



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

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
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 2 179 kvm och 4 lokaler om 222 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 401 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Tullström	Ordförande
Cecilia Bogdanoff Berg	Styrelseledamot
Kristina Håkansson	Styrelseledamot
Sixten Engevall	Styrelseledamot
Wojciech Rybicki	Styrelseledamot
Moa Alwerholm	Suppleant
Peter Törnell	Suppleant
Max Thorwalls	Suppleant

Valberedning

Ulf Schöldström
Per Nilsson

Firmateckning

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

Revisorer

Carina Toresson Extern revisor Toresson revision
Nina Weibull Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

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 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation av nya brandvarnare kopplat till appen Tryva
Renovering och målning av fönster och balkongdörrar etapp 1 våning 5,4 och 3 i A, B och gathus.
Installation av sensorer för värmeoptimering Stockholm Exergi
- 2023** ● Brandskyddskontroll kakelugnar/rökkanaler
Stamspolning A, B och gårdshus
Radonmätning alla lägenheter och lokaler
- 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
- 2021** ● Uppdatering tvättstuga - Extra TT och nytt torkskåp mm
- 2018** ● Bredband via Fiber - Se Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten
- 2017-2019** ● Förbättring av brandsäkerhet och åtgärder m a a av OVK - Se även Väsentliga händelser
- 2016** ● Installation av tryckstegringspump - För bättre vattentryck
Förbättring av taksäkerhet på tre skorstenar - Höjda säkerhetskrav och krav från sotaren
- 2014** ● Ommålning och renovering av trapphusen och portiken
Nya belysningsarmaturer i trapphusen - Mer tidsenliga
- 2012-2014** ● Ny bredare specialtillverkad port mot gården. Dörrautomatik för entréport och port mot gården - För att underlätta passage för cyklar, barnvagnar och sopkärl
- 2012** ● Stort elarbete, nya 3-fas elstigare till varje lägenhet. Nya elcentraler. - För modernare, säkrare elsystem med högre kapacitet

- 2010-2011** ● Omläggning av hela taket - Även ommurning av sex skorstenar
- 2009** ● Balkonger A- o B-husen - Bekostades av berörda medlemmar
- 2008** ● Stambyte i B-huset - Duschrum, norra delen
- 2007** ● Renovering av tvättstuga - Ventilation, målning
- 2004** ● Omputsning av alla fasader. Isolering av B-husets fasad mot Rådmansgatan. Målning av fönster
- 2003** ● Rörstambyte - B-huset kök, klart våren 2003

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Renovering och målning av fönster och balkongdörrar etapp 2 och 3

Avtal med leverantörer

Driftkontroll/fjärrväme	Stockholm Exergi
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Ellevio
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fiber/bredband	Ownit
Hisservice	KONE
Lägenhetsförteckning	Styrelsen och SBC
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Trappstädning	Olena Chacinska
Vatten	Stockholm Vatten
Sophantering	Servicestyrkan
Fönstermålning	Andre Måleri

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.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under december 2024 omförhandlades två av föreningens lån.

Lån 1 på 3,25 MSEK lades efter beslut om till rörlig 3 månaders stiborränta med Nordea Hypotek. Amortering sker med 0,15 MSEK per år. Lån 1 löper fram till 2025-12-23.

Lån 2 på 2,286401 MSEK lades också efter beslut om till rörlig 3 månaders stiborränta med Nordea Hypotek.

Lån 3 löper till oktober 2025 (2 MSEK fast ränta på 4,12%.)

Styrelsen fattade ett beslut om att låna ytterligare 0,3 MSEK i januari 2025. Detta lån kommer att slås ihop med lån 2 och lån 2 blir då 2,586 401 MSEK med stiborränta+ 0,5% och löper fram till 2026-01-14.

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 10% 2024-04-01. En ytterligare höjning kommer att ske med 5% i april 2025.

Förändringar i avtal

Vi anlitar Andre måleri för att utföra renovering och målning av fönster och balkongdörrar under 3 års tid. Under 2024 målades våning 5, 4 och 3 i alla husen. Under 2025 kommer nästa etapp att genomföras.

Övriga uppgifter

Under året installerades nya brandvarnare, värmesensorer kopplade till Stockholms Exergis värmeoptimeringstjänst och vi bytte leverantör och skapade en ny hemsida <https://www.tuben2.se/>

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 872 459	1 746 781	1 599 230	1 574 866
Resultat efter fin. poster	-414 297	-30 729	-3 869 831	112 398
Soliditet (%)	26	29	-	28
Taxeringsvärde	113 991 000	113 991 000	113 991 000	78 896 000
Årsavgift per kvm upplåten nyttjanderätt, kr	549	509	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,4	62,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten nyttjanderätt, kr	3 459	3 527	3 596	2 862
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 139	3 201	3 264	2 597
Sparande per kvm totalyta, kr	125	115	-103	152
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	16	20	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	192	158	156	149
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	33	23	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	258	207	199	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,29	3,15	-	-
Räntekänslighet (%)	6,41	7,00	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	125 500	-	-	125 500
Uppskrivningsfond	4 604 000	-	-	4 604 000
Balanserat resultat	-1 396 625	-30 729	-	-1 427 354
Årets resultat	-30 729	30 729	-414 297	-414 297
Eget kapital	3 302 146	0	-414 297	2 887 849

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 427 354
Årets resultat	-414 297
Totalt	-1 841 651
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-1 841 651

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 872 459	1 746 781
Övriga rörelseintäkter	3	14 104	17 411
Summa rörelseintäkter		1 886 563	1 764 192
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 579 624	-1 125 954
Övriga externa kostnader	9	-216 693	-177 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-259 128	-259 128
Summa rörelsekostnader		-2 055 445	-1 562 256
RÖRELSERESULTAT		-168 882	201 936
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 005	12 138
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-258 420	-244 803
Summa finansiella poster		-245 415	-232 665
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-414 297	-30 729
ÅRETS RESULTAT		-414 297	-30 729

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	11	251 342	309 338
Summa immateriella anläggningstillgångar		251 342	309 338
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	9 842 927	10 029 611
Maskiner och inventarier	13	20 453	34 901
Summa materiella anläggningstillgångar		9 863 380	10 064 512
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 117 122	10 376 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49 449	43 379
Övriga fordringar	15	876 390	1 086 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	47 414	12 874
Summa kortfristiga fordringar		973 253	1 142 658
Kassa och bank			
Kassa och bank		16 593	15 928
Summa kassa och bank		16 593	15 928
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		989 846	1 158 586
SUMMA TILLGÅNGAR		11 106 968	11 534 836

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 500	125 500
Uppskrivningsfond		4 604 000	4 604 000
Summa bundet eget kapital		4 729 500	4 729 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 427 354	-1 396 625
Årets resultat		-414 297	-30 729
Summa fritt eget kapital		-1 841 651	-1 427 354
SUMMA EGET KAPITAL		2 887 849	3 302 146
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 536 401	5 686 401
Leverantörsskulder		81 612	77 280
Övriga kortfristiga skulder		52 000	52 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	549 106	417 009
Summa kortfristiga skulder		8 219 119	6 232 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 106 968	11 534 836

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-168 882	201 936
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	259 128	259 128
	90 246	461 064
Erhållen ränta	13 005	12 138
Erlagd ränta	-259 589	-243 771
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-156 338	229 431
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 582	6 286
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	137 598	-161 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-58 322	74 462
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-208 322	-75 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 085 479	1 161 017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	877 157	1 085 479

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 123 048	1 044 736
Hysesintäkter lokaler	573 284	538 216
Deb. fastighetsskatt	62 076	62 076
Bredband	67 188	67 188
Tvättstugeavgifter	19 425	11 100
Pantsättningsavgift	7 449	5 250
Överlåtelseavgift	12 500	10 000
Administrativ avgift	539	0
Andrahandsuthyrning	6 950	8 215
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	1 872 459	1 746 781

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	4 511
Övriga intäkter	365	0
Återbäring försäkringsbolag	13 739	12 900
Summa	14 104	17 411

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	61 200	67 142
Sotning	0	60 558
Besiktningar	16 250	0
Hissbesiktning	1 638	4 976
Brandskydd	22 256	0
Myndighetstillsyn	2 115	7 800
Gårdkostnader	6 620	3 604
Gemensamma utrymmen	8 398	3 600
Snöröjning/sandning	0	11 344
Serviceavtal	7 116	9 806
Mattvätt/Hyrmattor	25 029	23 731
Förbrukningsmaterial	3 708	1 526
Summa	154 329	194 087

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	9 250
Tvättstuga	6 802	5 122
Källarutrymmen	0	48 100
Dörrar och lås/porttele	7 945	2 975
VVS	0	12 309
Ventilation	41 813	0
Hissar	7 137	16 180
Summa	63 697	93 936

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	47 500
Fönster	456 388	0
Summa	456 388	47 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	49 247	38 410
Uppvärmning	461 622	380 271
Vatten	107 551	78 219
Sophämtning/renhållning	63 631	52 370
Grovsopor	1 700	11 473
Summa	683 751	560 743

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	55 327	50 437
Bredband	43 911	58 548
Fastighetsskatt	122 220	120 703
Summa	221 458	229 688

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 583	2 633
Tele- och datakommunikation	8 004	1 376
Juridiska åtgärder	10 969	0
Revisionsarvoden extern revisor	35 625	17 625
Styrelseomkostnader	16 015	13 048
Fritids och trivselkostnader	770	913
Föreningskostnader	6 001	8 325
Förvaltningsarvode enl avtal	94 254	90 464
Överlåtelsekostnad	7 857	9 192
Pantsättningskostnad	11 180	7 880
Korttidsinventarier	0	6 238
Administration	3 044	10 752
Konsultkostnader	9 100	3 000
Bostadsrätterna Sverige	5 610	0
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	216 693	177 174

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	250 428	244 494
Dröjsmålsränta	224	0
Övriga räntekostnader	0	309
Övriga finansiella kostnader	7 768	0
Summa	258 420	244 803

NOT 11, IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 910 000	1 910 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 910 000	1 910 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 600 662	-1 542 666
Årets avskrivning	-57 996	-57 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 658 658	-1 600 662
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	251 342	309 338

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 510 262	8 510 262
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 510 262	8 510 262
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 084 651	-2 897 967
Årets avskrivning	-186 684	-186 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 271 335	-3 084 651
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	4 604 000	0
Årets uppskrivning mark	0	4 604 000
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	4 604 000	4 604 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 842 927	10 029 611
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 000 000</i>	<i>5 000 000</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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	174 643	174 643
Utgående anskaffningsvärde	174 643	174 643
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-139 742	-125 294
Avskrivningar	-14 448	-14 448
Utgående avskrivning	-154 190	-139 742
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 453	34 901

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 400	2 400
Summa	2 400	2 400

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 423	8 934
Skattefordringar	6 403	7 920
Transaktionskonto	360 158	322 361
Borgo räntekonto	500 406	747 190
Summa	876 390	1 086 405

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	12 292	0
Förutbet försäkr premier	14 153	12 874
Förutbet bredband	14 637	0
Upplupna intäkter	3 073	0
Övr förutb kostn uppl int	3 259	0
Summa	47 414	12 874

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-10-15	4,12 %	2 000 000	2 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-12-23	3,05 %	2 286 401	2 436 401
Nordea Hypotek AB	2025-12-23	3,05 %	3 250 000	3 250 000
Summa			7 536 401	7 686 401
Varav kortfristig del			7 536 401	5 686 401

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 786 401 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	159	0
Uppl kostn el	4 204	0
Uppl kostnad Värme	57 490	0
Uppl kostnad Extern revisor	18 000	0
Uppl kostn räntor	21 130	22 299
Uppl kostn vatten	15 992	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 911	0
Förutbet hyror/avgifter	425 220	394 710
Summa	549 106	417 009

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 125 000	8 125 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 och 2026 kommer fönsterrenoveringen att fortsätta.

Underskrifter

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

Stockholm

Cecilia Bogdanoff Berg
Styrelseledamot

Johan Tullström
Ordförande

Kristina Håkansson
Styrelseledamot

Sixten Engevall
Styrelseledamot

Wojciech Rybicki
Styrelseledamot

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

Toresson revision
Carina Toresson
Extern revisor

Nina Weibull
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.03.2025 22:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 04.03.2025 09:58

DOCUMENT ID:

SkW5AeB4oke

ENVELOPE ID:

B1gYAlSVoye-SkW5AeB4oke

DOCUMENT NAME:

BF N:o 2 kvarteret Tuben u.p.a., 702002-4001 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTINA HÅKANSSON kristinahjodstam@icloud.com	Signed Authenticated	04.03.2025 10:04 04.03.2025 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.110.77
2. Wojciech Rybicki wojrybicki@gmail.com	Signed Authenticated	04.03.2025 10:45 04.03.2025 10:44	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.110.82
3. Cecilia Bogdanoff Berg berg.cecilia@yahoo.com	Signed Authenticated	04.03.2025 13:37 04.03.2025 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.196.64
4. Nils Sixten Erik Engevall sixtenengevall@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 08:46 11.03.2025 08:45	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.26.61
5. JOHAN TULLSTRÖM johan.tullstrom@nocht.se	Signed Authenticated	12.03.2025 20:36 05.03.2025 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.89.115
6. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	13.03.2025 10:08 13.03.2025 10:08	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.254.5
7. NINA WEIBULL ninamweibull@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 22:51 12.03.2025 21:15	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.110.70

* 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 2024.

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 2024 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 2024 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

Nina Weibull
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.03.2025 10:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 04.03.2025 09:58

DOCUMENT ID:

SycCISVsJl

ENVELOPE ID:

HJFCIS4o1x-SycCISVsJl

DOCUMENT NAME:

RB BF No 2 kvarteret Tuben upa 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	13.03.2025 10:09 13.03.2025 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.254.5
2. NINA WEIBULL ninamweibull@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2025 10:19 12.03.2025 22:23	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.110.70

* 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