

Årsredovisning

för

Brf Tuben 6

716447-6207

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Tuben 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Lukas Berlin	Ordförande
David Kohlberg	Ord.ledamot
Stig-Olof Simonsson	Ord.ledamot
Frida Moritz	Ord.ledamot
Maria Jasche	Ord.ledamot
Patrik Karlsson	Suppleant

Revisor

Per Artvin	242 Revision Auktoriserad revisor
Kristina Håll Boivie	Internrevisor

Valberedning

Ola Brantmark

Allmänt

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under året haft 10 sammanträden.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tuben 6 Föreningen registerades 1998 och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229/, d.v.s. en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes på 1890 talet och totalrenoverades 1985/86,

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätterna. Så kallad styrelseansvarsförsäkring ingår. Föreningen har 26 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt en lokal som hyrs av Stjernberg Consulting AB. Avtalet löper tom 2026-02-28.

Händelser

Under 2023 har en VVC-pump samt VVC-ventil bytts ut. Det har påbörjats ett arbete för att säkerställa rätt temperatur i lägenheterna. Arbeta med fuktskadad lägenhet och med byte stam har avslutats.

Kommande händelser

Vad gäller framtida händelser ska sopnedkassen i gathuset stängas igen och sopsnurran forslas bort. Takets skick och säkerhet kommer vara under fortsatt undersökning.

.

Ekonomi

Under året har föreningen amorterat 103 tkr. Vid årsskiftet 21/22 var kassan 1092 tkr, vid årsskiftet 22/23 var kassan 1239 tkr, vid årsskiftet 23/24 var kassan 934 tkr. Avgifterna höjdes med 15% från den 1 juli 2023.

Övrigt

Medlemmarna har under året fått ett informationsbrev om vad styrelsen arbetar med. Gårdsstädningar har genomförts enligt normal rutin.

Förvaltning

Asp & Berglund AB sköter den ekonomiska förvaltningen. Danigo sköter löpande fastighetsunderhåll och rondering. BQ städ sköter löpande städning av allmänna utrymmen. RenoNord sköter sophämtning och Remondis tidningsåtervinning. Hissunderhåll sköts av KONE och undercentralen övervakas av Schneider Electric. El har vi via Fortum. Snöskottningsavtal med Trygga Tak finns att nyttja vid behov.

Föreningen har även s.k. arbetsgrupper som avlastar styrelsen i underhållet av fastigheten/föreningen. Grupperna består av föreningsmedlemmar.

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var 42 st (43). Under året har 1 (2) överlåtelser skett

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 458	1 347	1 339	1 338
Resultat efter finansiella poster	-322	30	174	-2 028
Soliditet (%)	68	68	68	67
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	553	528	528	528
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3	3	3	3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4	4	4	4
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	36	136	0
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	250	256	239	207
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73	74	74	74

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för 2023 är förlust. Anledningen till förlusten är ökade drift och räntekostnader samt en större underhållsåtgärd. Styrelsen ser över avgiftsuttaget löpande för eventuella ändringar av avgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 032 842	135 000	-2 829 455	29 748	16 368 135
Avsättning fond		67 500	-67 500		0
Ianspråkstagande fond		-135 000	135 000		0
Disposition av föregående års resultat:			29 750	-29 750	0
				2	2
Årets resultat				-322 015	-322 015
Belopp vid årets utgång	19 032 842	67 500	-2 732 205	-322 015	16 046 122

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 732 205
årets förlust	-322 015
	-3 054 220
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	67 500
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-3 121 720
	-3 054 220

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 457 610	1 346 702
Övriga rörelseintäkter		89 241	73 030
Summa rörelseintäkter		1 546 851	1 419 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 323 292	-1 130 561
Övriga externa kostnader	3	-117 279	-30 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-124 082	-124 102
Summa rörelsekostnader		-1 564 653	-1 284 730
Rörelseresultat		-17 802	135 002
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 829	814
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 042	-106 068
Summa finansiella poster		-304 213	-105 254
Resultat efter finansiella poster		-322 015	29 748
Resultat före skatt		-322 015	29 748
Årets resultat		-322 015	29 748

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	18 580 554	18 683 222
Mark		3 937 262	3 937 262
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	75 979	97 393
Summa materiella anläggningstillgångar		22 593 795	22 717 877
Summa anläggningstillgångar		22 593 795	22 717 877
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 513	33 138
Summa kortfristiga fordringar		39 533	33 146
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		934 083	1 239 255
Summa kassa och bank		934 083	1 239 255
Summa omsättningstillgångar		973 616	1 272 401
SUMMA TILLGÅNGAR		23 567 411	23 990 278

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 032 842

19 032 842

Fond för yttre underhåll

67 500

135 000

Summa bundet eget kapital

19 100 342

19 167 842

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 732 205

-2 829 454

Årets resultat

-322 015

29 748

Summa fritt eget kapital

-3 054 220

-2 799 706

Summa eget kapital

16 046 122

16 368 136

Långfristiga skulder

Övriga skulder

62 500

62 500

Summa långfristiga skulder

62 500

62 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

7 187 307

7 290 647

Leverantörsskulder

18 069

34 669

Skatteskulder

7 228

5 408

Övriga skulder

5 918

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

240 267

228 918

Summa kortfristiga skulder

7 458 789

7 559 642

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 567 411

23 990 278

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-322 015	29 748
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	124 082	124 102
Betald skatt	-12	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-197 945 153 850

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-457	-13 626
Förändring av leverantörsskulder	-16 600	24 830
Förändring av kortfristiga skulder	13 170	-62 009

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-201 832 103 045

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-103 340	-103 340
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-103 340 -103 340

Årets kassaflöde

-305 172 -295

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 239 255	1 239 550
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

934 083 1 239 255

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 122 612	1 044 884
Årsavgifter lokaler	334 998	301 819
Övriga intäkter	89 241	73 030
	1 546 851	1 419 733

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv.

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	147 708	112 505
Reparation och underhåll av fastighet	541 467	366 833
Fastighetsel	70 742	100 796
Uppvärmning fjärrvärme	317 089	279 963
Vatten och sophämtning	165 739	133 200
Försäkringspremier	40 217	36 466
Försäkringsersättningar	-64 544	0
Ekonomisk förvaltning	30 480	28 224
Fastighetsskatt	74 394	72 574
	1 323 292	1 130 561

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden ink. sociala avgifter	0	-78 852
Revisionsarvoden	20 625	18 919
Konsultarvoden	0	3 625
Datakommunikation	77 237	73 008
Övriga kostnader	19 417	13 367
	117 279	30 067

Not 4 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 510 482	20 510 482
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 510 482	20 510 482
Ingående avskrivningar	-1 827 169	-1 724 501
Årets avskrivningar	-102 668	-102 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 929 837	-1 827 169
Utgående redovisat värde	18 580 645	18 683 313
Taxeringsvärden byggnader	33 763 000	33 763 000
Taxeringsvärden mark	72 545 000	72 545 000
	106 308 000	106 308 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	659 727	659 727
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	659 727	659 727
Ingående avskrivningar	-562 334	-540 920
Årets avskrivningar	-21 414	-21 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-583 748	-562 334
Utgående redovisat värde	75 979	97 393

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

		2023-12-31	2022-12-31
SEB Lån 32885322	3,47% Räntesats	3 569 807	3 663 147
SEB Lån 32885241	3,40% Räntesats	1 180 000	1 180 000
SEB Lån 41383917	3,47% Räntesats	437 500	447 500
SEB Lån 44219182	3,51% Räntesats	1 200 000	1 200 000
SEB Lån 44799456	3,42% Räntesats	800 000	800 000
		7 187 307	7 290 647

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Stockholm den

Lukas Berlin
Ordförande

David Kohlberg

Stig-Olof Simonsson

Frida Moritz

Maria Jasche

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Artvin
Auktoriserad revisor