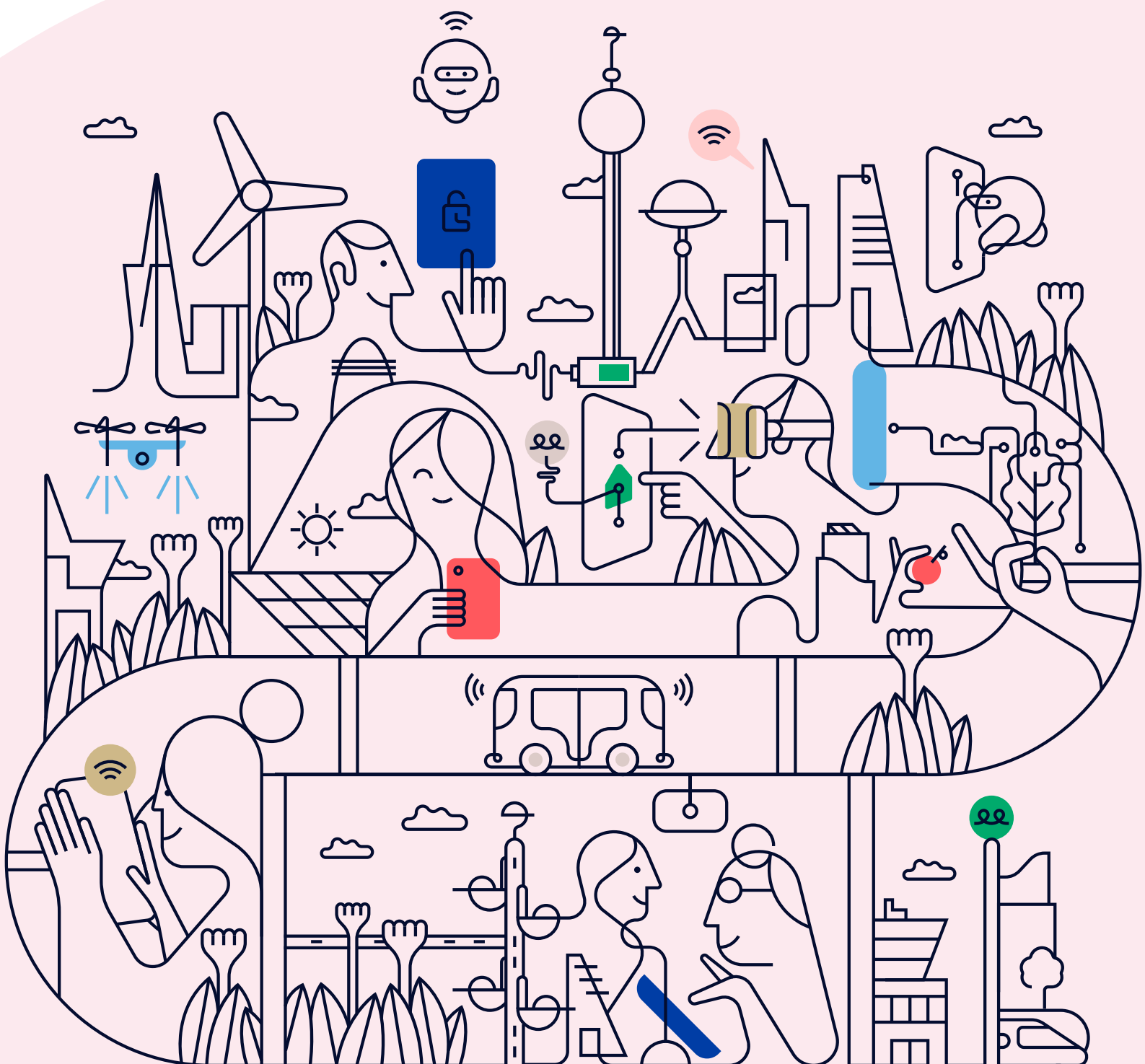




Välkommen till årsredovisningen för BF N:o 2 kvarteret Tuben u.p.a.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.
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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsföreningen 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 bostadsföreningen 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 bostadsförening 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 bostadsföreningens 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-05. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-07-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening. Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TUBEN 2	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1888 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2179 kvm och 4 lokaler om 222 kvm. Byggnadernas totalyta är 2401 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Tullström	Ordförande
Cecilia Bogdanoff Berg	Styrelseledamot
Jeff Gustafsson	Styrelseledamot, flyttade i feb 2024
Max Ulf Thorwalls	Styrelseledamot
Wojciech Rybicki	Styrelseledamot
Eva Ringestad Daniels	Suppleant
Peter Törnell	Suppleant
Sixten Engevall	Suppleant

Valberedning

Ulf Schöldström
Stina Jansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson Extern revisor Toresson revision
Carl Lipcsey Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2003** ● Rörstambyte - B-huset kök, klart våren 2003
- 2004** ● Omputsning av alla fasader. Isolering av B-husets fasad mot Rådmansgatan. Målning av fönster
- 2007** ● Renovering av tvättstuga - Ventilation, målning
- 2008** ● Stambyte i B-huset - Duschrum, norra delen
- 2009** ● Balkonger A- o B-husen - Bekostades av berörda medlemmar
- 2010-2011** ● Omläggning av hela taket - Även ommurning av sex skorstenar
- 2012** ● Stort elarbete, nya 3-fas elstigare till varje lägenhet. Nya elcentraler. - För modernare, säkrare elsystem med högre kapacitet
- 2012-2014** ● Ny bredare specialtillverkad port mot gården. Dörrautomatik för entréport och port mot gården - För att underlätta passage för cyklar, barnvagnar och sopkärl
- 2014** ● Ommålning och renovering av trapphusen och portiken
Nya belysningsarmaturer i trapphusen - Mer tidsenliga

Utförda historiska underhåll fortsättning

- 2016** ● Installation av tryckstegringspump - För bättre vattentryck
Förbättring av taksäkerhet på tre skorstenar - Höjda säkerhetskrav och krav från sotaren
- 2017-2019** ● Förbättring av brandsäkerhet och åtgärder m a a av OVK - Se även Väsentliga händelser
- 2018** ● Bredband via Fiber - Se Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- 2021** ● Uppdatering tvättstuga - Extra TT och nytt torkskåp mm
- 2022** ● Stor gårdsrenovering, nytt betongbjälklag nytt tätskikt, nya stålbalkar mm - Läckage till källaren på några ställen.
Tvättstugans tak och väggar renoverade - I samband med gårdsrenovering
- 2023** ● Brandskyddskontroll kakelugnar/rökkanaler
Stamspolning alla stammar
Radonmätning alla lägenheter och lokaler

Planerade underhåll

- 2024-2026** ● Renovering och målning av fönster och balkongdörrar

Avtal med leverantörer

Driftkontroll/fjärrväme	Stockholm Exergi
Ekonomisk förvaltning	SBC
EI	Ellevio
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fiber/bredband	Ownit
Hisservice	KONE
Lägenhetsförteckning	Styrelsen och SBC
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Trappstädning	Olena Chacinska
Vatten	Stockholm Vatten

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i Kassaflödesanalysen.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2072.
- Underhåll i form av fönstermålning/-renovering planeras under de närmsta åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras höjas under kommande år (2024).

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under december 2023 omförhandlades ett av föreningens lån. Lånet på 3,25 MSEK lades efter beslut om till rörlig 3 månaders stiborränta med Nordea Hypotek.

De övriga lånen löper till december 2024 (ca 2,5 MSEK rörlig stibor med räntetak på högst 1,08%) och oktober 2025 (2 MSEK fast ränta på 4,12%).

Föreningen har fortsatt påverkats av inflationen genom ökade kostnader och högre räntor. Föreningens ekonomi är i övrigt god trots stora kostnadsökningar framförallt kopplat till högre räntekostnader men även ökade kostnader för fjärrvärme, vatten och sophantering.

Avgifterna höjdes med 5% 2023-01-01. Styrelsen ser över behovet att under året ytterligare höja månadsavgifterna.

Förändringar i avtal

Under året anlätades en ny städfirma för trappstädningen Chacinska Städ, och tjänsten för tidningsinsamling sades upp.

Övriga uppgifter

Under året genomfördes stamspolning, radonkontroll samt brandskyddskontroll av kakelugnar/rökkanaler.

Styrelsen kommer att se över behovet av hyreshöjningar då mycket av våra kostnader (vatten, el, sophämtning mm) stigit under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 746 781	1 599 230	1 574 866	1 531 356
Resultat efter fin. poster	-30 729	-3 869 831	112 398	268 853
Soliditet (%)	29	-	28	27
Taxeringsvärde	113 991 000	113 991 000	78 896 000	78 896 000
Årsavgift per kvm upplåten med nyttjanderätt	509	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med nyttjanderätt	3 527	3 596	2 862	2 931
Skuldsättning per kvm	3 201	3 264	2 597	2 660
Sparande per kvm	91	-127	128	196
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	20	14	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	156	149	135
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	23	27	21
Energikostnad per kvm	207	199	190	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	-	-	-
Räntekänslighet	7,00	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	125 500	-	-	125 500
Uppskrivningsfond	0	-	4 604 000	4 604 000
Balanserat resultat	2 473 206	-3 869 831	-	-1 396 625
Årets resultat	-3 869 831	3 869 831	-30 729	-30 729
Eget kapital	-1 271 125	-	4 573 271	3 302 146

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 396 625
--	------------

Årets resultat	-30 729
----------------	---------

Totalt	-1 427 354
---------------	-------------------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 427 354
--------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 746 781	1 599 230
Övriga rörelseintäkter	3	17 411	14 835
Summa rörelseintäkter		1 764 192	1 614 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 125 954	-4 570 342
Övriga externa kostnader	9	-177 174	-577 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-259 128	-259 227
Summa rörelsekostnader		-1 562 256	-5 407 205
RÖRELSERESULTAT		201 936	-3 793 140
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 138	3 887
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-244 803	-80 578
Summa finansiella poster		-232 665	-76 692
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-30 729	-3 869 831
ÅRETS RESULTAT		-30 729	-3 869 831

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	11	309 338	367 334
Summa immateriella anläggningstillgångar		309 338	367 334
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	10 029 611	5 612 295
Maskiner och inventarier	13	34 901	49 349
Summa materiella anläggningstillgångar		10 064 512	5 661 644
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 376 250	6 031 378
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 379	48 628
Övriga fordringar	15	1 086 405	1 164 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	12 874	11 818
Summa kortfristiga fordringar		1 142 658	1 224 760
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 928	15 650
Summa kassa och bank		15 928	15 650
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 158 586	1 240 410
SUMMA TILLGÅNGAR		11 534 836	7 271 788

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 500	125 500
Uppskrivningsfond		4 604 000	0
Summa bundet eget kapital		4 729 500	125 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 396 625	2 473 206
Årets resultat		-30 729	-3 869 831
Summa fritt eget kapital		-1 427 354	-1 396 625
SUMMA EGET KAPITAL		3 302 146	-1 271 125
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 000 000	4 436 401
Summa långfristiga skulder		2 000 000	4 436 401
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 686 401	3 400 000
Leverantörsskulder		77 280	207 370
Övriga kortfristiga skulder		52 000	52 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	417 009	447 142
Summa kortfristiga skulder		6 232 690	4 106 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 534 836	7 271 788

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	201 936	-3 793 140
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	259 128	259 227
	461 064	-3 533 913
Erhållen ränta	12 138	3 887
Erlagd ränta	-243 771	-60 051
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	229 431	-3 590 077
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 286	-54 783
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-161 255	140 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74 462	-3 504 332
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-150 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	1 600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-75 538	-1 904 332
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 161 017	3 065 348
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 085 479	1 161 017

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF N:o 2 kvarteret Tuben u.p.a. 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, tvättstuga, 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 - 10 %
Maskiner och inventarier	20 %
Egna lägenheter/lokaler	5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 044 736	972 306
Hysesintäkter lokaler	538 216	547 583
Deb. fastighetsskatt	62 076	0
Bredband	67 188	66 291
Tvättstugeavgifter	11 100	11 100
Pantsättningsavgift	5 250	1 932
Överlåtelseavgift	10 000	0
Andrahandsuthyrning	8 215	0
Öres- och kronutjämning	0	18
Summa	1 746 781	1 599 230

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	4 511	0
Övriga intäkter	0	0
Återbäring försäkringsbolag	12 900	14 835
Summa	17 411	14 835

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	67 142	68 801
Städning utöver avtal	0	3 523
Sotning	60 558	34 659
Hissbesiktning	4 976	1 464
Brandskydd	0	3 016
Myndighetstillsyn	7 800	13 280
Gårdkostnader	3 604	2 797
Gemensamma utrymmen	3 600	2 497
Sophantering	0	1 125
Snöröjning/sandning	11 344	9 434
Serviceavtal	9 806	11 154
Mattvätt/Hyrmattor	23 731	23 089
Fordon	0	111
Förbrukningsmaterial	1 526	4 161
Summa	194 087	179 111

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	40 424
Bostadsrättslägenheter	9 250	0
Tvättstuga	5 122	75 466
Källarutrymmen	48 100	0
Dörrar och lås/porttele	2 975	0
VVS	12 309	102 953
Hissar	16 180	20 263
Vattenskada	0	3 225
Skador/klotter/skadegörelse	0	40 224
Summa	93 936	282 555

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	2 091 398
VVS	47 500	31 365
Mark/gård/utemiljö	0	1 239 938
Summa	47 500	3 362 700

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	38 410	47 193
Uppvärmning	380 271	373 950
Vatten	78 219	56 371
Sophämtning/renhållning	52 370	56 348
Grovsopor	11 473	0
Summa	560 743	533 862

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	50 437	35 452
Bredband	58 548	58 548
Fastighetsskatt	120 703	118 113
Summa	229 688	212 113

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 633	1 038
Tele- och datakommunikation	1 376	458
Inkassokostnader	0	1 538
Revisionsarvoden extern revisor	17 625	15 375
Styrelseomkostnader	13 048	14 825
Fritids och trivselkostnader	913	2 206
Föreningskostnader	8 325	7 775
Förvaltningsarvode enl avtal	90 464	87 938
Överlåtelsekostnad	9 192	0
Pantsättningskostnad	7 880	0
Korttidsinventarier	6 238	0
Administration	10 752	17 393
Konsultkostnader	3 000	419 500
Bostadsrätterna Sverige	0	5 610
Föreningsavgifter	5 730	0
OBS-konto	0	3 980
Summa	177 174	577 637

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	244 494	58 940
Övriga räntekostnader	309	1 413
Övriga finansiella kostnader	0	20 225
Summa	244 803	80 578

NOT 11, IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 910 000	1 910 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 910 000	1 910 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 542 666	-1 484 666
Årets avskrivning	-57 996	-58 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 600 662	-1 542 666
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	309 338	367 334

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 510 262	8 510 262
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 510 262	8 510 262
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 897 967	-2 711 183
Årets avskrivning	-186 684	-186 784
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 084 651	-2 897 967
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	0	0
Årets uppskrivning mark	4 604 000	0
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	4 604 000	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 029 611	5 612 295
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 000 000</i>	<i>396 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 521 000	30 521 000
Taxeringsvärde mark	83 470 000	83 470 000
Summa	113 991 000	113 991 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	174 643	174 643
Utgående anskaffningsvärde	174 643	174 643
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-125 294	-110 850
Avskrivningar	-14 448	-14 444
Utgående avskrivning	-139 742	-125 294
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 901	49 349

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 400	2 400
Summa	2 400	2 400

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 934	8 437
Skattefordringar	7 920	10 510
Klientmedel	0	829 539
Transaktionskonto	322 361	0
Borgo räntekonto	747 190	315 828
Summa	1 086 405	1 164 314

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	12 874	11 818
Summa	12 874	11 818

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-12-23	4,59 %	3 250 000	3 250 000
Nordea	2025-10-15	4,12 %	2 000 000	2 000 000
Nordea	2024-12-23	1,08 %	2 436 401	2 586 401
Summa			7 686 401	7 836 401
Varav kortfristig del			5 686 401	3 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 936 401 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	37 500
Uppl kostn räntor	22 299	21 267
Förutbet hyror/avgifter	394 710	388 375
Summa	417 009	447 142

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

8 125 000

2022-12-31

8 125 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Cecilia Bogdanoff Berg
Styrelseledamot

Johan Tullström
Ordförande

Max Ulf Thorwalls
Styrelseledamot

Peter Törnell
Tjänstgörande suppleant

Wojciech Rybicki
Styrelseledamot

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

Toresson revision
Carina Toresson
Extern revisor

Carl Lipcsey
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 09:29

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 30.04.2024 16:52

DOCUMENT ID:

B1e2TrtR-C

ENVELOPE ID:

Hko6SY0WA-B1e2TrtR-C

DOCUMENT NAME:

BF N:o 2 kvarteret Tuben u.p.a., 702002-4001 - Årsredovisning 2023.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Wojciech Rybicki wojrybicki@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 16:55 30.04.2024 16:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/22) IP: 84.216.110.82
2. Cecilia Bogdanoff Berg berg.cecilia@yahoo.com	Signed Authenticated	30.04.2024 17:23 30.04.2024 17:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/08) IP: 2.15.155.40
3. PETER TÖRNELL peter.tornell@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 17:26 30.04.2024 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/02/01) IP: 82.209.140.136
4. Max Ulf Thorwalls max.thorwalls@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 15:11 03.05.2024 15:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/04/03) IP: 185.148.141.28
5. JOHAN TULLSTRÖM johan.tullstrom@nocht.se	Signed Authenticated	05.05.2024 11:15 05.05.2024 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/11/03) IP: 84.216.110.103
6. CARL LIPCSEY callelipcsey@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 11:56 05.05.2024 11:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/30) IP: 104.28.31.65
7. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	06.05.2024 09:29 06.05.2024 09:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF N:o 2 kvarteret Tuben u.p.a. för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella 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 BF N:o 2 kvarteret Tuben u.p.a. för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Extern revisor 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Carl Lipcsey
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 09:30

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 30.04.2024 16:52

DOCUMENT ID:

ryf3aStAWC

ENVELOPE ID:

SJ2aBF0W0-ryf3aStAWC

DOCUMENT NAME:

RB BF No 2 kvarteret Tuben upa 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL LIPCSEY callelipcsey@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2024 11:57 05.05.2024 11:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/30) IP: 172.226.48.72
2. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	06.05.2024 09:30 06.05.2024 09:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed