cyklar under tak. Sopkärnen byttes mot större och mer moderna.

Arbetet med att åtgärda anmärkningar i OVK-besiktningen fortgår. Under 2018 installerades frisk/tillufts-ventiler i de lägenheter och lokaler som saknade sådana. Arbetet fortsätter under 2019 med vissa lägenhetsspecifika åtgärder.

Företaget Brandsäkra har anlitats för att hjälpa föreningen med rutiner för brandtillsynen. Nödutgångsskyltar samt brandsläckare har satts upp i källare och på vindarna i A och B. Brandvarnare har installerats i trapphusen samt på vindarna i A och B. Arbetet med att förbättra brandsäkerheten fortsätter.

*[Handwritten signatures]*

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38 st  
Tillkommande medlemmar: 4 st  
Avgående medlemmar: 4 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	428	428	428	428
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 230	2 217	2 153	2 152
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 016	3 084	3 151	3 194
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	13	12	10
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	133	129	135	128
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	19	18	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	24	22	24	36
Soliditet (%)	21	21	16	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	59	268	208	181
Nettoomsättning (tkr)	1 519	1 503	1 505	1 477

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 217 m<sup>2</sup> bostäder och 222 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	125 500	0	0	125 500
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>125 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 755 261	0	268 108	1 487 154
Årets resultat	59 349	59 349	-268 108	268 108
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 814 610</b>	<b>59 349</b>	<b>0</b>	<b>1 755 261</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 940 110</b>	<b>59 349</b>	<b>0</b>	<b>1 880 761</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	59 349
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 755 261
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 814 610</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
**att i ny räkning överförs**

**1 814 610**

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

U

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 518 680	1 503 044
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 932	20 504
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 530 612</b>	<b>1 523 548</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 016 320	-826 659
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 645	-145 150
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-229 033	-229 033
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 412 998</b>	<b>-1 200 843</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>117 614</b>	<b>322 705</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 265	-54 601
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-58 265</b>	<b>-54 597</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>59 349</b>	<b>268 108</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>59 349</b>	<b>268 108</b>

d

AKB  
O. K. S. C.

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Hyresrätter	Not 7	599 334	657 334
		<b>599 334</b>	<b>657 334</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	6 199 303	6 370 337
Pågående byggnation	Not 9	138 376	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 337 679</b>	<b>6 370 337</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 400	2 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 939 413</b>	<b>7 030 071</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	375
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	2 195 537	2 098 683
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 195 537</b>	<b>2 099 058</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		15 628	15 628
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 628</b>	<b>15 628</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 211 165</b>	<b>2 114 686</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 150 578</b>	<b>9 144 756</b>

d



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		125 500	125 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>125 500</b>	<b>125 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 755 261	1 487 154
Årets resultat		59 349	268 108
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 814 610</b>	<b>1 755 261</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 940 110</b>	<b>1 880 761</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 536 401	6 686 401
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 536 401</b>	<b>6 686 401</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	150 000	150 000
Leverantörsskulder		162 493	106 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	361 574	321 120
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>674 067</b>	<b>577 594</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 150 578</b>	<b>9 144 756</b>

d

*[Handwritten signature]*  
Och 2/6



## Noter

Belopp 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.

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

Avskrivningar	2018	2017
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

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	948 591	948 591
Hyror lokaler	495 112	492 177
Kabel-TV intäkter	40 000	40 000
Tvättstuga	9 000	9 600
Överlåtelse/pantsättning	10 000	10 000
Avgift andrahandsuthyrning	15 925	2 625
Öresutjämnning	52	51
	<b>1 518 680</b>	<b>1 503 044</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	11 932	9 998
Övriga intäkter	0	10 506
	<b>11 932</b>	<b>20 504</b>

d

*AKD*  
*OM SA*

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	17 500	0
	Städning entreprenad	74 078	51 044
	Städning enligt beställning	0	437
	Mattvätt/Hyrmattor	25 231	23 060
	Hissbesiktning	3 250	818
	Myndighetstillsyn	0	9 435
	Gemensamma utrymmen	2 250	1 800
	Sopphantering	10 500	0
	Gård	400	2 483
	Serviceavtal	17 846	16 939
	Förbrukningsmateriel	1 163	1 618
	Brandskydd	60 856	8 479
		<b>213 074</b>	<b>116 113</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	10 000	0
	Lokaler	0	4 548
	Gemensamma utrymmen	0	11 675
	Tvättstuga	1 575	0
	Entré/trapphus	3 530	7 900
	Lås	6 719	1 784
	VVS	0	7 315
	Värmeanläggning/undercentral	2 894	0
	Ventilation	22 655	8 075
	Elinstallationer	0	16 700
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	12 114
	Hiss	10 181	1 311
		<b>57 554</b>	<b>71 422</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	33 500	0
	Ventilation	76 313	0
	Tak	0	33 750
		<b>109 813</b>	<b>33 750</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	37 114	31 422
	Värme	324 616	314 116
	Vatten	48 095	45 869
	Sophämtning/renhållning	37 768	38 359
	Grovsopor	12 672	2 663
		<b>460 265</b>	<b>432 429</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 150	45 017
	Kabel-TV	34 516	33 793
	Bredband	5 000	0
		<b>80 666</b>	<b>78 810</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>94 949</b>	<b>94 135</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 016 320</b>	<b>826 659</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	0	300
	Tele- och datakommunikation	5 269	5 059
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	14 569	13 875
	Föreningskostnader	1 457	1 935
	Styrelseomkostnader	18 575	10 590
	Fritids- och trivselkostnader	1 225	2 504
	Förvaltningsarvode	80 390	77 470
	Administration	8 406	9 961
	Korttidsinventarier	0	12 025
	Konsultarvode	26 988	0
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 260	5 160
		<b>167 645</b>	<b>145 150</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Egna lägenheter och lokaler	58 000	58 000
	Byggnad	5 642	5 642
	Förbättringar	165 391	165 391
		<b>229 033</b>	<b>229 033</b>

<b>Not 7</b>	<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Egna lägenheter lokaler	1 910 000	1 910 000
	Årets avskrivning	-58 000	-58 000
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-1 252 666	-1 194 666
		<b>599 334</b>	<b>657 334</b>

*AKO*  
*sk Olin*

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 352 761	8 352 761
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 352 761</b>	<b>8 352 761</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 982 424	-1 811 391
	Årets avskrivningar enligt plan	-171 033	-171 033
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 153 458</b>	<b>-1 982 424</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 199 303</b>	<b>6 370 337</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	396 000	396 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 874 000	20 874 000
	Taxeringsvärde mark	38 074 000	38 074 000
		<b>58 948 000</b>	<b>58 948 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	54 400 000	54 400 000
	Lokaler	4 548 000	4 548 000
		<b>58 948 000</b>	<b>58 948 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	138 376	0
		<b>138 376</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 775	17 775
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 775</b>	<b>17 775</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-17 775	-17 775
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 775</b>	<b>-17 775</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

d



<b>Not 11</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	84 650	84 650
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>84 650</b>	<b>84 650</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-84 650	-84 650
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-84 650</b>	<b>-84 650</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 400	2 400
		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>

<b>Not 13</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	8 400	8 400
	Skattefordran	33 674	34 488
	Klientmedel hos SBC	2 153 463	2 055 795
		<b>2 195 537</b>	<b>2 098 683</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	1,070 %	3 500 000	3 500 000	2021-12-20
	Nordea	1,070 %	3 186 401	3 336 401	2021-12-20
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 686 401</b>	<b>6 836 401</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-150 000	-150 000	
			<b>6 536 401</b>	<b>6 686 401</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 936 401 kr.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 170 000	7 170 000

d

*[Handwritten signature]*

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	El	7 394	0
	Ränta	2 583	1 728
	Avgifter och hyror	351 597	319 392
		<b>361 574</b>	<b>321 120</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Delar av gården vid gathuset och A-huset ska grävas upp och förses med ny tätare beläggning.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 23/4 2019



Sara Edengren  
Ledamot



Oskar Gummesson  
Ledamot



Arvid Krönmark  
Ledamot



Peter Törnell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2019



Carina Torésson  
Extern revisor



Byron Levy  
Intern revisor

## 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 2018.

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 2018 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 eventuella 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 2018 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.

### **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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 25/4 2019



Carina Torésson  
Torésson Revision AB



Byron Levy