

# Årsredovisning

för

## Brf Tuben 6

716447-6207

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Tuben 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### Styrelse

Kristofer Lidström	ord.ledamot avgått p.g.a. flytt
Oscar Ljungberg	ord.ledamot avgått efter stämma 25 april
Helena Karlsson	ord.ledamot avgått efter stämma 25 april
Pontus Gårdinger	ord.ledamot
Lukas Magnusson	ord.ledamot
Jonas Ålund	ord.ledamot ny från stämman 25 april
Lina Sultan	ord.ledamot ny från stämman 25 april
Anette Eriksson	suppleant
Monika Schüssler Norén	suppleant ny från stämman 25 april

#### Revisorer

Nexia Revision	Per Artvin auktoriserad revisor
Kristina Håll Boivie	internrevisor

#### Valberedning

Helena Ålund  
Carl Astvik

#### Allmänt

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2018-07-27. Vid stämman antogs nya stadgar som uppdaterats på grund av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar.

Styrelsen har under året haft 8 sammanträden.

Föreningen har 26 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt en lokal som hyrs av Stjernberg Consulting AB. Avtalet löper tom 2020-02-28.  
Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Händelser

Miljöförvaltningen har efter en granskning godkänt föreningens egenkontroll.

Förberedande utredning av marksituationen på innergården har gjorts med hjälp av konsultfirman Structor, den rekommenderar ny markbeklädnad och byte av dagvattenbrunnar.

Nya kodlås till portarna har installerats.

I övrigt endast löpande fastighetsunderhåll.

### **Kommande händelser**

Ytskikt och brunnar på innergården ska renoveras. Upphandlas under första halvan av 2019. Se kommentar ovan under Händelser.

Föreningen avser att installera fiber under 2019.

Under året ska radonmätning göras, ingen indikation på brist finns, men ett intervallkrav från miljöförvaltningen.

### **Ekonomi**

Under året har föreningen amorterat 123 tkr (93 tkr). Vid årsskiftet 16/17 var kassan 1010 tkr, vid årsskiftet 17/18 var kassan 1117 tkr, vid årsskiftet 18/19 var kassan 1004 tkr. Under det föregående året har lånen utökats med 500 tkr för delfinansiering av säkerhetsdörrarna och planerad gårdsrenovering 2019.

### **Övrigt**

Medlemmarna har löpande under året fått informationsbrev om vad styrelsen arbetar med.

Föreningen har inrättat arbetsgrupper för att avlasta styrelsen i underhållet av fastigheten/föreningen.

### **Förvaltning**

Asp & Berglund AB sköter den ekonomiska förvaltningen. Föreningen aktiverade en inläsningscentral för fakturor som kan hanteras direkt av den ekonomiska förvaltaren.

Danigo sköter löpande fastighetsunderhåll och rondering, tidigare förvaltaren Activa lades ned under året. BQ städ sköter löpande städning av allmänna utrymmen. Snöskottningsavtal med Trygga Tak finns att nyttja vid behov.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar var 40 st (39). Under året har 4 (1) överlåtelse skett.

### **Avsättning till yttre reparationsfond**

Avsättning till fond för yttre underhåll skall göras enligt föreningens stadgar med minst 0,3% av anskaffningsvärdet. Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverad av framtida underhållet i bostadsrättsföreningar.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 324	1 321	1 320	1 314
Resultat efter finansiella poster	83	-215	247	89
Soliditet (%)	75	74	76	76
Låneskuld per kvm	3	3	3	3

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 265 342	684 982	-1 586 257	-218 477	<b>18 145 590</b>
Avsättning fond		67 500	-67 500		<b>0</b>
Ianspråkstagande fond		-300 000	300 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-218 477	218 477	<b>0</b>
Årets resultat				83 410	<b>83 410</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 265 342</b>	<b>452 482</b>	<b>-1 572 234</b>	<b>83 410</b>	<b>18 229 000</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 572 233
årets vinst	83 410
	<b>-1 488 823</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	67 500
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 556 323
	<b>-1 488 823</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

*Lu*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 324 053	1 320 539
Övriga rörelseintäkter		15	9 275
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 324 068</b>	<b>1 329 814</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-932 429	-1 227 037
Övriga externa kostnader	3	-73 928	-70 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-119 956	-130 586
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 126 313</b>	<b>-1 427 721</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>197 755</b>	<b>-97 907</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 355	-120 594
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-114 345</b>	<b>-120 570</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>83 410</b>	<b>-218 477</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>83 410</b>	<b>-218 477</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>83 410</b>	<b>-218 477</b>

*du*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	23 031 196	23 133 864
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	158 923	176 211
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 190 119</b>	<b>23 310 075</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 190 119</b>	<b>23 310 075</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	5 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 497	57 941
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>68 497</b>	<b>62 947</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 005 070	1 118 357
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 005 070</b>	<b>1 118 357</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 073 567</b>	<b>1 181 304</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 263 686</b>	<b>24 491 379</b>

*ML*

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

19 032 842

19 265 342

Fond för yttre underhåll

684 982

684 982

**Summa bundet eget kapital**

**19 717 824**

**19 950 324**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 572 233

-1 586 257

Årets resultat

83 410

-218 477

**Summa fritt eget kapital**

**-1 488 823**

**-1 804 734**

**Summa eget kapital**

**18 229 001**

**18 145 590**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

5 600 657

5 684 007

Övriga skulder

62 500

62 500

**Summa långfristiga skulder**

**5 663 157**

**5 746 507**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

103 350

123 340

Leverantörsskulder

110 351

304 525

Skatteskulder

3 976

5 076

Övriga skulder

56

24

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

153 795

166 317

**Summa kortfristiga skulder**

**371 528**

**599 282**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**24 263 686**

**24 491 379**

24



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 år

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 044 884	1 044 884
Årsavgifter lokaler	279 169	275 656
	<b>1 324 053</b>	<b>1 320 540</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	105 455	94 352
Reparation och underhåll av fastighet	222 185	538 310
Fastighetsel	54 565	48 025
Uppvärmning fjärrvärme	279 716	274 531
Vatten och sophämtning	99 412	96 982
Försäkringspremier	51 441	49 441
Kabel-TV	32 952	40 146
Förvaltning	27 000	26 119
Fastighetsskatt	59 702	59 130
	<b>932 428</b>	<b>1 227 036</b>

*Handwritten signature*



### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden ink. sociala avgifter	39 426	39 427
Revisionsarvoden	19 125	15 750
Övriga kostnader	15 377	14 921
	<b>73 928</b>	<b>70 098</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 510 482	20 113 292
Inköp		397 190
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 510 482</b>	<b>20 510 482</b>
Ingående avskrivningar	-1 313 880	-1 211 213
Årets avskrivningar	-102 667	-102 667
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 416 547</b>	<b>-1 313 880</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 093 935</b>	<b>19 196 602</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 421 000	24 421 000
Taxeringsvärden mark	31 873 000	31 873 000
	<b>56 294 000</b>	<b>56 294 000</b>
Bokfört värde byggnader	19 093 935	19 196 602
Bokfört värde mark	3 937 262	3 937 262
	<b>23 031 197</b>	<b>23 133 864</b>

### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	656 533	656 533
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>656 533</b>	<b>656 533</b>
Ingående avskrivningar	-480 322	-452 403
Årets avskrivningar	-17 288	-27 919
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-497 610</b>	<b>-480 322</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>158 923</b>	<b>176 211</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
SEB Lån 32885322	2,32% Räntesats	4 036 507	4 129 847
SEB Lån 32885241	1,73% Räntesats	1 180 000	1 180 000
SEB Lån 41383917	1,28% Räntesats	487 500	497 500
		<b>5 704 007</b>	<b>5 807 347</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 103 340 kr (123 340 kr).

Summan av lån med förfallotid senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 5 187 307 kr (5 190 647 kr)

**Not 7 Ställda säkerheter**

		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning		9 100 000	9 100 000
		<b>9 100 000</b>	<b>9 100 000</b>

Stockholm den 6/5 2019



Pontus Gårdinger



Lukas Magnusson



Jonas Ålund



Lina Sultan

Min revisionsberättelse har lämnats

14/5 2019



Per Artvin  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tuben 6  
Org.nr. 716447-6207

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tuben 6 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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*

Våra 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tuben 6 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### ***Revisorers ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Stockholm den 14 maj 2019

Per Artvin  
Auktoriserad revisor