

Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

Årsredovisning

för

Brf The Tube

769627-9483

Räkenskapsåret

2020-07-01 - 2021-06-30

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen The Tube registrerades hos Bolagsverket den 9 april 2014 i syfte att upplåta bostadsrättslägenheter på fastigheten Sundbyberg Provröret 2 i Sundbyberg kommun. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Under det gångna året har styrelsen arbetat med fortlöpande underhåll och utveckling av föreningen. Den gemensamma terrassen är en väsentlig del av detta där styrelsen låtit köpa in möbler och växter för en trevlig miljö. Detta har varit mycket uppskattat av medlemmarna.

Under året har styrelsen arbetat hårt med att hantera alla godkända samt icke godkända andrahandsuthyrningar och med gott resultat lyckats att få ordning på det. Det beslutades under året att föreningen tar ut en årlig avgift om 10% på gällande prisbasbelopp för de som önskar hyra ut sin lägenhet.

Under våren 2021 genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll vilken godkändes.

Representanter från styrelsen har deltagit i förhandlingar i hyres- och arrendenämnden gällande en tvist om andrahandsuthyrning. Denna tvist löstes genom en gemensam överenskommelse där samtliga parter var nöjda med beslutet.

En avgiftshöjning gjordes också under året. Årsavgiften per lägenhet höjdes med 1,5% för att förbättra likviditeten samt att förbereda för framtida underhåll.

Föreningen har haft ett avtal för en elbil som dessvärre inte nyttjades tillräckligt och blev därmed en kostnad för föreningen. Styrelsen valde att avsluta samarbetet med Elbilio och bilen avflyttades i Juni 2021.

Övervakningskameror installerades under våren 2021 i garaget, förråden samt miljörum. Detta då föreningen haft problem med att obehöriga vistats i fastighetens gemensamma utrymmen och nedskräpning. Senare under året kompletterades också övervakningssystemet med kameror i fastighetens entré.

Styrelsen valde också att teckna avtal med en ny partner för teknisk fastighetsskötsel och därmed avsluta samarbetet med den tidigare. Föreningens fastighet på Ursviks Allé 21 sköts nu av företaget Delagott under en utvärderingsperiod.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

Flerårsöversikt	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Nettoomsättning	2 000 156	1 986 654	1 942 119	499 474
Rörelsemarginal:	-23,7%	-5,7%	-5,8%	-34,4%
Kassalikviditet:	56,8%	97,4%	97,1%	61,9%
Soliditet:	80,4%	79,9%	78,4%	73,6%

Definition av nyckeltal,

rörelsemarginal:

kassalikviditet

soliditet

rörelseresultat/nettoomsättning

omsättningstillgångar exkl lager/kortfristiga skulder

justerat eget kapital/balansomslutning

Förändring eget kapital	Balanserat		Summa	
	Insatskapital	resultat	Årets resultat	eget kapital
Belopp vid årets ingång	135 590 000	-303 131	-551 772	134 735 097
Disposition av föregående års resultat:				0
Balanseras i ny räkning		-551 772	551 772	0
Årets resultat	-	-	-864 226	-864 226
Belopp vid årets utgång	135 590 000	-854 903	-864 226	133 870 871

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

	<u>2020-07-01</u>	<u>2019-07-01</u>
	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
balanserat resultat	-886 304	-303 131
fond för yttre underhåll	31 401	-
årets resultat	-864 226	-551 772
Totalt	-1 719 129	-854 903

disponeras för:

överföring till balanserat resultat	-1 719 129	-854 903
Totalt	-1 719 129	-854 903

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter			
Intäkter		2 000 156	1 986 654
<i>Rörelseintäkter</i>	1	2 000 156	1 986 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 336 398	-1 047 572
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-182 011	-234 183
Personalkostnader	4	-131 419	-
Avskrivningar byggnader		-824 639	-817 875
<i>Rörelseresultat</i>		-474 312	-112 976
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-389 915	-438 796
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-864 226	-551 772
<i>Årets resultat</i>		-864 226	-551 772

Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	166 001 812	166 819 687
Inventarier	6	27 054	-
Summa anläggningstillgångar		<u>166 028 866</u>	<u>166 819 687</u>
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Kundfordringar		21 477	13 105
Övriga fordringar		747	1 072 945
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		132 128	342 166
Kassa och bank		<u>227 234</u>	<u>413 048</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>381 586</u>	<u>1 841 264</u>
Summa tillgångar		166 410 452	168 660 951

Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Eget kapital			
Inbetalda insatser		135 590 000	135 590 000
Fond för yttre underhåll		31 401	31 401
Balanserat resultat		-886 304	-334 532
Årets resultat		-864 226	-551 772
<i>Summa eget kapital</i>		<u>133 870 871</u>	<u>134 735 097</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	<u>31 867 500</u>	<u>32 035 500</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>31 867 500</u>	<u>32 035 500</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		144 305	143 913
Skulder till kreditinstitut	7	170 400	172 800
Övriga kortfristiga skulder	8	1 178	1 353 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>356 198</u>	<u>220 230</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>672 081</u>	<u>1 890 354</u>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		166 410 452	168 660 951

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		<u>33 200 000</u>	<u>33 200 000</u>
<i>Summa ställda säkerheter</i>		<u>33 200 000</u>	<u>33 200 000</u>
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Värderingsprinciper**

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Avskrivningar

Avskrivning sker genom komponentavskrivning över varje komponents beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Komponenter	% av anskaffningsvärde byggnad	Avskrivningar år
Stammar	10,00%	50
El	2,00%	40
Fasad	4,00%	40
Fönster	3,00%	40
Tak	4,00%	40
Ventilation	2,00%	20
Inom BR lägenhet (kök, badrum m.m.) *	50,00%	0
Övrigt stomme	25,00%	200
Summa	100,00%	

**Bostadsrättshavaren ansvarar för bibehållande skick*

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

1. Intäkter	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Månadsavgifter	1 778 718	1 765 476
Hysesintäkter garage	96 870	77 313
Hysesintäkter bilpool	6 232	12 776
Aviserad el	99 339	106 489
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 985	8 680
Övriga intäkter	5 012	15 920
Totalt	2 000 156	1 986 654

Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

2. Driftskostnader	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Fastighetsförvaltning	295 343	264 203
Hisskostnader	35 652	14 871
Snöröjning	143 621	25 183
Kostnader poolbil	95 448	89 570
Garage	48 631	28 049
Elkostnader	229 221	187 506
Fjärrvärme	211 015	188 639
Vatten och avlopp	140 750	117 525
Avfallshantering	28 592	29 820
Försäkring	23 955	23 374
Samfällighetsavgifter	74 575	74 534
Övriga driftskostnader	9 596	4 298
Totalt	<u>1 336 398</u>	<u>1 047 572</u>

3. Förvaltnings- och externa kostnader	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Ekonomisk förvaltning	79 427	89 480
Revisionskostnader	31 974	35 593
Förbrukningsinventarier	45 074	-
Programvaror	10 653	5 876
Kostnader för överlåtelser och pantsättningar	9 889	4 535
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	4 994	98 699
Totalt	<u>182 011</u>	<u>234 183</u>

4. Personalkostnader	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Utbetalda styrelsearvoden	38 045	-
Upplupna styrelsearvoden	61 955	-
Arbetsgivaravgifter	11 953	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	19 466	-
Totalt	<u>131 419</u>	<u>-</u>

Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

5. Byggnader och mark	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	168 046 500	168 046 500
Årets anskaffningar	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>168 046 500</u>	<u>168 046 500</u>
Ingående avskrivning enligt plan	-1 226 813	-408 938
Årets avskrivningar	-817 875	-817 875
<i>Utgående avskrivningar enligt plan</i>	<u>-2 044 688</u>	<u>-1 226 813</u>
<i>Utgående bokfört värde på byggnader och mark</i>	<u>166 001 812</u>	<u>166 819 687</u>
<i>Varav bokfört värde som är mark</i>	58 996 500	58 996 500
<i>Taxeringsvärde</i>		
<i>Byggnader</i>	47 000 000	47 000 000
<i>Mark</i>	18 400 000	18 400 000
<i>Summa</i>	<u>65 400 000</u>	<u>65 400 000</u>

Föreningen förvärvade den 27 juni 2016 aktierna i bolaget Boro Väst 1 AB, 556944-1438, samt tecknade entreprenadsavtal med SSM Bygg & Fastigheter AB angående uppförande av byggnader.

Föreningen yrkade på avdrag med totalt 3 295 002 kr i investeringsmoms för uppförande av garage. Skatteverket har endast medgett avdrag med 1 761 520 kr. En förutsättning för återbetalning av momsen är att garagen kommer att hyras ut med utgående moms. Om användningen av garagen inom 10 år skulle ändras på så sätt att garage upplåts till medlemmarna utan moms så infaller en jämkningsskyldighet som innebär att föreningen kan bli återbetalningsskyldig för viss del av denna moms. Därför är det viktigt att kontinuerligt under de närmaste 8 åren fortsätta att hyra ut garageplatserna med moms.

6, Inventarier	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffningar	33 818	-
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>33 818</u>	<u>-</u>
Ingående avskrivning enligt plan	-	-
Årets avskrivningar	-6 764	-
<i>Utgående avskrivningar enligt plan</i>	<u>-6 764</u>	<u>-</u>
<i>Utgående bokfört värde på byggnader och mark</i>	<u>27 054</u>	<u>-</u>

Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

7. Skulder till kreditinstitut	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Fastighetslån SBAB långfristig del	31 867 500	32 035 500
Fastighetslån SBAB kortfristig del	170 400	172 800
Summa	32 037 900	32 208 300

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Belopp</u>	
SBAB	0,81%	2021-11-10	10 679 300	Rörlig ränta
SBAB	0,81%	2021-11-10	10 679 300	Rörlig ränta
SBAB	1,78%	2023-11-10	10 679 300	Fast ränta
Summa			32 037 900	

8. Övriga kortfristiga skulder	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
SSM Bygg & Fastighets AB	-	1 353 411
Övriga kortfristiga skulder	1 178	-
Summa	1 178	1 353 411

9. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Förutbetalda intäkter	158 758	155 741
Upplupna kostnader	116 019	64 489
Summa	274 777	220 230

Stockholm den

Ilona Aslan
Ordförande

Alexander Ljungdahl

Michelle Vicksell

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf The Tube
Org.nr. 769627-9483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf The Tube för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 The Tube för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30 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

Ole Deurell

Auktoriserad revisor