

Årsredovisning 2017

BRF TUBEN 10
769605-4431

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-02-28.

Oäkta förening

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en s k oäkta förening.

Fastigheten

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 073 kvm och 6 lokaler om 943 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emil Dunker	Ledamot
Daniel Backman	Ledamot
Henrik Cederblad	Suppleant
Karl Lindgren	Vice Ordf.
Kristina Sahle	Ledamot
Lars Eriksson	Ordförande

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Deloitte/Agentia 01/01-09/09, Conzignus Hem och Fastighet AB från 10/01

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

06/30: Carlsönernas hyreskontrakt avslutas.

Arbeten med stambyten och iordningsställande av lokaler igångsätts inför ny uthyrning av lokalerna i BV.

Arbeten med ombyggnad av K1 till garage genomförs.

12/01: nytt hyreskontrakt sluts med Unilabs

Hyreskontraktet med Carlsönerna avslutades per 2017-06-30. Därefter kunde följande arbeten genomföras: - Kvarvarande stambyte, huvudsakligen i K1 - Igensättning av hål i bjälklag mellan BV och K1 - Ombyggnad av K1 till garage - Överenskommelse med antikvarien om avflyttning i förtid - Uthyrning av hela lokalen i BV till Unilabs per 2017-12-01 Föreningens finansiella resultat 2017 har påverkats av följande engångskostnader (tkr): - Trapphusrenovering: -429 - Utebliven hyra juli-november: -518 - Stambyte, huvudsakligen i K1: - 427 - Iordningsställande av Unilabs lokaler: -255 - Iordningsställande av garage i K1: -93 - Vattenskada, Sthlm Vatten: -27 (regress pågår)

Handwritten signatures and initials:
Jde
W
14
OAB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 346	3 871	3 697	4 038
Resultat efter fin. poster	-1 603	-478	-2 107	-4 586
Soliditet, %	60	62,9	62,9	56,7
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	331	331	331	331
Lån per kvm bostadsyta, kr	24 305	22 012	22 110	38 324
Genomsnittlig skuldränta, %	2,42	3,09	3,18	2,94
Belåningsgrad, %	40,41	36,4	36,4	43,3

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	81 684 575	-	-	81 684 575
Upplåtelseavgifter	5 168 855	-	-	5 168 855
Fond, yttre underhåll	0	219 600	-219 600	0
Balanserat resultat	-6 886 820	-697 713	219 600	-7 364 933
Årets resultat	-478 113	478 113	-1 602 537	-1 602 537
Eget kapital	79 488 497	0	-1 602 537	77 885 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 364 933
Årets resultat	-1 602 537
Totalt	-8 967 470

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	180 000
Balanseras i ny räkning	-9 147 470
	-8 967 470

J
W
OAB
de
CO
Kc

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

U de
W es
~~W~~ HC

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 346 336	3 870 742
Rörelseintäkter		197 012	10 010
Summa rörelseintäkter		3 543 348	3 880 752
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 588 389	-2 193 992
Övriga externa kostnader	7	-366 058	-113 608
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-633 009	-633 031
Summa rörelsekostnader		-3 587 456	-2 940 631
Rörelseresultat		-44 108	940 121
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 106
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 558 429	-1 419 340
Summa finansiella poster		-1 558 429	-1 418 234
Resultat efter finansiella poster		-1 602 537	-478 113
Årets resultat		-1 602 537	-478 113

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including what appears to be "ED KS" and other illegible marks.

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	124 688 233	125 321 242
Summa materiella anläggningstillgångar		124 688 233	125 321 242
Summa anläggningstillgångar		124 688 233	125 321 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 198	112 280
Övriga fordringar	10	3 290	277 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	328 845	43 101
Summa kortfristiga fordringar		343 333	432 938
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 609 461	643 600
Summa kassa och bank		4 609 461	643 600
Summa omsättningstillgångar		4 952 794	1 076 538
Summa tillgångar		129 641 027	126 397 780

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, 'ED' in the middle, and 'KJ' on the right side.

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 853 430	86 853 430
Summa bundet eget kapital		86 853 430	86 853 430
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 364 933	-6 886 820
Årets resultat		-1 602 537	-478 113
Summa fritt eget kapital		-8 967 470	-7 364 933
Summa eget kapital		77 885 960	79 488 497
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	50 197 222	45 442 535
Övriga långfristiga skulder		17 200	16 800
Summa långfristiga skulder		50 214 422	45 459 335
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		187 500	187 500
Leverantörsskulder		875 162	46 437
Skatteskulder		4 649	395 297
Övriga kortfristiga skulder		1 215	89 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	472 119	731 011
Summa kortfristiga skulder		1 540 645	1 449 948
Summa eget kapital och skulder		129 641 027	126 397 780

→ de
ll EO us
OAB AC

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tuben 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	2 223 136	2 760 790
Hysesintäkter, p-platser	108 122	0
Årsavgifter, bostäder	686 592	686 592
Övriga intäkter	525 498	433 370
Summa	3 543 348	3 880 752



Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	25 502	37 370
Fastighetsskötsel	46 259	31 957
Snöskottning	0	5 721
Städning	64 325	68 486
Trädgårdsarbete	1 751	0
Övrigt	63	7 735
Summa	137 900	151 269

Not 4, Reparationer	2017	2016
Försäkringsskador	44 800	0
Reparationer	1 527 148	1 191 179
Summa	1 571 948	1 191 179

Not 5, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	114 055	93 739
Sophämtning	19 584	22 519
Uppvärmning	365 015	399 664
Vatten	39 477	38 750
Summa	538 131	554 672

Not 6, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	2 313	0
Fastighetsförsäkringar	36 700	34 199
Fastighetsskatt	260 300	259 360
Kabel-TV	3 497	3 314
Självrisker	37 600	0
Summa	340 410	296 873

Not 7, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	781	1 620
Juridiska kostnader	86 100	0
Kameral förvaltning	44 523	44 933
Konsultkostnader	81 299	23 195
Revisionsarvoden	625	22 880
Övriga förvaltningskostnader	152 730	20 981
Summa	366 058	113 608

lu 10 145
OAB 69 145

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 556 935	1 416 125
Övriga räntekostnader	1 494	3 215
Summa	1 558 429	1 419 340

Not 9, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	127 364 284	127 364 284
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	127 364 284	127 364 284
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 043 042	-1 410 011
Årets avskrivning	-633 009	-633 031
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 676 051	-2 043 042
Utgående restvärde enligt plan	124 688 233	125 321 242
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>64 061 200</i>	<i>64 061 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 800 000	35 800 000
Taxeringsvärde mark	37 400 000	37 400 000
Summa	73 200 000	73 200 000

Not 10, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	3 290	270 224
Övriga fordringar	0	7 333
Summa	3 290	277 557

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	31 201	27 396
Förvaltning	10 080	0
Kabel-TV	884	0
Räntor	82 985	0
Vatten	106	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 588	15 705
Summa	328 845	43 101

Handwritten signatures and initials:
 M de K
 60
 Hc

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Förfallodag	Räntesats 2017-12-31	Skuld	
			2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2018-09-28	0,78 %	14 339 062	14 421 875
Stadshypotek	2018-04-10	0,78 %	4 962 500	-
Stadshypotek	2018-01-15	1,24 %	2 333 160	2 333 160
Stadshypotek	2018-09-30	3,37 %	14 375 000	14 437 500
Stadshypotek	2021-09-30	3,96 %	14 375 000	14 437 500
Summa			50 384 722	45 630 035

Varav amorteras inom 12 månader

187 500

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	20 564	0
Förutbetalda avgifter/hyror	204 279	235 876
Uppvärmning	52 801	59 119
Utgiftsräntor	194 475	168 370
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	267 646
Summa	472 119	731 011

Not 14, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	58 500 000	58 500 000
Summa	58 500 000	58 500 000

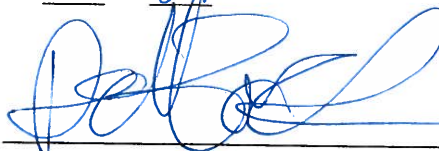
Underskrifter

Stockholm, 2018 - 05 - 07

Ort och datum



Emil Dunker
Ledamot



Daniel Backman
Ledamot



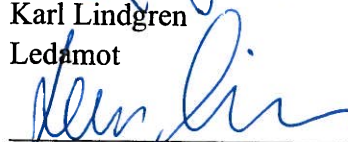
Henrik Cederblad
Ledamot



Karl Lindgren
Ledamot

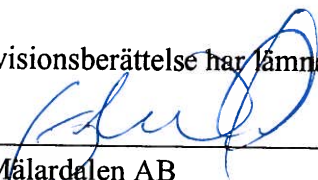


Kristina Sahle
Ledamot



Lars Eriksson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 08



BDO Mälardalen AB
Johan Wall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tuben 10, org.nr
769605-4431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tuben 10 för år 2017.

Enligt vår 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 2017 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Brf Tuben 10 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- 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.

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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god

revisions sed 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 revisions sed 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 bostadsrättslagen.

Sollentuna den 8 maj 2018

BDO Mälardalen AB



Johan Wall
Auktoriserad revisor