

Årsredovisning 2024

Brf Tuben 12

702002-4019



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tuben 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tuben 12	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 432 kvm och 3 lokaler om 209 kvm. Byggnadernas totalyta är 1624 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Lönn	Ordförande
Fredrik Palmberg	Styrelseledamot
Lena Magnusson	Styrelseledamot
Pontus Kressner	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Alexander Ehrensvärd	Revisor
----------------------	---------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden. Samt löpande dialog under verksamhetsåret.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Installerat fiber i fastigheten
Gårdshus - Dragit in vatten och avlopp, samt målat om
- 2019** ● Entréport - Renovering och ommålning
Fönster - Installerat energi- och bullerglas, samt renoverat fönsterbågar
- 2020** ● Installerat fjärrvärme och vattenburet värmesystem
Installerat nytt passersystem (porttelefonen)
Tak - Installerat säkerhetslinor på taket för takskottning
Restaurerat stuckatur i trapphuset efter hissinstallation 2016
Obligatorisk ventilationskontroll
Brandsäkerhet
Installation av varmvattenberedare i gårdshus
- 2021** ● Byggt ut fastighetens passersystem till soprum, gård och källare
- 2022** ● Installation av ny dörrautomatik på entréport
Renovering av gårdshus
- 2023** ● Renovering av mur på innergård
Radonmätning

Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering av mur på innergård.
- 2026** ● Slipning och lagning av golv i trapphus

Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	Presto Brandsäkerhet AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service AB
Försäkring	Brandkontoret
Hissjour & Serviceavtal	Hissen AB
Internet	Stockholms Stadsnät
Snöskottning	Påhlman Accesso AB
Städning	Söder om Söder
TV	Com Hem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Renovering av mur på innergård samt ny hyresgäst av gårdshuset. Inga avgiftsförändringar har genomförts då föreningen har god ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 451 951	1 394 988	1 185 363	979 047
Resultat efter fin. poster	-62 032	-281 172	114 906	-11 042
Soliditet (%)	43	42	45	43
Yttre fond	136 514	356 060	249 309	192 816
Taxeringsvärde	68 257 000	68 257 000	68 257 000	48 204 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	382	382	381	379
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	37,7	38,9	45,9	54,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 509	4 574	4 643	4 704
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 976	4 034	4 094	4 148
Sparande per kvm totalyta, kr	191	286	303	175
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	40	35	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	156	142	126	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	27	31	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	221	208	192	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,45	3,36	0,84	1,01
Räntekänslighet (%)	11,81	11,98	12,20	12,41

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	413 600	-	-	413 600
Upplåtelseavgifter	10 716 400	-	-	10 716 400
Fond, yttre underhåll	356 060	-	-219 546	136 514
Balanserat resultat	-5 852 014	-281 172	219 546	-5 913 640
Årets resultat	-281 172	281 172	-62 032	-62 032
Eget kapital	5 352 874	0	-62 032	5 290 842

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 913 640
Årets resultat	-62 032
Totalt	-5 975 672

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	136 514
Balanseras i ny räkning	-6 112 186
	-5 975 672

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 451 951	1 404 504
Summa rörelseintäkter		1 451 951	1 404 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-809 548	-1 050 480
Övriga externa kostnader	8	-107 956	-67 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-372 552	-347 620
Summa rörelsekostnader		-1 290 056	-1 465 406
RÖRELSERESULTAT		161 895	-60 902
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		681	1 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-224 608	-221 428
Summa finansiella poster		-223 927	-220 270
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-62 032	-281 172
ÅRETS RESULTAT		-62 032	-281 172

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	8 293 358	8 587 970
Markanläggningar	11	3 117 487	3 195 427
Summa materiella anläggningstillgångar		11 410 846	11 783 398
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 410 846	11 783 398
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 497	-4 292
Övriga fordringar	12	10 460	3 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	68 322	74 025
Summa kortfristiga fordringar		110 279	73 111
Kassa och bank			
Kassa och bank		659 307	844 797
Summa kassa och bank		659 307	844 797
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		769 586	917 908
SUMMA TILLGÅNGAR		12 180 432	12 701 306

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 130 000	11 130 000
Fond för yttre underhåll		136 514	356 060
Summa bundet eget kapital		11 266 514	11 486 060
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 913 640	-5 852 014
Årets resultat		-62 032	-281 172
Summa fritt eget kapital		-5 975 672	-6 133 186
SUMMA EGET KAPITAL		5 290 842	5 352 874
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	1 843 000
Övriga långfristiga skulder		0	80 000
Summa långfristiga skulder		0	1 923 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 456 500	4 707 500
Leverantörsskulder		160 120	440 911
Skatteskulder		4 607	6 370
Övriga kortfristiga skulder		-1 433	-1 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	269 796	271 964
Summa kortfristiga skulder		6 889 590	5 425 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 180 432	12 701 306

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	161 895	-60 902
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	372 552	347 620
	534 447	286 718
Erhållen ränta	681	1 158
Erlagd ränta	-230 168	-221 428
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	304 960	66 448
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 168	18 117
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-279 282	438 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 490	523 166
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-159 472
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-159 472
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-94 000	-98 750
Depositioner	-80 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-174 000	-98 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-185 490	264 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	844 797	579 853
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	659 307	844 797

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tuben 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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 %
Fastighetsförbättringar	2 - 20 %
Markanläggningar	2 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	518 784	518 784
Övriga årsavgifter	1 200	1 200
Hysesintäkter, lokaler	846 510	871 242
Hysesintäkt bredband	30 312	30 312
Intäktssreduktion	-53 500	-57 000
Övriga intäkter	108 645	31 549
Elprisstöd	0	8 417
Summa	1 451 951	1 404 504

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	789
Städning	28 579	30 982
Övrigt	47 415	30 500
Besiktning och service	29 107	34 876
Snöskottning	20 904	6 020
Summa	126 005	103 167

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	150
Tvättstuga	2 800	0
Trapphus/port/entr	1 889	888
Dörrar och lås/porttele	6 707	23 082
VA	58 182	0
El	0	5 948
Kabel-tv/bredband	3 062	0
Hissar	14 742	0
Tak	45 000	0
Summa	132 382	30 068

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
El	0	40 771
Gård/markytor	0	357 500
Summa	0	398 271

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	50 709	64 839
Uppvärmning	254 046	230 272
Vatten	54 171	43 340
Sophämtning	24 996	19 318
Summa	383 922	357 769

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	53 300	48 375
Kabel-TV	10 192	9 698
Bredband	28 727	28 727
Fastighetsskatt	75 020	74 405
Summa	167 239	161 205

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	77 439	21 608
Juridiska kostnader	2 589	22 918
Kameral förvaltning	23 428	22 780
Konsultkostnader	4 500	0
Summa	107 956	67 306

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	224 608	221 428
Summa	224 608	221 428

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 005 937	10 846 465
Årets inköp	0	159 472
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 005 937	11 005 937
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 417 967	-2 148 286
Årets avskrivning	-294 612	-269 680
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 712 579	-2 417 967
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 293 358	8 587 970
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 083 000	21 083 000
Taxeringsvärde mark	47 174 000	47 174 000
Summa	68 257 000	68 257 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 896 875	3 896 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 896 875	3 896 875
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-701 448	-623 508
Årets avskrivning	-77 940	-77 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-779 388	-701 448
Utgående restvärde enligt plan	3 117 487	3 195 427

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 460	316
Övriga fordringar	0	3 062
Summa	10 460	3 378

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 548	30 243
Försäkringspremier	23 183	20 841
Kabel-TV	2 561	2 548
Bredband	7 177	7 177
Förvaltning	13 853	13 216
Summa	68 322	74 025

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-28	3,15 %	1 240 500	1 290 500
Stadshypotek	2025-01-31	3,46 %	2 923 000	2 967 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,20 %	1 843 000	1 843 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,60 %	450 000	450 000
Summa			6 456 500	6 550 500
Varav kortfristig del			6 456 500	4 707 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 986 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 166	3 422
El	5 239	8 828
Uppvärmning	32 644	35 670
Utgiftsräntor	23 094	28 654
Vatten	9 038	7 241
Förutbetalda avgifter/hyror	195 615	188 149
Summa	269 796	271 964

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 667 000	10 667 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Fredrik Palmberg
Styrelseledamot

Lena Magnusson
Styrelseledamot

Magnus Lönn
Ordförande

Pontus Kressner
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Alexander Ehrensvärd
Revisor