

# Årsredovisning 2024

Brf Tuben 7

769606-5593



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tuben 7

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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 17</b> |

# 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 2001-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-11 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| BRF Tuben 7          | 2001    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 2 012 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Johan Henrik Höök             | Ordförande      |
| Alexander Mats Emanuel Edlund | Styrelseledamot |
| Bo Åke Palmquist              | Styrelseledamot |
| Carl Fredrik Gustav Gorecki   | Styrelseledamot |
| Monica Linnéa Lindgren        | Styrelseledamot |
| Karl Börje Degeräng           | Suppleant       |

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Jonas Olsson     Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Fönsterrenovering och målning utvändigt av alla fönster och balkonger  
Renovering av gårdsmur mot grannfastighet  
Inköp av 2 stycken nya tvättmaskiner till tvättstugan
- 2023** ● Stamspolning
- 2020** ● Fasadrenovering av nedre fasaden mot gatan  
Trapphusrenovering
- 2018** ● Byggnation av lägenheter på vindarna  
Omläggning av tak i samband med vindsbyggnation  
Stamspolning
- 2017** ● Hissrenovering i samband med vindsbyggnation
- 2012** ● Innergård, gårdsbjälklag och källarrenovering  
Fjärrvärmecentral
- 2010** ● Fönsterrenovering
- 2003** ● Balkongbyggnationer mot gård
- 1994** ● Tak- och fasadrenovering
- 1974** ● Stambyte

Planerade underhåll

- 2024** ● Åtgärder för energieffektivisering

Avtal med leverantörer

|                                          |                               |
|------------------------------------------|-------------------------------|
| Bredband och TV                          | Allente                       |
| Ekonomisk förvaltning                    | Nabo                          |
| Leverans av el                           | Fortum                        |
| Fastighetsskötsel                        | Nabo                          |
| Fjärrvärme                               | Stockholm Exergi              |
| Elnät                                    | Ellevio                       |
| Serviceavtal hissar                      | Stockholm Hisservice          |
| Tomträttsavtal                           | Stockholms stad               |
| Trappstädning                            | Melins Städ i Stockholm AB    |
| Årlig hissbesiktning                     | Hissbesiktningar i Sverige AB |
| Bevakningsavtal snöskottning av yttertak | AB Bång & Lewerth             |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

### Övriga uppgifter

Under året har renovering- och målning av alla fönster (ytterbågen) och balkongdörrar (yttre dörren) genomförts. Entréporten har målats och dörrarna till gården har målats och renoverats(vid behov). Ny dörrautomatik till entréporten har installerats. Väggen i entrén till gatuhuset har renoverats samt fått en ny ledstång. Gårdsmuren mot grannföreningarna har renoverats. Vid entrén till gårdshuset har förbättringar gjorts av fasad och trappen till entrén har lagats. Nya tvättmaskiner inköptes och installerades under hösten 2024. Brandskyddskontroll av rökanaler och sotning av elstäder i fastigheten har genomförts under 2024. Föreningen har införskaffat sju (7)) stycken brandsläckare till fastigheten, 3 stycken finns uppsatta i vardera trapphus, samt en brandsläckare och brandfilt som finns i tvättstugan.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 367 787   | 1 311 444   | 1 229 000   | 1 243 000  |
| Resultat efter fin. poster                         | -2 227 367  | -642 797    | -509 742    | -389 000   |
| Soliditet (%)                                      | 99          | 99          | 99          | 99         |
| Yttre fond                                         | 838 981     | 696 951     | 696 951     | 367 000    |
| Taxeringsvärde                                     | 104 000 000 | 104 000 000 | 104 000 000 | 73 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 681         | 652         | 544         | 544        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,6        | 98,5        | -           | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | -           | -           | -           | -          |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | -           | -           | -           | -          |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -112        | -28         | -25         | 13         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 36          | 35          | -           | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 193         | 170         | -           | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 48          | 44          | -           | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 278         | 249         | 223         | 212        |
| Räntekänslighet (%)                                | -           | -           | -           | -          |

**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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -225 396 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Kostnader för fjärrvärme, vatten och el ökade mera än budgeterat för 2024 samt oförutsedda kostnader för tidigare obetalade fakturor för bredband och extra kostnader för reparationer påverkar resultatet negativt för år 2024. Underskottet för år 2024 finansieras genom kapitaltillskott från föreningens tillgångar i bank/sparande. Från 1 januari 2025 har årsavgifterna höjts med 10% för att möta ökade de ökade kostnaderna för föreningen.

Förändringar i eget kapital

|                         | 2023-12-31  | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31  |
|-------------------------|-------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| Insatser                | 28 024 846  | -                                            | -                               | 28 024 846  |
| Upplåtelseavgifter      | 20 563 281  | -                                            | -                               | 20 563 281  |
| Fond, yttre underhåll   | 696 951     | -                                            | 142 030                         | 838 981     |
| Direkt kapitaltillskott | 170 822     | -                                            | -                               | 170 822     |
| Balanserat resultat     | -12 460 993 | -642 797                                     | -142 030                        | -13 245 820 |
| Årets resultat          | -642 797    | 642 797                                      | -2 227 367                      | -2 227 367  |
| Eget kapital            | 36 352 110  | 0                                            | -2 227 367                      | 34 124 743  |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -13 245 820        |
| Årets resultat      | -2 227 367         |
| <b>Totalt</b>       | <b>-15 473 187</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 312 000            |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -838 981           |
| Balanseras i ny räkning              | -14 946 206        |
|                                      | <b>-15 473 187</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 367 787         | 1 311 444         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 7 161             | 19 443            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 374 948</b>  | <b>1 330 887</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 220 919        | -1 698 141        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -85 159           | -106 869          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -72 523           | -62 107           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -415 848          | -415 848          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 794 449</b> | <b>-2 282 964</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-2 419 501</b> | <b>-952 077</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 200 767           | 309 562           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -8 633            | -282              |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>192 134</b>    | <b>309 280</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-2 227 367</b> | <b>-642 797</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-2 227 367</b> | <b>-642 797</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 26 921 888 | 27 334 412 |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 4 194      | 7 518      |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 26 926 082 | 27 341 930 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 26 926 082 | 27 341 930 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 8 751      | 5 489      |
| Övriga fordringar                            | 14  | 1 788      | 2 603      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 443 291    | 419 530    |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 453 830    | 427 622    |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 7 144 182  | 9 017 014  |
| Summa kassa och bank                         |     | 7 144 182  | 9 017 014  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 7 598 012  | 9 444 636  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 34 524 094 | 36 786 566 |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL                                 |     |             |             |
| Bundet eget kapital                          |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 48 758 949  | 48 758 949  |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 838 981     | 696 951     |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 49 597 930  | 49 455 900  |
| Fritt eget kapital                           |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -13 245 820 | -12 460 993 |
| Årets resultat                               |     | -2 227 367  | -642 797    |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -15 473 187 | -13 103 790 |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |     | 34 124 743  | 36 352 110  |
| Kortfristiga skulder                         |     |             |             |
| Leverantörsskulder                           |     | 72 778      | 110 079     |
| Skatteskulder                                |     | 5 381       | 4 303       |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 1 313       | 0           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 319 879     | 320 074     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 399 351     | 434 456     |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 34 524 094  | 36 786 566  |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024              | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-2 419 501</b> | <b>-952 077</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 415 848           | 415 848          |
|                                                                                 | <b>-2 003 653</b> | <b>-536 229</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 216 320           | 110 877          |
| Erlagd ränta                                                                    | -8 633            | -282             |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 795 966</b> | <b>-425 634</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -41 761           | -80 781          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -35 105           | 185 040          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-1 872 832</b> | <b>-321 375</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 872 832</b> | <b>-321 375</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>9 017 014</b>  | <b>9 338 389</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>7 144 182</b>  | <b>9 017 014</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tuben 7 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, 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 - 5 % |
| Maskiner och inventarier | 10 %    |

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.

#### 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 | 1 261 425        | 1 203 972        |
| Kabel-TV/Bredband     | 105 357          | 107 532          |
| Övriga intäkter       | 1 005            | -60              |
| <b>Summa</b>          | <b>1 367 787</b> | <b>1 311 444</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024         | 2023          |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | 2            | 4             |
| Elprisstöd              | 0            | 12 325        |
| Övriga intäkter         | 349          | 800           |
| Återbetaln. all Framtid | 6 374        | 5 985         |
| Övriga rörelseintäkter  | 436          | 329           |
| <b>Summa</b>            | <b>7 161</b> | <b>19 443</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 36 579         | 63 085         |
| Städning               | 42 190         | 46 982         |
| Besiktning och service | 3 658          | 22 642         |
| Hiss serviceavtal      | 4 928          | 7 618          |
| Övriga serviceavtal    | 12 319         | 9 335          |
| Trädgårdsarbete        | 1 213          | 994            |
| Övrigt                 | 17 199         | 0              |
| Snöskottning           | 12 344         | 8 857          |
| <b>Summa</b>           | <b>130 430</b> | <b>159 512</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer               | 37 597         | 41 792         |
| Trapphus/port/entr         | 31 250         | 0              |
| Källarutrymmen             | 0              | 59 613         |
| Soprum/miljöanläggning     | 0              | 62 238         |
| Dörrar och lås/porttele    | 4 172          | 3 251          |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0              | 4 500          |
| VA                         | 20 166         | 8 771          |
| Ventilation                | 0              | 5 881          |
| El                         | 32 518         | -7 716         |
| Hissar                     | 23 644         | 42 510         |
| Tak                        | 4 738          | 3 625          |
| Gård/markytor              | 1 563          | 0              |
| <b>Summa</b>               | <b>155 648</b> | <b>224 465</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                         | 2024             | 2023           |
|-------------------------|------------------|----------------|
| Övrigt plan. UH         | 8 888            | 0              |
| Tvättstuga              | 115 219          | 0              |
| Dörrar och lås/porttele | 64 534           | 0              |
| VA                      | 0                | 169 970        |
| Fönster                 | 1 102 644        | 0              |
| Gård/markytor           | 294 838          | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>1 586 123</b> | <b>169 970</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 73 405         | 71 375         |
| Uppvärmning  | 388 651        | 341 125        |
| Vatten       | 97 056         | 87 655         |
| Sophämtning  | 41 766         | 41 412         |
| <b>Summa</b> | <b>600 878</b> | <b>541 567</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 41 274         | 38 435         |
| Tomträttsavgifter          | 455 100        | 396 100        |
| Bredband/Kabeltv           | 162 474        | 81 384         |
| Arvode teknisk förvaltning | 41 723         | 40 627         |
| Fastighetsskatt            | 47 270         | 46 081         |
| <b>Summa</b>               | <b>747 841</b> | <b>602 627</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024          | 2023           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 6 588         | 4 547          |
| Kontorsmtrl trycksaker       | 1 925         | 0              |
| Övriga förvaltningskostnader | 9 369         | 14 337         |
| Juridiska kostnader          | 0             | 8 016          |
| Revisionsarvoden             | 23 194        | 22 491         |
| Ekonomisk förvaltning        | 38 128        | 54 594         |
| Bankkostnader                | 2 139         | 2 083          |
| Övriga externa kostnader     | 3 816         | 800            |
| <b>Summa</b>                 | <b>85 159</b> | <b>106 869</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 57 303        | 48 930        |
| Sociala avgifter | 15 220        | 13 177        |
| <b>Summa</b>     | <b>72 523</b> | <b>62 107</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                       | 2024         | 2023       |
|-----------------------|--------------|------------|
| Övriga räntekostnader | 8 633        | 282        |
| <b>Summa</b>          | <b>8 633</b> | <b>282</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 34 644 995         | 34 644 995         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>34 644 995</b>  | <b>34 644 995</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -7 310 583         | -6 898 059         |
| Årets avskrivning                             | -412 524           | -412 524           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-7 723 107</b>  | <b>-7 310 583</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>26 921 888</b>  | <b>27 334 412</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 30 000 000         | 30 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 74 000 000         | 74 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>104 000 000</b> | <b>104 000 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 33 275         | 33 275         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>33 275</b>  | <b>33 275</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -25 757        | -22 433        |
| Avskrivningar                         | -3 324         | -3 324         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-29 081</b> | <b>-25 757</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>4 194</b>   | <b>7 518</b>   |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                     | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto         | 1 788        | 1 752        |
| Vidarefakturerering | 0            | 851          |
| <b>Summa</b>        | <b>1 788</b> | <b>2 603</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 70 901         | 51 227         |
| Fastighetsskötsel                                   | 9 264          | 8 838          |
| Försäkringspremier                                  | 41 815         | 37 473         |
| Tomträtt                                            | 128 525        | 113 775        |
| Förvaltning                                         | 9 654          | 9 532          |
| Inkomsträntor                                       | 183 132        | 198 685        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>443 291</b> | <b>419 530</b> |

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 148         | 7 843          |
| Städning                                            | 3 580          | 3 510          |
| El                                                  | 7 874          | 14 020         |
| Uppvärmning                                         | 50 681         | 57 973         |
| Vatten                                              | 24 344         | 30 931         |
| Löner                                               | 57 300         | 52 500         |
| Sociala avgifter                                    | 18 004         | 16 496         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 125 448        | 114 301        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 22 500         | 22 500         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>319 879</b> | <b>320 074</b> |

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Som ett resultat av budgetarbetet inför år 2025 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 10% från och med 1 januari 2025.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Alexander Mats Emanuel Edlund  
Styrelseledamot

---

Bo Åke Palmquist  
Styrelseledamot

---

Carl Fredrik Gustav Gorecki  
Styrelseledamot

---

Johan Henrik Höök  
Ordförande

---

Monica Linnéa Lindgren  
Styrelseledamot

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

---

Jonas Olsson  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 14:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 09.04.2025 15:44

DOCUMENT ID:

S12RKeVRyx

ENVELOPE ID:

HJWiRYIERJx-S12RKeVRyx

DOCUMENT NAME:

Brf Tuben 7, 769606-5593 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                        | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Monica Linnéa Lindgren<br>monica.lindgren@outlook.com         | Signed<br>Authenticated | 09.04.2025 15:48<br>09.04.2025 15:46 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.140.77.78    |
| 2. Carl Fredrik Gustav Gorecki<br>gustavgorecki@hotmail.com      | Signed<br>Authenticated | 09.04.2025 15:52<br>09.04.2025 15:52 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 46.15.88.162    |
| 3. Johan Henrik Höök<br>henrikhook@msn.com                       | Signed<br>Authenticated | 09.04.2025 16:42<br>09.04.2025 16:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.140.76.95    |
| 4. Bo Åke Palmquist<br>ake.palmquist@mldemo.com                  | Signed<br>Authenticated | 09.04.2025 17:10<br>09.04.2025 17:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.183.146.175 |
| 5. Alexander Mats Emanuel Edlund<br>alexander.edlund@hotmail.com | Signed<br>Authenticated | 13.04.2025 06:00<br>13.04.2025 05:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 120.18.190.71   |
| 6. Dag Jonas Olsson<br>jonas@jorevision.se                       | Signed<br>Authenticated | 14.04.2025 14:19<br>14.04.2025 14:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 151.236.204.245 |

\* 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 Brf Tuben 7  
Org.nr: 769606-5593

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tuben 7 för år 2024.

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 31-12-2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *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 misstag.

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*

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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. Mina 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 eventuella 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 7 för år 2024 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 "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 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

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

Jonas Olsson  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 14:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2025 15:44

DOCUMENT ID:

SkWnCYxE0yl

ENVELOPE ID:

r1lsCFx4Cyg-SkWnCYxE0yl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 - Brf Tuben 7.pdf

4 pages

## Activity log

| RECIPIENT           | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS             |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|---------------------|
| 1. Dag Jonas Olsson |  Signed | 14.04.2025 14:22 | eID    | Swedish BankID      |
| jonas@jorevision.se | Authenticated                                                                            | 14.04.2025 14:21 | Low    | IP: 151.236.204.245 |

\* 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