

# 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 2012.

## 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 2011-08-04 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 46 855 000 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 2015	2014-06-30
Antikhandel	1 nov 2009- 31 okt 2015	2015-01-31
Tapetserare	1 juni 2009- 31 maj 2015	2014-08-31
Skönhetsvård mm	1 jan 2013- 31 dec 2015	2015-03-31

### Fastighetens tekniska status, underhållsarbeten mm

Följande större arbeten har genomförts under 2012, respektive planeras (eller pågår) under 2013:

- Ny **asfalt** på delar gården 2013. Regn- och smältvatten rinner in under A-huset beroende på otät asfalt. Under gathuset finns 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. Detta arbete har varit svårt att få vettiga offerter på så vi avvaktar med det tills vidare
- 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 asfaltarbeten, som har högsta prioritet.
- På något längre sikt planeras uppfräschning/ommalning av **portik** och **trapphusen**, varvid också ny belysningsarmatur kommer att installeras. Kommer att påbörjas under 2013.
- **Lokalhyran** för Thaim Wellness har höjts till nivå med övriga lokaler i fastigheten.
- **Skorstenarna** har besiktigats och provtryckts. De flesta rökkanalerna befanns vara undermåliga varför styrelsen kräver godkänd provtryckning innan en kakelugn/öppen spis får användas. I A-huset råder permanent eldningsförbud sedan länge på grund av problem med ventilationen.
- Ny **dörr** mellan portik och gård. Denna och dörren mot gatan ska förses med elektriska dörröppnare under 2013.
- Del av **toalettstammen** i gathuset har bytts.
- Tvättstugan har numera ytterligare en **tvättmaskin**
- En **vattenskada** har inträffat i A-huset på grund av en bristfällig installation av en medlem. Kostnaden kommer att regleras under 2013.
- Det mycket utdragna rättsliga förloppet mot en ur föreningen utesluten medlem har i tingsrätten i december 2012 avgjorts till föreningen förmån. Domen har ej överklagats. Avsevärda belopp för juridisk hjälp som genom åren belastat föreningen kommer nu att återvinnas. Lägenheten kommer att säljas av föreningen under 2013.

### 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 byggnamälan och gett definitivt godkännande. Detaljerade föreskrifter för renovering finns på föreningens hemsida.

Under året har 7 bostadslägenheter överlåtit. Styrelsen har under året beviljat 4 upplåtelse 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 överlåtelser av andelar/lägenheter och pantförskrivningar.

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har bestått av:

Jan Lambert, Ordförande (tekniska frågor)

Nina Weibull, Ordinarie ledamot (projektansvarig kommunikation)

Wojciech Rybicki, Ordinarie ledamot (tekniska frågor)

Tomas Fjordevik, Ordinarie ledamot (medlemsärenden) avgick i juni i samband med avflyttning

Annika Hernandez, Ordinarie ledamot (ekonomiska frågor). Avgick i mars i samband avflyttning

Magnus Håkansson, ordinarie ledamot

Daniel Mackey, suppleant, avgick i december 2012 i samband med avflyttning

Peter Törnell, suppleant (kontaktman butikslokaler)

Stina Johansson, suppleant

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på ett år, dvs. till ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2013.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "Jan L" and "S".

**Revisorer**

Ralf Toresson, Toressons Revision  
Johan Rick, Föreningsvald revisor fr o m andra halvåret 2011  
Peter Sarhammar, Revisorssuppleant

**Övriga föreningsfunktionärer**

Erika Alm har varit ansvarig för tvättstugan. Numer är Fredrik Johansson ansvarig.  
Maria Sarhammar har varit gårdsansvarig.

**Valberedning**

Ulf Schöidström (Sammankallande), Helena Rick, Fredrik Johansson.

**Föreningsstämmor och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls måndagen den 7 maj 2012.  
Styrelsen har under året haft löpande kontakt i föreningsangelägenheter och hållit 8 protokollförda sammanträden.

**Föreningens ekonomi**

Årets redovisade resultat uppgår till -76 182 kr.

**Årsavgifter**

Styrelsen föreslår att avgifterna utgår oförändrade under verksamhetsåret.

**Dispositionsförslag**

Styrelsen föreslår att årets resultat -76 182 kr jämte från föregående år balanserad vinst  
1 200 061 kr, summa 1 123 879 kr, överförs i ny räkning.  
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar/noter.

w

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 396 362	1 385 820
Övriga rörelseintäkter		82 912	54 900
		<u>1 479 274</u>	<u>1 440 720</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-142 146	-119 431
Reparationer		-89 604	-111 099
Periodiskt underhåll		-50 063	0
Taxebundna kostnader		-439 892	-401 694
Övriga driftskostnader		-54 404	-55 605
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-87 055	-84 724
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-222 526	-202 008
Personalkostnader		0	-85
Avskrivningar		-269 825	-223 374
		<u>-1 355 515</u>	<u>-1 198 019</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>123 759</b>	<b>242 701</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		644	1 939
Räntekostnader		-200 585	-236 983
		<u>-199 941</u>	<u>-235 044</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-76 182</b>	<b>7 657</b>

w

MEH

QW

Jan L  
S

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	Not 3		
Hyresrätter		1 022 333	1 117 833
		<u>1 022 333</u>	<u>1 117 833</u>
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 4	7 225 504	7 238 430
Maskiner och inventarier	Not 5	6 221	9 776
		<u>7 231 725</u>	<u>7 248 206</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats Bostadsrätterna		2 400	2 400
		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 256 459</b>	<b>8 368 439</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		25 000	25 000
Skattefordringar		41 568	43 899
Övriga fordringar		6 959	6 667
Förutbetalda kostnader	Not 6	24 816	21 606
		<u>98 343</u>	<u>97 172</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
SBC klientmedel i SHB		504 256	469 999
		<u>504 256</u>	<u>469 999</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>602 599</b>	<b>567 171</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 859 058</b>	<b>8 935 611</b>

5

*MZA* *R* *JamL*  
*QW* *8*

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 7		
<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		1 200 061	1 192 405
Årets resultat		-76 182	7 657
		<b>1 123 879</b>	<b>1 200 061</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 249 379</b>	<b>1 325 561</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	7 124 555	7 142 595
		<b>7 124 555</b>	<b>7 142 595</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	18 040	18 040
Leverantörsskulder		70 218	62 490
Upplupna kostnader	Not 9	102 114	92 384
Förutbetalda avgifter och hyror		294 752	294 541
		<b>485 124</b>	<b>467 455</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>8 859 058</b>	<b>8 935 611</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	7 170 000	7 170 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

u

**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.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Egna lägenheter/lokaler	5%	5%
Byggnader	1%	1%
Värmeanläggning	1%	1%
Elanläggning	5%	5%
Stambyte	1-2%	1%
Fasad	1%	1%
Tak	1-3,33%	1%-3,33%
Maskiner	20%	20%

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

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

<b>Not 1</b>	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	937 444	937 480
Hysesintäkter	458 918	448 340
	<u>1 396 362</u>	<u>1 385 820</u>

<b>Not 2</b>	2012	2011
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Snöröjning/sandning	28 313	13 656
Städning entreprenad	43 752	52 426
Städning enligt beställning	0	880
Mattvätt/Hyrmattor	12 086	11 140
Sotning	30 233	19 280
Hissbesiktning	778	1 529
Gemensamma utrymmen	2 793	337
Gård	4 484	3 006
Serviceavtal	18 445	13 872
Förbrukningsmateriel	1 137	3 306
Fordon	125	0
	<u>142 146</u>	<u>119 431</u>

*MEH*  
*OW*  
*Ry*  
*Jan L*  
*8*

<b>Not 2 forts</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	22 425
Tvättstuga	14 183	0
Entré/trapphus	587	10 575
Lås	93	0
VVS	17 123	54 352
Ventilation	0	7 726
Elinstallationer	0	3 646
Hiss	-1 649	7 312
Mark/gård/utemiljö	8 500	0
Skador/klotter/skadegörelse	359	1 938
Vattenskada	50 408	3 125
	<b>89 604</b>	<b>111 099</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	50 063	0
	<b>50 063</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	30 082	33 118
Värme	328 785	296 775
Vatten	37 622	34 478
Sophämtning/renhållning	33 890	28 791
Grovsopor	9 513	8 532
	<b>439 892</b>	<b>401 694</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	21 436	19 119
Kabel-TV	32 968	36 486
	<b>54 404</b>	<b>55 605</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>87 055</b>	<b>84 724</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	2 576	1 925
Tele och datakommunikation	3 166	4 645
Juridiska åtgärder	103 733	46 494
Revisionsarvode extern revisor	14 875	13 875
Föreningskostnader	1 694	8 419
Styrelseomkostnader	10 275	20 448
Fritids och Trivselkostnader	913	0
Förvaltningsarvode	67 548	57 505
Förvaltningsarvoden övriga	4 938	0
Administration	4 093	3 277
Korttidsinventarier	2 000	336
Konsultarvode	0	30 600
Föreningsavgifter	615	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 100	6 100
Övriga driftskostnader	0	3 413
	<b>222 526</b>	<b>202 008</b>



<b>Not 2 forts</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd under året.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	85
	<u>0</u>	<u>85</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Egna lägenheter och lokaler	95 500	95 500
Byggnad	5 642	5 642
Förbättringar	165 128	118 677
Maskiner	3 555	3 555
	<u>269 825</u>	<u>223 374</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 355 515</b>	<b>1 198 019</b>
<b>Not 3</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Egna lägenheter lokaler	1 910 000	1 910 000
Årets avskrivning	-95 500	-95 500
Ingående avskrivning på egna lägenheter	-792 167	-696 667
	<u>1 022 333</u>	<u>1 117 833</u>
<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	8 194 916	5 581 486
Nyanskaffningar	157 845	2 613 430
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>8 352 761</u>	<u>8 194 916</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-956 486	-832 167
Årets avskrivningar enligt plan	-170 770	-124 319
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<u>-1 127 257</u>	<u>-956 486</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 225 504</b>	<b>7 238 430</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	396 000	396 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 259 000	19 259 000
Taxeringsvärde mark	27 596 000	27 596 000
	<u>46 855 000</u>	<u>46 855 000</u>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	43 200 000	43 200 000
Lokaler	3 655 000	3 655 000
	<u>46 855 000</u>	<u>46 855 000</u>

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	102 425	102 425
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>102 425</b>	<b>102 425</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-92 649	-89 094
Årets avskrivningar enligt plan	-3 555	-3 555
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-96 204</b>	<b>-92 649</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>6 221</b>	<b>9 776</b>

Not 6	2012-12-31	2011-12-31
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	5 542	4 811
Vatten	2 158	0
Kabel TV	8 278	8 242
Serviceavtal	8 838	8 553
	<b>24 816</b>	<b>21 606</b>

Not 7	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>EGET KAPITAL</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	1 200 061	0	7 657	1 192 405
Årets resultat	-76 182	-76 182	-7 657	7 657
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 123 879</b>	<b>-76 182</b>	<b>0</b>	<b>1 200 061</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 249 379</b>	<b>-76 182</b>	<b>0</b>	<b>1 325 561</b>


Not 8	Räntesats	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors-ändringsdag
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
Nordea Hypotek AB	2,800 %	1 464 593	1 464 593	2013-09-18
Nordea Hypotek AB	2,800 %	1 464 592	1 464 592	2013-09-18
Nordea Hypotek AB	2,800 %	1 763 410	1 781 450	2013-09-18
Nordea Hypotek AB	2,800 %	1 500 000	1 500 000	2013-09-18
Nordea Hypotek AB	2,800 %	950 000	950 000	2013-09-18
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 142 595</b>	<b>7 160 635</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-18 040</b>	<b>-18 040</b>	
		<b>7 124 555</b>	<b>7 142 595</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 052 395 Kr.

u

Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2012-12-31	2011-12-31
El	5 137	2 205
Värme	58 359	35 729
Sophämtning	763	701
Extern revisor	12 000	11 000
Ränta	25 855	25 979
Städning	0	7 292
Hissbesiktning	0	778
Reparationer	0	1 649
Styrelse- omkostnader	0	7 051
	<hr/> 102 114	<hr/> 92 384

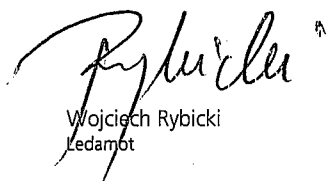
STOCKHOLM den 5/3 2013



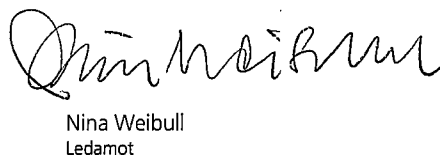
Magnus Håkansson  
Ledamot



Jan Lambert  
Ledamot

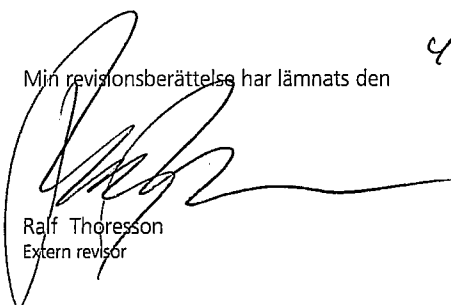


Wojciech Rybicki  
Ledamot




Nina Weibull  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2013



Ralf Thoresson  
Extern revisor



Johan Rich  
Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen N:o 2 kvarteret Tuben u.p.a., org.nr 702002-4001.

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BF N:o 2 kvarteret Tuben u.p.a. för räkenskapsåret 2012.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorans ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Den standarden kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BF N:o 2 kvarteret Tuben u.p.a. ställning per den 31 december 2012 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BF N:o 2 kvarteret Tuben u.p.a. för räkenskapsåret 2012.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

#### *Revisorans ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

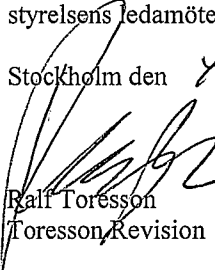
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

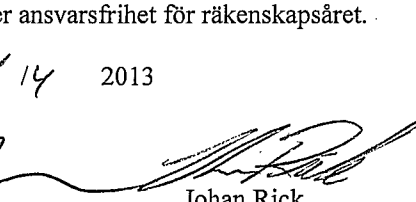
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 4 14 2013

  
Ralf Torésson  
Torésson, Revision

  
Johan Rick

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2013</b>	<b>Utfall 2012</b>	<b>Budget 2012</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	985 591	937 444	937 000
Hyror lokaler	462 000	458 918	448 000
Kabel-TV intäkter	40 000	39 000	39 000
Tvättstuga	11 000	10 125	11 000
Överlåtelse/pantsättning	3 000	12 000	3 000
Öresutjämning	0	37	0
Försäkringsersättning	0	8 527	0
Återbäring Allframtid	0	13 223	0
	<b>1 501 591</b>	<b>1 479 274</b>	<b>1 438 000</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-7 700	-28 313	-20 000
Städning entreprenad	-45 500	-43 752	-45 000
Mattvätt/Hyrmattor	-11 500	-12 086	-11 000
Sotning	0	-30 233	0
Hissbesiktning	-1 600	-778	-1 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 793	0
Gård	-2 000	-4 484	-2 000
Serviceavtal	-14 300	-18 445	-14 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 137	-3 000
Fordon	0	-125	0
	<b>-85 600</b>	<b>-142 146</b>	<b>-96 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-14 183	0
Entré/trapphus	350 000	-587	0
Lås	0	-93	0
VVS	0	-17 123	0
Ventilation	50 000	0	0
Hiss	0	1 649	0
Mark/gård/utemiljö	0	-8 500	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-359	0
Vattenskada	0	-50 408	0
	<b>250 000</b>	<b>-89 604</b>	<b>-150 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	0	-50 063	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-200 000
	<b>0</b>	<b>-50 063</b>	<b>-200 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-30 000	-30 082	-38 000
Värme	-310 000	-328 785	-260 000
Vatten	-38 000	-37 622	-35 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-33 890	-30 000
Grovsopor	-6 000	-9 513	-6 000
	<b>-414 000</b>	<b>-439 892</b>	<b>-369 000</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	-23 000	-21 436	-20 000
Kabel-TV	-35 000	-32 968	-37 000
	<b>-58 000</b>	<b>-54 404</b>	<b>-57 000</b>

**Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-89 090	-87 055	-87 000
	<b>-89 090</b>	<b>-87 055</b>	<b>-87 000</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	-2 000	-2 576	-2 000
Tele och datakommunikation	-4 000	-3 166	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-103 733	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 300	-14 875	-14 000
Föreningskostnader	-5 000	-1 694	-8 000
Styrelseomkostnader	-21 000	-10 275	-12 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-913	0
Förvaltningsarvode	-70 000	-67 548	-59 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-4 938	0
Administration	-3 000	-4 093	-3 000
Korttidsinventarier	0	-2 000	0
Föreningsavgifter	-5 000	-615	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 100	-6 100	-6 100
	<b>-130 400</b>	<b>-222 526</b>	<b>-113 100</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Egna lägenheter och lokaler	-95 000	-95 500	-95 000
Byggnad	-6 000	-5 642	-6 000
Förbättringar	-163 000	-165 128	-162 000
Maskiner	-4 000	-3 555	-4 000
	<b>-268 000</b>	<b>-269 825</b>	<b>-267 000</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-795 090                      -1 355 515                      -1 339 100**

**RÖRELSERESULTAT**

**706 501                      123 759                      98 900**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteintäkter	300	284	300
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	68	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	292	0
Låneräntor	-215 000	-200 584	-200 000
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	<b>-214 700</b>	<b>-199 941</b>	<b>-199 700</b>

**RESULTAT**

**491 801                      -76 182                      -100 800**