

# Årsredovisning

för

## Brf Tuben 6

716447-6207

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Tuben 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### Styrelse

Lukas Berlin	Ordförande
David Kohlberg	Ord.ledamot
Robert Björk	Ord.ledamot
Frida Moritz	Ord.ledamot
Maria Jasche	Ord.ledamot
Patrik Karlsson	Suppleant

#### Revisor

Per Artvin	242 Revision Auktoriserad revisor
Kristina Håll Boivie	Internrevisor

#### Valberedning

Ola Brantmark/Fia Eriksson

#### Allmänt

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under året haft 11 sammanträden.

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

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

#### Händelser

Taket: Takets säkerhet har uppdaterades under året då det tidigare inte följde dagens standard, nya takstegar, takbryggor samt stosar har bland annat monterats.

VVC: Byte av injusteringsventiler till självinjusterande ventiler, samt byte av cirkulationspump.

I övrigt endast löpande fastighetsunderhåll.

### **Kommande händelser**

Under 2025 planeras målning av tak samt åtgärda synpunkter i OVK.

### **Ekonomi**

Under året har föreningen amorterat 103 tkr. Vid årsskiftet vid årsskiftet 22/23 var kassan 1239 tkr, vid årsskiftet 23/24 var kassan 934 tkr vid årsskiftet 24/25 var kassan 851 tkr.

### **Övrigt**

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

### **Förvaltning**

Asp & Berglund AB sköter den ekonomiska förvaltningen, vid årsskiftet 24/25 övergick den ekonomiska förvaltningen till Kanold Redovisning AB. . Danigo sköter löpande fastighetsunderhåll och rondering. BQ städ sköter löpande städning av allmänna utrymmen. RenoNord sköter sophämtning och Remondis tidningsåtervinning. Hissunderhåll sköts av KONE och undercentralen övervakas av Schneider Electric. El har vi via Fortum. Snöskottningsavtal med Essinge Plåt finns att nyttja på avrop.

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

### **Avsättning till yttre reparationsfond**

Avsättning till fond för yttre underhåll skall göras enligt föreningens stadgar med minst 0,3% av anskaffningsvärdet. Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverad av framtida underhållet i bostadsrättsföreningar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar var 45 st (45). Under året har 6 (1) överlåtelser skett

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 555	1 458	1 347	1 339
Resultat efter finansiella poster	-48	-322	30	174
Soliditet (%)	69	68	68	68
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	592	553	528	528
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3	3	3	3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4	4	4	4
Sparande per kvm (kr/kvm)	37	0	36	136
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	295	250	256	239
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73	73	74	74

### Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för 2024 är förlust. Anledningen till förlusten är ökade drift och räntekostnader samt större underhållsåtgärder. Styrelsen ser över avgiftsuttaget löpande för eventuella ändringar av avgifterna.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 032 842	67 500	-2 732 205	-322 015	<b>16 046 122</b>
Reparationsfond		67 500	-67 500		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-322 015	322 015	<b>0</b>
Årets resultat				-48 484	<b>-48 484</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 032 842</b>	<b>135 000</b>	<b>-3 121 720</b>	<b>-48 484</b>	<b>15 997 638</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 121 720
årets förlust	-48 484
	<b>-3 170 204</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	67 500
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-3 237 704
	<b>-3 170 204</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 554 942	1 457 610
Övriga rörelseintäkter		74 602	89 241
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 629 544</b>	<b>1 546 851</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 135 726	-1 323 292
Övriga externa kostnader	3	-122 789	-117 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123 447	-124 082
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 381 962</b>	<b>-1 564 653</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>247 582</b>	<b>-17 802</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 728	8 829
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 794	-313 042
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-296 066</b>	<b>-304 213</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-48 484</b>	<b>-322 015</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-48 484</b>	<b>-322 015</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-48 484</b>	<b>-322 015</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	18 477 886	18 580 554
Mark		3 937 262	3 937 262
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	55 200	75 979
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 470 348</b>	<b>22 593 795</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 470 348</b>	<b>22 593 795</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 630	39 513
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>29 652</b>	<b>39 533</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		851 412	934 083
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>851 412</b>	<b>934 083</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>881 064</b>	<b>973 616</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 351 412</b>	<b>23 567 411</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

19 032 842

19 032 842

Fond för yttre underhåll

135 000

67 500

**Summa bundet eget kapital**

**19 167 842**

**19 100 342**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 121 720

-2 732 205

Årets resultat

-48 484

-322 015

**Summa fritt eget kapital**

**-3 170 204**

**-3 054 220**

**Summa eget kapital**

**15 997 638**

**16 046 122**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder

62 500

62 500

**Summa långfristiga skulder**

**62 500**

**62 500**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

7 083 967

7 187 307

Leverantörsskulder

4 085

18 069

Skatteskulder

6 732

7 228

Övriga skulder

0

5 918

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

196 490

240 267

**Summa kortfristiga skulder**

**7 291 274**

**7 458 789**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**23 351 412**

**23 567 411**

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-48 484	-322 015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	123 447	124 082
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>74 963</b>	<b>-197 933</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	3 964	-457
Förändring av leverantörsskulder	-13 984	-16 600
Förändring av kortfristiga skulder	-44 275	13 158
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>20 668</b>	<b>-201 832</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-103 340	-103 340
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-103 340</b>	<b>-103 340</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-82 672</b>	<b>-305 172</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	934 083	1 239 255
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>851 411</b>	<b>934 083</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 år

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

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

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 200 266	1 122 612
Årsavgifter lokaler	354 676	334 998
Övriga intäkter	74 602	89 241
	<b>1 629 544</b>	<b>1 546 851</b>

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

### Not 2 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	101 228	147 708
Reparation och underhåll av fastighet	267 047	541 467
Fastighetsel	76 055	70 742
Uppvärmning fjärrvärme	353 554	317 089
Vatten och sophämtning	165 857	165 739
Försäkringspremier	52 659	40 217
Försäkringsersättningar	0	-64 544
Ekonomisk förvaltning	43 866	30 480
Fastighetsskatt	75 460	74 394
	<b>1 135 726</b>	<b>1 323 292</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	21 375	20 625
Datakommunikation	79 633	77 237
Övriga kostnader	21 545	19 417
	<b>122 553</b>	<b>117 279</b>

#### Not 4 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 510 482	20 510 482
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 510 482</b>	<b>20 510 482</b>
Ingående avskrivningar	-1 929 837	-1 827 169
Årets avskrivningar	-102 668	-102 668
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 032 505</b>	<b>-1 929 837</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 477 977</b>	<b>18 580 645</b>
Taxeringsvärden byggnader	33 763 000	33 763 000
Taxeringsvärden mark	72 545 000	72 545 000
	<b>106 308 000</b>	<b>106 308 000</b>

#### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	659 727	659 727
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>659 727</b>	<b>659 727</b>
Ingående avskrivningar	-583 748	-562 334
Årets avskrivningar	-20 779	-21 414
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-604 527</b>	<b>-583 748</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 200</b>	<b>75 979</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

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

		2024-12-31	2023-12-31
SEB Lån 32885322	3,00% Räntesats	3 476 467	3 569 807
SEB Lån 32885241	3,04% Räntesats	1 180 000	1 180 000
SEB Lån 41383917	3,00% Räntesats	427 500	437 500
SEB Lån 44219182	3,00% Räntesats	1 200 000	1 200 000
SEB Lån 44799456	3,00% Räntesats	800 000	800 000
		<b>7 083 967</b>	<b>7 187 307</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>

Stockholm den

Lukas Berlin  
Ordförande

David Kohlberg

Frida Moritz

Maria Jasche

Robert Björk

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Artvin  
Auktoriserad revisor



# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.