



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsföreningen Tuben 2 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 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 vara oförändrade närmaste året.

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). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667)

Styrelsen

Natalie Eriksson	Ordförande
Fredrik Edfors	Ledamot
Wojciech Rybicki	Ledamot
Maria Sarhammar	Ledamot
Peter Törnell	Ledamot

Oskar Gummesson	Suppleant
Niclas Oldmark	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga styrelsemedlemmar eftersom de väljs på ett år i taget.

Styrelsen har under året avhållit 7 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	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11.

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

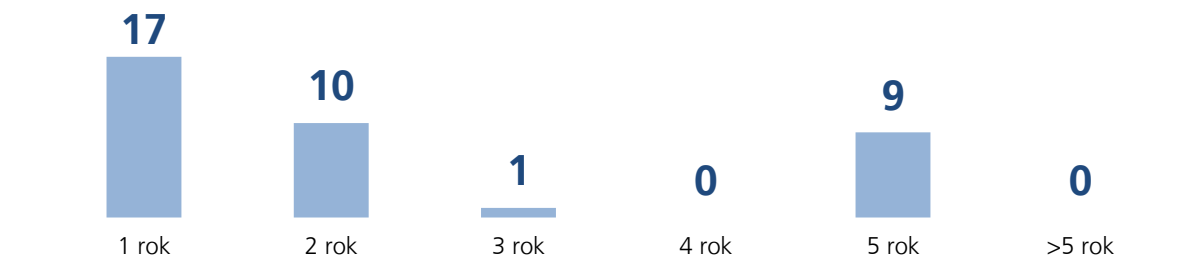
Fastigheten bebyggdes 1888 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 401 m², varav 2 179 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	2021-03-31
Vintage + Frisör	35 m ²	2023-03-31
Tapetserare	40 m ²	2021-05-31
Frisör	50 m ²	2022-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

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.	2004	
Isolering av B-husets fasad mot Rådmansgatan. Målning av fönster		
Rörstambyte	2003	B-huset kök, klart våren 2003
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppdatering tvättstuga	2021	Extra TT och nytt torkskåp mm
Renovering och målning av fönster och balkongdörrar	2021	Utvändigt
Asfalten på gården vid gathuset och A-huset ska grävas upp och försees med ny tätare beläggning.	2021-2022	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	Fastighetsägarna
Fiber/Bredband	Ownit
Trappstädning	Amadeus
Entrémattor	Berendsen
Snöröjning tak	Bång & Lewerth

Övrig information

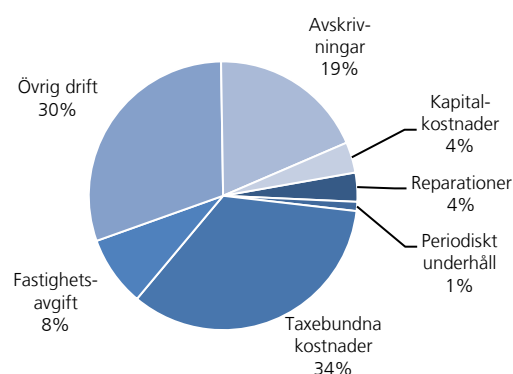
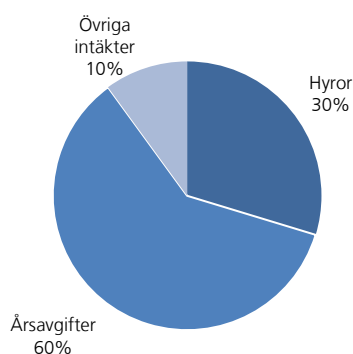
Föreningens hemsida www.tuben2.se är under omarbetning

Föreningens ekonomi

Föreningens lån har förhandlats om. Det ena lånet på 3,5 mkr som inte amorteras, har bundits på två år. Det andra lånet fortsatt rörligt (STIBOR)

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 467 993	2 169 091
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 575 362	1 610 281
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 111
Ökning av kortfristiga skulder	5 378	0
	1 580 740	1 621 392
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 012 829	1 011 327
Finansiella kostnader	48 896	79 451
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	19 125
Ökning av kortfristiga fordringar	3 507	0
Minskning av långfristiga skulder	150 000	150 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	62 587
	1 215 232	1 322 490
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 833 501	2 467 993
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	365 508	298 902

*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 1 429 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Källarförråden har inventerats och märkts upp, en del arbete återstår då vi inte vet vilka som använder vissa av förråden.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Som del i detta så gav föreningen lokalhyresgästerna rabatt på hyran under några månader för att hyresgästerna skulle kunna fortsätta att bedriva sin verksamhet, intäkten minskades med ca 59 000:- och ca 29 000:- av förlusten täcktes senare av de statliga stöd som styrelsen ansökt om.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	436	435	428	428
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 108	2 338	2 230	2 217
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 931	3 000	3 016	3 084
Elkostnad/m ² totalyta	14	14	15	13
Värmekostnad/m ² totalyta	135	136	133	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	17	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	33	24	22
Soliditet (%)	27	24	21	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	269	277	59	268
Nettoomsättning (tkr)	1 531	1 598	1 519	1 503

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 179 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	2 091 954	0	277 344	1 814 610
Årets resultat	268 853	268 853	-277 344	277 344
S:a fritt eget kapital	2 360 808	268 853	0	2 091 954
S:a eget kapital	2 486 308	268 853	0	2 217 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	268 853
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 091 954
summa balanserat resultat	2 360 807

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	2 360 807
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 531 356	1 597 924
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 006	12 357
Summa rörelseintäkter		1 575 362	1 610 281
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-854 273	-866 760
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 556	-144 567
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-244 784	-242 159
Summa rörelsekostnader		-1 257 613	-1 253 486
RÖLSERESULTAT		317 749	356 795
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 896	-79 451
Summa finansiella poster		-48 896	-79 451
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		268 853	277 344
ÅRETS RESULTAT		268 853	277 344

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hyresrätter	Not 7	483 334	541 334
		483 334	541 334
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	5 985 862	6 172 646
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 985 862	6 172 646
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 471 596	6 716 380
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 319
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 843 593	2 480 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	8 750	0
Summa kortfristiga fordringar		2 852 343	2 483 328
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		15 628	15 628
Summa kassa och bank		15 628	15 628
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 867 971	2 498 956
SUMMA TILLGÅNGAR		9 339 567	9 215 335

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 500	125 500
Summa bundet eget kapital		125 500	125 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 091 954	1 814 610
Årets resultat		268 853	277 344
Summa fritt eget kapital		2 360 808	2 091 954
SUMMA EGET KAPITAL		2 486 308	2 217 454
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 500 000	6 386 401
Summa långfristiga skulder		3 500 000	6 386 401
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 886 401	150 000
Leverantörsskulder		69 093	82 120
Övriga skulder		52 000	30 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	345 765	349 032
Summa kortfristiga skulder		3 353 259	611 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 339 567	9 215 335

Noter

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
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	50-100 år	50-100 år
Bredband	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	949 521	948 591
Hyror lokaler	467 871	519 025
Kabel-TV intäkter	18 500	37 750
Bredbandsintäkter	63 824	70 044
Tvättstuga	12 700	9 750
Överlåtelse/pantsättning	7 500	11 163
Avgift andrahandsuthyrning	11 392	1 550
Öresutjämning	49	51
	1 531 356	1 597 924

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	700	0
	Övriga erhållna bidrag	29 433	0
	Återbäring försäkringsbolag	13 545	11 932
	Övriga intäkter	328	425
		44 006	12 357
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	14 089
	Snöröjning/sandning	8 750	0
	Städning entreprenad	68 055	66 407
	Mattvätt/Hyrmattor	24 014	24 005
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	1 125
	Hissbesiktning	0	2 459
	Gemensamma utrymmen	1 940	6 358
	Gård	2 815	7 094
	Serviceavtal	18 825	4 305
	Förbrukningsmateriel	1 793	499
		126 192	126 341
	Reparationer		
	Lokaler	2 718	0
	Tvättstuga	0	2 072
	Vind	10 413	0
	Källare	402	0
	Entré/trapphus	2 463	3 828
	Lås	6 983	9 387
	VVS	7 081	16 585
	Värmeanläggning/undercentral	2 056	1 188
	Elinstallationer	8 373	10 590
	Hiss	5 833	0
	Fönster	0	3 725
		46 322	47 375
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	14 425	0
		14 425	0
	Taxebundna kostnader		
	El	33 155	34 613
	Värme	323 099	326 773
	Vatten	51 031	40 796
	Sophämtning/renhållning	32 977	25 549
	Grovsopor	5 909	5 963
		446 171	433 694
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 409	41 650
	Kabel-TV	8 903	35 237
	Bredband	58 548	73 084
		109 860	149 971
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	111 303	109 379
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	854 273	866 760

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	612	0
	Tele- och datakommunikation	458	8 251
	Inkassering avgift/hyra	450	850
	Revisionsarvode extern revisor	14 569	14 569
	Föreningskostnader	1 823	5 463
	Styrelseomkostnader	2 825	9 650
	Fritids- och trivselkostnader	575	1 452
	Förvaltningsarvode	84 196	83 322
	Förvaltningsarvodena övriga	1 183	0
	Administration	7 678	8 608
	Korttidsinventarier	0	1 900
	Konsultarvode	33 533	0
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 360
		158 556	144 567

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Egna lägenheter och lokaler	58 000	58 000
	Byggnad	5 642	5 642
	Förbättringar	181 141	178 516
		244 784	242 159

Not 7	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Egna lägenheter lokaler	1 910 000	1 910 000
	Årets avskrivning	-58 000	-58 000
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-1 368 666	-1 310 666
		483 334	541 334

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 510 262	8 352 761
	Nyanskaffningar	0	157 501
	Utgående anskaffningsvärde	8 510 262	8 510 262
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 337 616	-2 153 458
	Årets avskrivningar enligt plan	-186 784	-184 159
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 524 400	-2 337 616
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 985 862	6 172 646
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	396 000	396 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 785 000	23 785 000
	Taxeringsvärde mark	55 111 000	55 111 000
		78 896 000	78 896 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 053 000	73 053 000
	Lokaler	5 843 000	5 843 000
		78 896 000	78 896 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 775	17 775
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	17 775	17 775
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 775	-17 775
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-17 775	-17 775
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	84 650	84 650
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	84 650	84 650
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-84 650	-84 650
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-84 650	-84 650
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 400	2 400
		2 400	2 400

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	8 400	8 400
	Skattefordran	17 320	19 244
	Klientmedel hos SBC	2 817 873	2 452 365
		2 843 593	2 480 009

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Snöröjning/sandning	8 750	0
		8 750	0

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,560 %	3 500 000	3 500 000	2022-12-21
Nordea	0,547 %	2 886 401	3 036 401	2021-12-21
Summa skulder till kreditinstitut		6 386 401	6 536 401	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 886 401	-150 000	
		3 500 000	6 386 401	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 636 401 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 170 000	7 170 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	1 026	1 600
Avgifter och hyror	344 739	347 432
	345 765	349 032

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerar att renovera samt måla fönster och balkongdörrar och även uppdatera tvättstugan med extra torktumlare, nytt torkskåp m.m.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 / 3 2021



Natalie Eriksson
Ordförande



Fredrik Edfors
Ledamot



Wojciech Rybicki
Ledamot



Maria Sarhammar
Ledamot

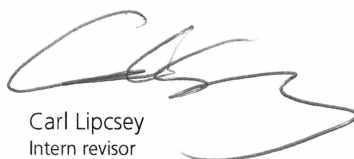


Peter Törnell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 3 2021



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 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

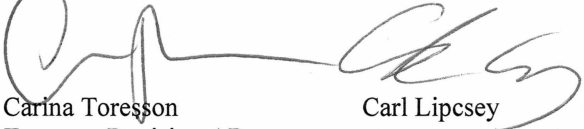
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 27/3 2021



Carina Toresson
Toresson Revision AB

Carl Lipcsey

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	948 000	949 521	948 000
Hyror lokaler	529 000	467 871	505 000
Kabel-TV intäkter	0	18 500	18 000
Bredbandsintäkter	66 000	63 824	67 000
Tvättstuga	11 000	12 700	11 000
Överlåtelse/pantsättning	5 000	7 500	5 000
Avgift andrahandsuthyrning	4 500	11 392	4 500
Öresutjämning	0	49	0
Fakturerade kostnader	0	700	0
Övriga erhållna bidrag	0	29 433	0
Återbäring försäkringsbolag	0	13 545	0
Övriga intäkter	0	328	0
	1 563 500	1 575 362	1 558 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-14 000	0	0
Snöröjning/sandning	-9 000	-8 750	-9 000
Städning entreprenad	-70 000	-68 055	-68 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	-25 000	-24 014	-27 000
Hissbesiktning	-3 000	0	-4 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	-1 940	-3 000
Sophantering	-4 000	0	0
Gård	-6 000	-2 815	-5 000
Serviceavtal	-5 000	-18 825	-19 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 793	-2 000
Teleport/hissanläggning	-5 000	0	0
Brandskydd	-5 000	0	-9 000
	-153 000	-126 192	-148 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-30 000
Lokaler	0	-2 718	0
Tvättstuga	-70 000	0	-80 000
Vind	0	-10 413	0
Källare	0	-402	0
Entré/trapphus	0	-2 463	0
Lås	0	-6 983	0
VVS	0	-7 081	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 056	0
Elinstallationer	0	-8 373	0
Hiss	0	-5 833	0
	-120 000	-46 322	-110 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 400 000	0	-1 400 000
Gemensamma utrymmen	-30 000	0	-30 000
Mark/gård/utemiljö	0	-14 425	0
	-1 430 000	-14 425	-1 430 000

Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-33 155	-39 000
Värme	-340 000	-323 099	-340 000
Vatten	-41 000	-51 031	-45 000
Sophämtning/renhållning	-27 000	-32 977	-30 000
Grovsopor	-7 000	-5 909	-10 000
	-452 000	-446 171	-464 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-42 409	-43 000
Kabel-TV	0	-8 903	-18 000
Bredband	-60 000	-58 548	-60 000
	-104 000	-109 860	-121 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-110 000	-111 303	-109 412
	-110 000	-111 303	-109 412
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-612	0
Tele- och datakommunikation	-5 000	-458	-6 000
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-14 569	-16 000
Föreningskostnader	-6 000	-1 823	-2 000
Styrelseomkostnader	-15 000	-2 825	-19 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-575	-2 000
Förvaltningsarvode	-88 000	-84 196	-85 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 183	0
Administration	-9 000	-7 678	-10 000
Konsultarvode	-10 000	-33 533	-10 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 184	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 470	-6 000
	-163 000	-158 556	-162 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Egna lägenheter och lokaler	-58 000	-58 000	-58 000
Byggnad	-6 000	-5 642	-6 000
Förbättringar	-182 000	-181 141	-166 000
	-246 000	-244 784	-230 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 778 000	-1 257 613	-2 774 412
RÖRELSERESULTAT	-1 214 500	317 749	-1 215 912
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-50 000	-48 896	-66 000
	-50 000	-48 896	-66 000
RESULTAT	-1 264 500	268 853	-1 281 912

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se