

---

# Årsredovisning för Bostadsföreningen N:o 2 kvarteret Tuben u.p.a.

Styrelsen för Bostadsföreningen N:o 2 Kvarteret Tuben u p a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2010.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-05. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2005-08-16 hos PRV. Föreningen är en besittningsförening, dvs nyttjanderätten upplåts på obegränsad tid.

Föreningen har en hemsida med adressen [www.tuben2.se](http://www.tuben2.se). Här finns bl a årsredovisningar, stadgar, ordningsregler med anvisningar för tvättstuga och sophantering, blankett för andrahandsuthyrning och regler för renovering och ombyggnad i lägenhet.

### Fakta om fastigheten

Fastigheten har beteckningen Tuben 2 och är belägen på Upplandsgatan 25, Stockholm. Den förvärvades av föreningen år 1920. Fastigheten har friköpt tomt. Uppvärmning sker genom fjärrvärme. Taxeringsvärdet är nu 46 845 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Fastigheten är ansluten till Kabel-TV-nät ComHem, med abonnemang på s.k. basutbud av TV-kanaler och med möjlighet till bredbandsanslutning.

### Byggnadsår och ytor

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

Totalytan är 2 439 kvadratmeter, varav 2 217 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 222 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen har inga uppgifter om de enskilda lägenheternas bostadsyta enligt modern mätstandard. Vid försäljning bör därför lägenhetsytan mätas.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med andelsrätt, samt fyra affärslokaler med hyresrätt. (Totalt finns 43 andelar, men i två fall har två andelar sammanslagits till en lägenhet).

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
17	10	1	9

I affärslokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Hyreskontraktets löptid	Ev uppsägning senast
Antikhandel	1 apr 2009-31 mars 2012	2011-06-30
Antikhandel	1 nov 2009- 31 okt 2012	2012-01-31
Tapetserare	1 juni 2009- 31 maj 2012	2011-08-31
Skönhetsvård mm	1 jan 2010- 31 dec 2012	2012-03-31

## Fastighetens tekniska status, underhållsarbeten mm

Följande större arbeten har genomförts under 2010, respektive planeras (eller pågår) under 2011:

- Nya **tak** 2010/11. Läckage på flera ställen
- Ny **asfalt** på gården och byte/reparation av **dagvattenledning** mm 2011. Regn- och smältvatten rinner in under A-huset beroende på otät asfalt och under Gathuset troligtvis beroende på otäta skarvar i dagvattenledningen. Vi har filmat dagvattenledningen inifrån. Delar av gården vid Gathuset och A-huset måste därför grävas upp och förses med ny beläggning.
- Styrsystemet för **hissen** är slitet och behöver bytas för att undvika de nuvarande frekventa stoppen. Styrelsen har dock bedömt, att detta arbete måste vänta m h t takomläggning och asfaltarbeten, som har högsta prioritet.
- På något längre sikt planeras uppfräschning/om målning av **trapphusen**, varvid också ny belysningsarmatur kommer att installeras.
- En trädgårdskonsult har gjort ett förslag till nyplanteringar på **gården**. Detta får dock vänta till dess tak- och gårdsarbetena är klara, så att inte nya plantor och buskar skadas.

## Medlemsärenden

På förekommen anledning vill styrelsen erinra om att renoveringsåtgärder som gäller vatten, elektricitet, ventilation och ingrepp i väggar och tak inte får påbörjas, innan styrelsen har granskat ritningar och bygganmälan och gett definitivt godkännande. Detaljerade föreskrifter för renovering finns på föreningens hemsida.

Ett långdraget ärende som gäller avhysning av utesluten medlem (som inte bor i fastigheten) har dessvärre inte kunnat slutföras under året. Enligt föreningens advokat har oklarheter i den av domstolen tidigare stadfästa förlikningen medfört att kronofogdemyndigheten har varit osäker om handläggningen. Det har också varit problem med delgivning, eftersom det är oklart var den f d medlemmen vistas. Därför har föreningen ånyo stämt den f d medlemmen inför domstolen för att få ett avslut på ärendet.

Under året har 4 bostadslägenheter överlåtits.

Styrelsen har under året beviljat två upplåtelser i andrahand.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är, enligt § 21 i föreningens stadgar, att tillstånd till upplåtelse i andra hand lämnas ”om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelse, och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke”. Som beaktansvärda skäl anses enligt praxis sjukdom, militärtjänst, studier eller arbete på annan ort samt samboende ”på prov”.

Tillståndet tidsbegränsas alltid.

Överlåtelseavgift tas ut av säljaren vid försäljning av andel/lägenhet enligt bestämmelse i stadgarna.

Särskild avgift för kabel-TV och tvättstuga debiteras (på de ordinarie avgiftsavierna) enligt beslut av styrelsen med stöd av bestämmelser i stadgarna.

### **Förvaltning**

Sveriges Bostadsrättscentrum, SBC, har skött den ekonomiska redovisningen.

Styrelsen har skött den tekniska förvaltningen och ansvarat för lägenhetsförteckningen, inklusive registrering av överlåtelse av andelar/lägenheter och pantförskrivningar.

### **Styrelsens sammansättning**

Styrelsen har bestått av:

Nina Weibull	Ordförande (byggnadsvård) t o m första halvåret 2010
Jan Lambert	Ordförande (tekniska frågor) fr o m andra halvåret 2010
Wojtek Rybicki	Ordinarie ledamot (tekniska frågor)
Tomas Fjordevik	Ordinarie ledamot (medlemsärenden)
Annika Hernandez	Ordinarie ledamot (ekonomiska frågor)
Andreas Harju	Suppleant
Daniel Mackey	Suppleant
Peter Törnell	Suppleant (ekonomi, affärslokaler)

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på ett år, dvs. till ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2011.

### **Revisorer**

Ralf Toresson	Auktoriserad revisor
Jesper Neikter	Föreningsvald revisor
Bernt Arph	Revisorssuppleant

### **Övriga föreningsfunktionärer**

Anna Winter har varit ansvarig för tvättstugan.

Maria Sarhammar har varit gårdsansvarig.

---

### **Valberedning**

Ingegerd Blank (sammanställande). Övriga ledamöter är Anna Carlsson, Anna Johansson, Ulf Schöldström.

### **Föreningsstämmor och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls måndagen den 10 maj 2010. Styrelsen har under året haft löpande kontakt i föreningsangelägenheter och hållit elva protokollförda sammanträden.

### **Föreningens ekonomi**

Årets redovisade resultat uppgår till 135 685 kr. Noteras kan att kostnaderna för konsulter och jurister har sjunkit, men att juristkostnaderna fortfarande är betydande p g a medlemsärendet med avhysning av en medlem som nämnts ovan.

Taxeringsvärdet på föreningens fastighet har höjts med 10 345 000 kr under 2010; det påverkar dock nästan enbart fastighetsskatten avseende våra lokaler så effekten blir ringa. Andra kostnader som ökat är sophämtning och fjärrvärme.

Efter fasadprojektet 2003-2004 och bytet av el-stigare mm 2008-2009, genomförs 2010-2011 det tredje stora projektet under tjugohundratalet med omläggning av taket. Vidare planeras omläggning av asfalt mm på gården. Detta kommer att påverka föreningens ekonomi framöver genom ökad upplåning i kombination med stigande räntor.

### **Årsavgifter**

Styrelsen föreslår att avgifterna utgår oförändrade under verksamhetsåret.

### **Dispositionsförslag**

Styrelsen föreslår att årets resultat 135 685 kr jämte från föregående år balanserad vinst 1 056 720 kr, summa 1 192 405 kr, överförs i ny räkning.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar/noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 383 456	1 328 093
Övriga rörelseintäkter		56 438	288 109
		<b>1 439 894</b>	<b>1 616 202</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-124 382	-87 278
Reparationer		-98 584	-383 311
Taxebundna kostnader		-468 103	-429 130
Övriga driftskostnader		-57 169	-55 058
Fastighetsskatt		-83 799	-80 164
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-166 106	-306 647
Personalkostnader		0	-495
Avskrivningar		-179 817	-119 234
		<b>-1 177 960</b>	<b>-1 461 316</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>261 934</b>	<b>154 886</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 138	1 831
Räntekostnader		-127 387	-128 954
		<b>-126 249</b>	<b>-127 123</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>135 685</b>	<b>27 763</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-476
		<b>0</b>	<b>-476</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>135 685</b>	<b>27 287</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA</b>	Not 3		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Hyresrätter		1 213 333	1 308 833
		<b>1 213 333</b>	<b>1 308 833</b>
<b>MATERIELLA</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 4	4 749 319	4 058 403
Pågående byggnation	Not 5	437 500	771 678
Maskiner och inventarier	Not 6	13 331	16 886
		<b>5 200 150</b>	<b>4 846 967</b>
<b>FINANSIELLA</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		2 400	2 400
		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 415 884</b>	<b>6 158 201</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		25 000	25 000
Skattefordringar		44 824	47 983
Övriga fordringar		6 192	6 164
Förutbetalda kostnader	Not 7	26 206	37 245
		<b>102 222</b>	<b>116 392</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
SBC klientmedel i SHB		2 178 437	572 893
		<b>2 178 437</b>	<b>572 893</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 280 659</b>	<b>689 285</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 696 543</b>	<b>6 847 486</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		125 500	125 500
		<b>125 500</b>	<b>125 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 056 720	1 029 433
Årets resultat		135 685	27 287
		<b>1 192 405</b>	<b>1 056 720</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 317 905</b>	<b>1 182 220</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	6 660 635	5 155 891
		<b>6 660 635</b>	<b>5 155 891</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	18 040	54 716
Leverantörsskulder		276 541	95 267
Skatteskulder		0	442
Upplupna kostnader	Not 10	107 921	71 286
Förutbetalda avgifter och hyror		315 501	287 664
		<b>718 003</b>	<b>509 375</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>8 696 543</b>	<b>6 847 486</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	6 679 000	5 238 800
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Egna lägenheter/lokaler	5%	5%
Byggnader	1%	1%
Värmeanläggning	1%	1%
Elanläggning	5%	-
Stambyte	1%	1%
Fasad	1%	1%
Tak	1%	1%
Underhållslånepost	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Maskiner	20%	20%
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2010	2009
<b>ÅRSavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter	937 480	953 464
Hyresintäkter	445 976	374 629
	<b>1 383 456</b>	<b>1 328 093</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Snöröjning/sandning	35 375	0
Städning entreprenad	60 063	53 625
Städning enligt beställning	0	1 563
Mattvätt/Hyrmattor	10 305	9 444
Hissbesiktning	1 154	745
Gård	1 648	1 236
Serviceavtal	14 684	17 801
Förbrukningsmateriel	1 153	2 315
Fordon	0	549
	<b>124 382</b>	<b>87 278</b>



**Not 2, forts.**

<b>Reparationer</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Fastighet förbättringar	0	19 000
Lokaler	10 403	3 958
Tvättstuga	0	4 279
Källare	8 836	0
Entré/trapphus	25 000	12 562
Lås	-2 216	6 970
VVS	2 438	58 275
Värmeanläggning/undercentral	0	72 240
Elinstallationer	0	186 828
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 529	0
Hiss	0	4 199
Tak	24 594	15 000
Mark/gård/utemiljö	25 000	0
	<b>98 584</b>	<b>383 311</b>

**Taxebundna kostnader**

El	41 807	34 116
Värme	364 007	323 007
Vatten	34 131	34 319
Sophämtning/renhållning	21 700	33 625
Grovsopor	6 458	4 063
	<b>468 103</b>	<b>429 130</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	18 326	16 682
Kabel-TV	38 843	38 376
	<b>57 169</b>	<b>55 058</b>

<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>83 799</b>	<b>80 164</b>
--	---------------	---------------

**Not 2, forts.****Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Kreditupplysning	1 750	1 925
Tele och datakommunikation	2 344	3 362
Juridiska åtgärder	33 780	89 023
Inkassering avgift/hyra	0	45 569
Hysesförluster	0	4 144
Revisionsarvode extern revisor	13 500	11 875
Föreningskostnader	4 195	4 611
Styrelseomkostnader	11 853	7 400
Förvaltningsarvode	55 964	53 965
Förvaltningsarvoden övriga	5 106	964
Administration	2 427	5 185
Korttidsinventarier	4 335	3 826
Konsultarvode	19 781	65 253
Föreningsavgifter	4 971	4 875
Medlemsavgift SBC ek för	6 100	4 670
	<b>166 106</b>	<b>306 647</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

**Följande ersättningar har utgått**

Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	495
	<b>0</b>	<b>495</b>

**Avskrivningar**

Egna lägenheter och lokaler	95 500	76 167
Byggnad	5 642	5 642
Förbättringar	75 120	36 536
Maskiner	3 555	889
	<b>179 817</b>	<b>119 234</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

<b>1 177 960</b>	<b>1 461 316</b>
------------------	------------------

<b>Not 3</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Egna lägenheter lokaler	1 910 000	1 910 000
Årets avskrivning	-95 500	-76 167
Ingående avskrivning på egna lägenheter	-601 167	-525 000
	<b>1 213 333</b>	<b>1 308 833</b>
<b>Not 4</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	4 809 808	4 809 808
Nyanskaffningar	771 678	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 581 486</b>	<b>4 809 808</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-751 405	-709 227
Årets avskrivningar enligt plan	-80 762	-42 178
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-832 167</b>	<b>-751 405</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 749 319</b>	<b>4 058 403</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	396 000	396 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 259 000	15 306 000
Taxeringsvärde mark	27 596 000	21 204 000
	<b>46 855 000</b>	<b>36 510 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	43 200 000	33 200 000
Lokaler	3 655 000	3 310 000
	<b>46 855 000</b>	<b>36 510 000</b>
<b>Not 5</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	437 500	771 678
	<b>437 500</b>	<b>771 678</b>

<b>Not 6</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	102 425	84 650
Nyanskaffningar	0	17 775
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>102 425</b>	<b>102 425</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-85 539	-84 650
Årets avskrivningar enligt plan	-3 555	-889
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-89 094</b>	<b>-85 539</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>13 331</b>	<b>16 886</b>

<b>Not 7</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	4 688	4 260
Vatten	2 873	0
Kabel TV	10 092	9 594
SBC förvaltningsarvode	0	13 930
Serviceavtal	8 553	9 461
	<b>26 206</b>	<b>37 245</b>

**Not 8  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	125 500	0	0	125 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>125 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	1 056 720	0	27 287	1 029 433
Årets resultat	135 685	135 685	-27 287	27 287
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 192 405</b>	<b>135 685</b>	<b>0</b>	<b>1 056 720</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 317 905</b>	<b>135 685</b>	<b>0</b>	<b>1 182 220</b>

**Not 9**

<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	-	0	5 210 607	-
Nordea Hypotek AB	1,409 %	1 464 593	0	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	1,764 %	1 464 592	0	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	1,561 %	1 799 490	0	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	2,741 %	450 000	0	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	2,741 %	1 500 000	0	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 678 675</b>	<b>5 210 607</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-18 040</b>	<b>-54 716</b>	
		<b>6 660 635</b>	<b>5 155 891</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 588 475 Kr.

---

<b>Not 10</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	5 329	4 412
Värme	59 494	45 911
Sophämtning	254	461
Extern revisor	11 000	11 000
Ränta	10 094	7 498
Vatten	0	2 004
Snöröjning/sandning	21 750	0
	<b>107 921</b>	<b>71 286</b>

STOCKHOLM den / 2011

Jan Gottfrid Lambert  
*Ledamot*

Wojciech Rybicki  
*Ledamot*

Nina Maria Weibull  
*Ledamot*

Tomas Fjordevik  
*Ledamot*

Annika Hernandez  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Ralf Toresson  
*Auktoriserad revisor*

Jesper Neikter  
*Föreningsvald revisor*