

# Årsredovisning

## Bostadsföreningen Tuben 2 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1977 och 2072.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Peter Törnell	Ordförande	
Cecilia Berg	Ledamot	
Stina Jansson	Ledamot	
Niclas Oldmark	Ledamot	Avflyttad dec 2021
Wojciech Rybicki	Ledamot	
Jeff Gustafsson	Suppleant	
Max Thorwalls	Suppleant	
Johan Tullström	Suppleant	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Cecilia Berg, Jeff Gustafsson, Stina Jansson, Niclas Oldmark, Wojciech Rybicki, Max Thorwalls, Johan Tullström och Peter Törnell.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Carl Lipcsey	Ordinarie Intern	
Nina Weibull	Suppleant Intern	

### Valberedning

Jan Björkström	
Margareta Brauns	
Anna Nävermyr	
Ulf Schöldström	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TUBEN 2	1920	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

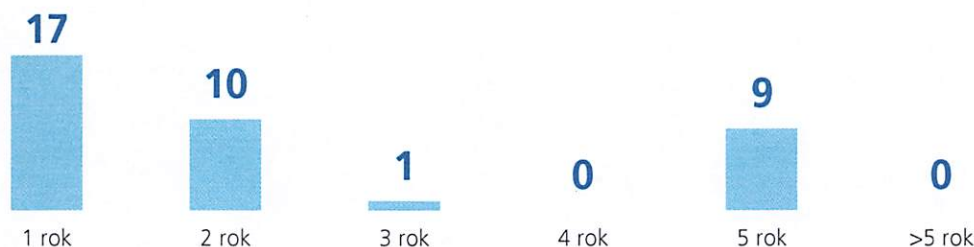
Fastigheten bebyggdes 1888 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 401 m<sup>2</sup>, varav 2 179 m<sup>2</sup> utgör boyta 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
Vintage + Frisör	35 m <sup>2</sup>	2023-03-31
Tapetserare	40 m <sup>2</sup>	2021-05-31
Frisör	50 m <sup>2</sup>	2022-09-30

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1977 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen ska uppdateras under 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppdatering tvättstuga	2021	Extra TT och nytt torkskåp mm
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
Installation av tryckstegringspump	2016	För bättre vattentryck
Förbättring av taksäkerhet på tre skorstenar	2016	Höjda säkerhetskrav och krav från sotaren
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.	2004	
Isolering av B-husets fasad mot Rådmansgatan. Målning av fönster		
Rörstambyte	2003	B-huset, kök, klart våren 2003
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering och målning av fönster och balkongdörrar	2022	Utvändigt
Asfalten på gården vid gathuset och A-huset ska grävas upp och förses med ny tätare beläggning.	2022	Läckage till källaren på några ställen.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen och SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Kone
Driftkontroll Fjärrvärmecentral	Stockholm Exergi
Fiber/Bredband	Ownit
Trappstädning	Amadeus
Entrémattor	Berendsen
Snöröjning tak	Bång & Lewerth

### Övrig information

Mer information om föreningen finner ni på hemsidan [www.tuben2.se](http://www.tuben2.se)

**Föreningens ekonomi**

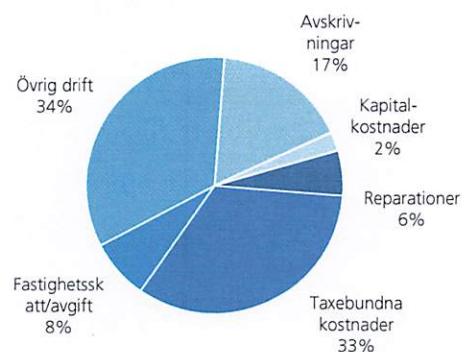
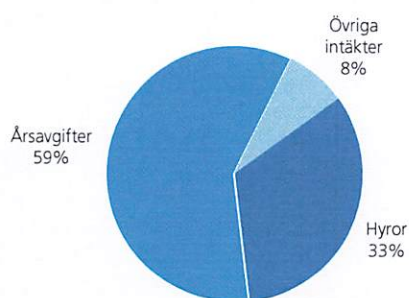
Föreningens lån har förhandlats om. Det ena lånet på strax över 2,7 mkr har fortsatt lagts som rörligt Stibor-lån men nu på tre år med räntetak. Amorteringstakten för nämnda lån förblir oförändrad. Det andra lånet om 3,5 mkr är bundet ytterligare ett år och omförhandlas således i slutet av december 2022.

I övrigt är föreningens ekonomi god, med en högre likviditet än planerat då visst underhåll som ej ansetts brådskande skjutits på framtiden på grund av pandemin som pågått.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 833 501</b>	<b>2 467 993</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 602 359	1 575 362
Finansiella intäkter	524	0
Minskning kortfristiga fordringar	9 860	0
Ökning av kortfristiga skulder	78 598	5 378
	<b>1 691 341</b>	<b>1 580 740</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 200 684	1 012 829
Finansiella kostnader	36 591	48 896
Ökning av materiella anläggningstillgångar	72 218	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 507
Minskning av långfristiga skulder	150 000	150 000
	<b>1 459 493</b>	<b>1 215 232</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 065 348</b>	<b>2 833 501</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>231 847</b>	<b>365 508</b>

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

**Fördelning av intäkter och kostnader****Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har en uppdatering av tvättstugan genomförts, där bland annat maskinparken utökats med ytterligare en torktumlare och ytterligare ett torkskåp.

Föreningen fick under hösten ett skyddstopp för sophämtningen utfärdat av skyddsingenjören hos Urbaser som hämtar vårt avfall. Skälet är våra trappor ut till gatan. Styrelsen hade under hösten och fortfarande, intensiva kontakter med Stockholm Vatten och Avfall samt Urbaser om hur vi löser detta. Den första månaden efter skyddsstoppet drog styrelsemedlemmarna själva ut sopkärnen till gatan och sedan in igen när de var tömda. I avvaktan på att vi finner en mer permanent lösning har styrelsen därefter anlitat ett externt företag för detta.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st  
Överlåtelse under året: 11 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	435	436	435	428
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 391	2 108	2 338	2 230
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 862	2 931	3 000	3 016
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	14	14	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	149	135	136	133
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	21	17	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	15	20	33	24
Soliditet (%)	28	27	24	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	112	269	277	59
Nettoomsättning (tkr)	1 575	1 531	1 598	1 519

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 179 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 stämman 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	2 360 808	0	268 853	2 091 954
Årets resultat	112 398	112 398	-268 853	268 853
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 473 206</b>	<b>112 398</b>	<b>0</b>	<b>2 360 808</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 598 706</b>	<b>112 398</b>	<b>0</b>	<b>2 486 308</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	112 398
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 360 808
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 473 206</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>2 473 206</b>
----------------------------------	------------------

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

d

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 574 866	1 531 356
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 493	44 006
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 602 359</b>	<b>1 575 362</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-948 434	-854 273
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 250	-158 556
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-244 784	-244 784
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 453 893</b>	<b>-1 257 613</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>148 466</b>	<b>317 749</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		524	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 591	-48 896
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-36 067</b>	<b>-48 896</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>112 398</b>	<b>268 853</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>112 398</b>	<b>268 853</b>

✓

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
	Not 7		
Hysesrätter		425 334	483 334
		<b>425 334</b>	<b>483 334</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	5 799 079	5 985 862
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	63 793	0
		<b>5 862 871</b>	<b>5 985 862</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 400	2 400
		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 290 605</b>	<b>6 471 596</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 074 331	2 843 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	8 750
		<b>3 074 331</b>	<b>2 852 343</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		15 628	15 628
		<b>15 628</b>	<b>15 628</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 089 958</b>	<b>2 867 971</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 380 563</b>	<b>9 339 567</b>



---

## Balansräkning

---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<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>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		2 360 808	2 091 954
Årets resultat		112 398	268 853
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>2 473 206</b>	<b>2 360 808</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 598 706</b>	<b>2 486 308</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 586 401	3 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 586 401</b>	<b>3 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 650 000	2 886 401
Leverantörsskulder		88 203	69 093
Övriga skulder		52 000	52 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	405 253	345 765
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 195 456</b>	<b>3 353 259</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 380 563</b>	<b>9 339 567</b>

0

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	5 år	-

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Årsavgifter	948 591	949 521
Hyror lokaler	530 824	467 871
Kabel-TV intäkter	0	18 500
Bredbandsintäkter	67 188	63 824
Hyresrabatt	-24 568	0
Tvättstuga	11 100	12 700
Överlåtelse/pantsättning	32 500	7 500
Avgift andrahandsuthyrning	9 195	11 392
Öresutjämning	36	49
	<b>1 574 866</b>	<b>1 531 356</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	0	700
	Extra statligt stöd	12 264	0
	Övriga erhållna bidrag	0	29 433
	Återbäring försäkringsbolag	14 190	13 545
	Övriga intäkter	1 039	328
		<b>27 493</b>	<b>44 006</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	16 438	8 750
	Städning entreprenad	66 482	68 055
	Städning enligt beställning	24 439	0
	Mattvätt/Hyrmattor	23 599	24 014
	Hissbesiktning	2 539	0
	Gemensamma utrymmen	5 500	1 940
	Gård	3 214	2 815
	Serviceavtal	5 422	18 825
	Förbrukningsmateriel	1 913	1 793
		<b>149 546</b>	<b>126 192</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	2 718
	Tvättstuga	12 578	0
	Vind	0	10 413
	Källare	0	402
	Entré/trapphus	13 700	2 463
	Lås	2 882	6 983
	VVS	35 053	7 081
	Värmeanläggning/undercentral	3 059	2 056
	Elinstallationer	11 143	8 373
	Bredband	1 995	0
	Hiss	3 960	5 833
		<b>84 370</b>	<b>46 322</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Mark/gård/utemiljö	0	14 425
		<b>0</b>	<b>14 425</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	33 794	33 155
	Värme	357 278	323 099
	Vatten	64 771	51 031
	Sophämtning/renhållning	38 244	32 977
	Grovsopor	4 593	5 909
		<b>498 680</b>	<b>446 171</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	44 877	42 409
	Kabel-TV	0	8 903
	Bredband	58 548	58 548
		<b>103 425</b>	<b>109 860</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>112 413</b>	<b>111 303</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>948 434</b>	<b>854 273</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	932	612
	Tele- och datakommunikation	8 896	458
	Inkassering avgift/hyra	1 497	450
	Revisionsarvode extern revisor	15 298	14 569
	Föreningskostnader	16 527	1 823
	Styrelseomkostnader	9 763	2 825
	Fritids- och trivselkostnader	4 800	575
	Förvaltningsarvode	86 036	84 196
	Förvaltningsarvoden övriga	313	1 183
	Administration	17 697	7 678
	Korttidsinventarier	3 990	0
	Konsultarvode	75 938	33 533
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 530	5 470
		<b>252 250</b>	<b>158 556</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Egna lägenheter och lokaler	58 000	58 000
	Byggnad	5 642	5 642
	Förbättringar	181 141	181 141
	Inventarier	8 425	0
		<b>253 209</b>	<b>244 784</b>

<b>Not 7</b>	<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Egna lägenheter lokaler	1 910 000	1 910 000
	Årets avskrivning	-58 000	-58 000
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-1 426 666	-1 368 666
		<b>425 334</b>	<b>483 334</b>

d

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 510 262	8 510 262
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 510 262</b>	<b>8 510 262</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 524 400	-2 337 616
	Årets avskrivningar enligt plan	-186 784	-186 784
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 711 183</b>	<b>-2 524 400</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 799 079</b>	<b>5 985 862</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	396 000	396 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 785 000	23 785 000
	Taxeringsvärde mark	55 111 000	55 111 000
		<b>78 896 000</b>	<b>78 896 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	73 053 000	73 053 000
	Lokaler	5 843 000	5 843 000
		<b>78 896 000</b>	<b>78 896 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade 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>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	84 650	84 650
	Nyanskaffningar	72 218	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>156 868</b>	<b>84 650</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-84 650	-84 650
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 425	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-93 075</b>	<b>-84 650</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>63 793</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 400	2 400
		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	8 400	8 400
	Skattefordran	16 210	17 320
	Klientmedel hos SBC	1 999 197	2 817 873
	Räntekonto hos SBC	1 050 524	0
		<b>3 074 331</b>	<b>2 843 593</b>
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Snöröjning/sandning	0	8 750
		<b>0</b>	<b>8 750</b>

0

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
Nordea	0,560 %	3 500 000	3 500 000	2022-12-21
Nordea	0,235 %	2 736 401	2 886 401	2024-12-23
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 236 401</b>	<b>6 386 401</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 650 000	-2 886 401	
		<b>2 586 401</b>	<b>3 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 486 401 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	7 170 000	7 170 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränta	740	1 026
Avgifter och hyror	344 513	344 739
Konsultarvode	60 000	0
	<b>405 253</b>	<b>345 765</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhåll som enligt plan ska utföras kommande år inkluderar gårdsrenovering, fönsterrenovering och begränsad stamrenovering i Hus A. Detta kommande underhåll planeras finansieras med föreningens likvida medel (i.e. finansieras utan upptagande av nya lån).

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

d

---

## Styrelsens underskrifter

---

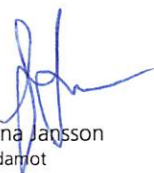
Stockholm den 5/4 2022



Peter Törnell  
Ordförande



Cecilia Berg  
Ledamot



Stina Jansson  
Ledamot



Wojciech Rybicki  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2022



Carina Toresson  
Extern revisor



Carl Lipcsey  
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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021 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 revisionsssed 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.

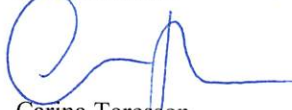
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 7 14 2022

  
Carina Toresson  
Toresson Revision AB

Carl Lipcsey