

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

Årsredovisning

för

Brf The Tube

769627-9483

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2022/2023 summeras som ett år fullt av utmaningar och ökade kostnader både i vår förening och i hela samhället. I samband med att ränteläget snabbt har förändrats med kraftigt höjda räntor under de senaste åren, har föreningen haft ökade räntekostnader för våra lån. Under räkenskapsåret har därför fokus varit att förhandla räntor så bra det går och hålla nere kostnaderna och utgifterna så mycket som möjligt. Detta har styrelsen gjort genom att dra ner på kostnader för garagestädning, städning i entrén, omförhandla flera avtal och se över alla möjliga kostnadsbesparingar utan att tumma för mycket på kvalitén på vår gemensamma miljö i fastigheten och runt om. Styrelsen valde att tidigt höja avgifterna med 19,5 % under året, vilket bedömdes vara nödvändigt. De höjda avgifterna i kombination med en amorteringslättning från banken samt att elkostnader med mera verkar vara på väg ner under kommande år, gör att styrelsen ändå blickar framåt mot nästa år med en relativt positiv syn. Vi panerar att höja avgifterna ytterligare med ca 4 % under nästa räkenskapsår.

Flerårsöversikt	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Årsavgift / m ² upplåten med bostadsrätt	848	761	756	750
Garagehyra / m ² (Garageyta)	176	180	213	186
Lokalhyra / Totala intäkter	0%	0%	0%	0%
Skuldsättning / m ² (BOA)	13 490	13 538	13 610	13 682
Skuldsättning / m ² (Total yta)	11 185	11 225	11 285	11 345
Sparande / m ² (Total yta)	61	69	-14	94
Räntekänslighet / m ² (Boendeyta)	16%	18%	18%	18%
Energikostnad / m ² (Total yta)	229	201	205	174
Nettoomsättning	2 427 465	1 992 890	2 000 156	1 942 119
Rörelsemarginal:	7,8%	-13,2%	-23,7%	-5,8%
Kassalikviditet:	87,3%	53,7%	56,8%	97,1%
Soliditet:	80,4%	80,5%	80,4%	78,4%

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

NyckeltalsdefinitionerÅrsavgift / m² upplåten med bostadsrätt Årsavgift bostadsrätter / BOALokalhyra / m² (LOA) Lokalhyror / LOAGaragehyra / m² (Garageyta) Garagehyror / Garageyta

Lokalhyra / Totala intäkter Lokalhyra / Totala intäkter

Skuldsättning / m² (BOA) Fastighetslån / BOASkuldsättning / m² (Total yta) Fastighetslån / Total ytaSparande / m² (Total yta) Total ytaRäntekänslighet / m² (Boendeyta) Räntebärande lån x 1% / Årsavgifter bostadsrätterEnergikostnad / m² (Total yta) El-, fjärrvärme- och VA kostnader / Total yta

rörelsemarginal: rörelseresultat/nettoomsättning

kassalikviditet omsättningstillgångar exkl lager/kortfristiga skulder

soliditet justerat eget kapital/balansomslutning

Förändring eget kapital

	Insatskapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	135 590 000	-1 719 129	-629 889	133 240 981
Disposition av föregående års resultat:				0
Balanseras i ny räkning		-629 889	629 889	0
Årets resultat	-	-	-644 178	-644 178
Belopp vid årets utgång	135 590 000	-2 349 019	-644 178	132 596 803

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:	2022-07-01	2021-07-01
	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
balanserat resultat	-2 380 420	-1 750 530
årets resultat	-644 178	-629 889
Totalt	-3 024 598	-2 380 420
disponeras för:		
avsättning till yttre fond	0	0
överföring till balanserat resultat	-3 024 598	-2 380 420
Totalt	-3 024 598	-2 380 420

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

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter			
Intäkter		2 427 465	1 992 890
Rörelseintäkter	1	2 427 465	1 992 890
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 136 917	-1 144 294
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-245 282	-208 954
Personalkostnader	4	-30 341	-78 796
Avskrivningar byggnader		-824 640	-824 639
Rörelseresultat		190 285	-263 792
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-834 464	-366 097
Resultat efter finansiella poster		-644 178	-629 889
Årets resultat		-644 178	-629 889

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	164 366 062	165 183 937
Inventarier	6	13 526	20 290
Summa anläggningstillgångar		164 379 588	165 204 227
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Kundfordringar		17 895	47 868
Övriga fordringar		6	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		85 180	76 545
Kassa och bank		479 188	184 174
Summa omsättningstillgångar		582 269	308 586
Summa tillgångar		164 961 857	165 512 813

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Eget kapital			
Inbetalda insatser		135 590 000	135 590 000
Fond för yttre underhåll		31 401	31 401
Balanserat resultat		-2 380 420	-1 750 530
Årets resultat		-644 178	-629 889
Summa eget kapital		132 596 803	133 240 981
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	31 698 059	31 697 100
Summa långfristiga skulder		31 698 059	31 697 100
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		97 845	56 693
Skulder till kreditinstitut	7	56 800	170 400
Övriga kortfristiga skulder	8	59 977	13 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	452 373	334 438
Summa kortfristiga skulder		666 995	574 732
Summa eget kapital och skulder		164 961 857	165 512 813

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

Kassaflödesanalys

	2022-07-01	2021-07-01
	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Intäkter	2 427 465	1 992 890
Summa intäkter	<u>2 427 465</u>	<u>1 992 890</u>
Driftskostnader	-1 136 917	-1 144 294
Förvaltnings- och externa kostnader	-245 282	-208 954
Personalkostnader	-30 341	-78 796
Räntekostnader	-834 464	-366 097
Summa kostnader	<u>-2 247 004</u>	<u>-1 798 140</u>
Likviditet från resultatet	<u>180 461</u>	<u>194 750</u>
Kundfordringar	29 973	-26 391
Övriga kortfristiga fordringar	-8 642	55 587
Leverantörsskulder	41 153	-87 613
Övriga kortfristiga skulder	164 710	-8 994
Likviditet från rörelsekapitalet	<u>227 194</u>	<u>-67 411</u>
Akkumulerad likviditet från rörelsen	<u>407 655</u>	<u>127 339</u>
Nettoninvesteringar	-	-
Nettoförändring långfristiga lån	-112 641	-170 400
Nettoförändring eget kapital	-	-
Likviditet från investeringar och lån	<u>-112 641</u>	<u>-170 400</u>
Akkumulerad likviditetsförändring	<u>295 014</u>	<u>-43 061</u>
Ingående likvida medel	184 174	0
Förändring under året	295 014	-43 061
Utgående likvida medel	<u>479 188</u>	<u>184 174</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	33 200 000	33 200 000
Summa ställda säkerheter	<u>33 200 000</u>	<u>33 200 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Värderingsprinciper

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

Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden.

Byggbanden har delats upp på komponenterna stomme, tak, fasad, inre ytskikt, fönster och övriga

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%	

**Bostadrättshavaren ansvarar för bibehållande skick*

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-200 år
Inventarier	5 år

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

1. Intäkter	2023-06-30	2022-06-30
Månadsavgifter	1 995 795	1 791 960
Hysesintäkter garage	85 306	87 472
Aviserad vv	14 564	-
Aviserad el	157 287	89 686
Bränsletillägg	87 502	-
Elstöd	57 682	-
Övriga intäkter	39 331	23 772
Totalt	2 437 465	1 992 890

2. Driftskostnader	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsförvaltning	197 337	257 107
Hisskostnader	9 957	29 120
Snöröjning	71 282	10 125
Garage	23 614	31 745
Elkostnader	311 256	253 080
Fjärrvärme	216 014	205 417
Vatten och avlopp	124 237	111 224
Avfallshantering	33 002	35 190
Försäkring	26 646	25 159
Samfällighetsavgifter	83 913	158 384
Övriga driftskostnader	37 598	19 502
Fastighetsskatt	2 060	8 240
Totalt	1 136 917	1 144 294

3. Förvaltnings- och externa kostnader	2023-06-30	2022-06-30
Ekonomisk förvaltning	117 174	80 067
Revisionskostnader	33 335	32 253
Förbrukningsinventarier	21 264	55 568
Programvaror	18 437	21 051
Kostnader för överlåtelse och pantsättningar	5 884	6 937
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	49 188	13 077
Totalt	245 282	208 954

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

4. Personalkostnader	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Utbetalda styrelsearvoden	25 363	12 682
Upplupna styrelsearvoden	-5 000	50 000
Arbetsgivaravgifter 25 363x31,42%	7 969	3 984
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 009	12 130
Totalt	30 341	78 796

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

Materiella anläggningstillgångar

5. Byggnader och mark	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	168 046 500	168 046 500
Årets anskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	168 046 500	168 046 500
Ingående avskrivning enligt plan	-2 862 563	-2 044 688
Årets avskrivningar	-817 875	-817 875
Utgående avskrivningar enligt plan	-3 680 438	-2 862 563
Utgående bokfört värde på byggnader och mark	164 366 062	165 183 937
Varav bokfört värde som är mark	58 996 500	58 996 500
Taxeringsvärde		
Byggnader	66 000 000	66 000 000
Mark	23 600 000	23 600 000
Summa	89 600 000	89 600 000

6, Inventarier	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	33 818	33 818
Årets anskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	33 818	33 818
Ingående avskrivning enligt plan	-13 528	-6 764
Årets avskrivningar	-6 764	-6 764
Utgående avskrivningar enligt plan	-20 292	-13 528
Utgående bokfört värde på byggnader och mark	13 526	20 290

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

7. Skulder till kreditinstitut	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Fastighetslån SBAB långfristig del	10 508 900	31 697 100
Fastighetslån SBAB kortfristig del	56 800	170 400
Fastighetslån Nordea långfristig del (amorteringsfritt)	21 189 159	-
Summa	31 754 859	31 867 500

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Belopp</u>	
SBAB	1,78%	2023-11-10	10 565 700	Fast ränta
Nordea Hypotek	4,26%	2024-04-30	10 609 259	Fast ränta
Nordea Hypotek	4,26%	2024-05-10	10 579 900	Fast ränta
Summa			31 754 859	

8. Övriga kortfristiga skulder	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Redovisningskonto för moms	1 088	4 696
Skatt & sociala avgifter för arvode	14 515	-
Förskott hyresgäster	4 627	265
Skatteskulder	10 300	8 240
Övriga kortfristiga skulder	29 447	-
Summa	59 977	13 201

9. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Förutbetalda intäkter	214 401	157 096
Upplupna kostnader	237 972	177 342
Summa	452 373	334 438

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

Underskrifter

Stockholm den

Johan Andreasson

Ordförande

David Beckhamn

Ledamot

Salazar Fornander

Ledamot

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 2022-07-01 -- 2023-06-30.

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 2023 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.

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 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 2022-07-01 -- 2023-06-30 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