

Årsredovisning

för

Brf The Tube

769627-9483

Räkenskapsåret

2018-07-01 - 2019-06-30

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samtliga lägenheter tillträtts. Slutavräkningsdatum för entreprenaden bestämdes till den 31 december 2018.

Flerårsöversikt	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Nettoomsättning	1 942 119	499 474	-	-
Rörelsemarginal:	-5,8%	-34,4%	-	-
Kassalikviditet:	97,1%	61,9%	32,6%	-
Soliditet:	78,4%	73,6%	1,6%	-

Definition av nyckeltal,	
rörelsemarginal:	rörelseresultat/nettoomsättning
kassalikviditet	omsättningstillgångar exkl lager/kortfristiga skulder
soliditet	justerat eget kapital/balansomslutning

Förändring eget kapital	Insatskapital vid årets ingång	Årets resultat	Inbetalda insatser under året	Summa eget kapital
Total avtalade insatser	135 590 000	-	-	135 590 000
Fordran avtalade ej inbetalda insatser	-9 781 000	-	9 781 000	0
Årets resultat	-	-	-	-303 131
Belopp vid årets utgång				135 286 870

Årsredovisning 2018-01-01 -- 2019-06-30

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

	2018-07-01	2017-07-01
	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
årets resultat	-303 131	0
Totalt	-303 131	0
disponeras för:		
avsättning till yttre fond	31 401	0
överföring till balanserat resultat	-334 532	0
Totalt	-303 131	0

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

Årsredovisning 2018-01-01 -- 2019-06-30

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Huvudintäkter		1 942 119	499 474
Upplupna intäkter		-1 083	17 509
Rörelseintäkter	1	1 941 036	516 983
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 003 478	-363 129
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-641 888	-325 658
Avskrivningar byggnader		-408 938	-
Rörelseresultat		-113 268	-171 804
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter	4	98 414	183 824
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		-288 276	-12 020
Resultat efter finansiella poster		-303 131	0
Årets resultat		-303 131	0

Årsredovisning 2018-01-01 -- 2019-06-30

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	167 637 562	59 116 600
Byggnad under uppförande	6	-	104 093 724
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	-	32 296
Summa anläggningstillgångar		<u>167 637 562</u>	<u>163 242 620</u>
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Kundfordringar		12 202	90 172
Övriga fordringar		1 095 745	2 935 769
Fordran avseende kostnadstäckningsgaranti		-	1 137 286
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		62 723	-
Kassa och bank		<u>3 716 855</u>	<u>3 514 936</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 887 525</u>	<u>7 678 163</u>
Summa tillgångar		172 525 087	170 920 783

Årsredovisning 2018-01-01 -- 2019-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Eget kapital			
Totalt avtalade insatser		135 590 000	135 590 000
Fordran avtalade ej inbetalda insatser		-	-9 781 000
Årets resultat		-303 131	0
Summa eget kapital		135 286 869	125 809 000
Långfristiga skulder			
	8		
Skulder till kreditinstitut		32 205 900	32 700 027
Summa långfristiga skulder		32 205 900	32 700 027
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		190 796	5 083 439
Skatteskulder		143 660	211 140
Skulder till kreditinstitut	8	172 800	-
Övriga kortfristiga skulder	9	4 260 242	6 942 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	264 820	174 828
Summa kortfristiga skulder		5 032 318	12 411 756
Summa eget kapital och skulder		172 525 087	170 920 783

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		33 200 000	33 200 000
Summa ställda säkerheter		33 200 000	33 200 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Årsredovisning 2018-01-01 -- 2019-06-30

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	50,00%	0
Övrigt stomme	25,00%	200
Summa	100,00%	

**Bostadrättshavarnas ansvar för bibehållande skick*

Avsättning SSM 195 310 kr.

Enligt den ekonomiska planen ska föreningens balansräkning i huvudsak ha följande utseende vid tillfället för bostadsrättshavarnas tillträde enligt garantiutfästelse från SSM Bygg & Fastighets AB

Fastighet	168 046 500
Kassa	50 000
Summa tillgångar	168 096 500
Medlemsinsatser	135 590 000
Lån kreditinstitut	32 506 500
Summa eget kapital och skulder	168 096 500

Årsredovisning 2018-01-01 -- 2019-06-30

Tidpunkten för avstämning av medlemmarnas tillträde har fastställts till 2018 12 31 enligt 9§ punkt 4 i entreprenadavtalet mellan Brf The Tube och SSM Bygg & Fastigheter AB, org nr 556529-3650. Enligt 9§ punkt 12 i entreprenadavtalet framgår även följande avseende ansvarsförhållande mellan Brf The Tube och SSM Bygg & Fastigheter AB:

”Intäkter och kostnader m.m. för tiden intill avräkningsdagen”

Entreprenören erhåller Beställarens samtliga intäkter fram till avräkningsdagen. Entreprenören svarar under motsvarande tid för Beställarens samtliga kostnader som är angivna i detta kontrakt (inklusive räntekostnader). Upplupna ränteinkomster på handpenning, insats och upplåtelseavgifter tillfaller Entreprenören vid avräkningsdagen.

Belopp motsvarande avsättning för fastighetsunderhåll enligt ekonomisk plan, för tiden från entreprenadens godkännande till avräkningsdagen, ska tillgodoräknas Beställaren.

Entreprenörens och Beställarens ersättningar enligt ovan ska gå i avräkning på avräkningsdagen varvid slutreglering ska ske mellan parterna.”

Summan av samtliga intäkter minus kostnader fram till och med avräkningsdagen 2018 12 31 uppgår till 195 306 kr. Detta belopp hanteras som en skuld till entreprenören SSM Bygg & Fastigheter AB.

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

1. Intäkter	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Månadsavgifter	1 733 656	462 929
Hysesintäkter garage	101 073	9 443
Aviserad el	87 561	4 797
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 696	22 299
Upplupna intäkter	-1 083	17 509
Övriga intäkter	3 132	6
Totalt	<u>1 941 036</u>	<u>516 983</u>

Årsredovisning 2018-01-01 -- 2019-06-30

2. Driftskostnader	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Fastighetsförvaltning	214 440	50 595
Snöröjning	91 615	-
Kostnader poolbil	150 235	-
Garage	17 073	45 230
Elkostnader	120 373	25 950
Fjärrvärme	127 764	-
Vatten och avlopp	148 379	27 293
Sophämtning	122 938	66 689
Fastighetsskatt	-	143 660
Övriga driftskostnader	10 662	3 712
Totalt	1 003 478	363 129

3. Förvaltnings- och externa kostnader	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Etableringskostnad Telia	-	261 250
Försäkring	5 820	22 903
Ekonomisk förvaltning	101 861	44 212
Revisionskostnader	35 000	20 531
Konsultkostnader	121 392	96 125
Advokatkostnader	41 966	62 189
Kostnader för överlåtelser och pantsättningar	5 935	16 818
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	134 604	1 250
Resultat som tillfaller byggherren*	195 310	-199 620
Totalt	641 888	325 658

* Se sid 7, avsättning SSM

4. Ränteintäkter och liknande intäkter	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Intäkter dröjsmålsräntor sena tillträden	98 414	183 824
Totalt	98 414	183 824

Årsredovisning 2018-01-01 -- 2019-06-30

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

5. Byggnader och mark	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	59 116 600	59 116 600
Avgår garantiåtagande entreprenör	-120 100	-
Årets anskaffningar	109 050 000	-
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>168 046 500</u>	<u>59 116 600</u>
Ingående avskrivning enligt plan	-	-
Årets avskrivningar	-408 938	-
<i>Utgående avskrivningar enligt plan</i>	<u>-408 938</u>	<u>0</u>
<i>Utgående bokfört värde på byggnader och mark</i>	<u>167 637 562</u>	<u>59 116 600</u>
<i>Varav bokfört värde som är mark</i>	58 996 500	59 116 600
<i>Taxeringsvärde</i>		
<i>Byggnader</i>	47 000 000	21 170 000
<i>Mark</i>	18 400 000	14 436 000
<i>Summa</i>	<u>65 400 000</u>	<u>35 606 000</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.

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade 100 % av aktierna i Boro Väst 1 AB för 37 253 642 kronor. Fastigheten såldes därefter till föreningen för skattemässigt värde, 20 687 174 kronor. Enligt RedU 9 kan försäljningen av fastigheten ses som en återbetalning av investeringen i aktierna. Skillnaden mellan fastighetens verkliga värde och köpeskillingen är att jämställa med utdelning från dotterbolaget. Posten aktier i dotterbolag har minskats med övervärdet på fastigheten och den mottagna utdelningen har redovisats till verkligt värde innebärande att posten Mark har ökat med motsvarande belopp.

Det skattemässiga restvärdet uppgår till 37 253 642 kr lägre än det bokförda värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Årsredovisning 2018-01-01 -- 2019-06-30

6. Byggnad under uppförande	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Ingående anskaffningar	104 093 724	24 040 484
Årets anskaffningar	7 682 976	80 053 240
Omklassificerat som byggnad	-111 776 700	-
<i>Utgående bokfört värde byggnad under uppförande</i>	0	104 093 724

7. Andelar i koncernföretag	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Boro Väst 1 AB, 556944-1438, Säte i Stockholm		
Kapitalandel	-	100%
Röstandel	-	100%
Ingående anskaffningsvärde	32 296	44 316
Anskaffat under året	-	-
Aktiverade räntor	-	-
Aktieägartillskott	-	-
Nedskrivning	-	-12 020
Avyttat under året	-32 296	-
<i>Bokfört värde</i>	0	32 296
Eget kapital i dotterbolaget	-	32 296
Varav årets resultat dotterbolag	-	-1 250

8. Skulder till kreditinstitut	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Byggnadskreditiv SBAB	-	32 700 027
Fastighetslån SBAB långfristig del	32 205 900	-
Fastighetslån SBAB kortfristig del	172 800	-
Summa	32 378 700	32 700 027

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Belopp</u>
SBAB	1,04%	2019-09-12	10 792 900
SBAB	1,20%	2020-04-06	10 792 900
SBAB	1,78%	2023-04-06	10 792 900
Summa			32 378 700

Årsredovisning 2018-01-01 -- 2019-06-30

9. Övriga kortfristiga skulder	2019-06-30	2018-06-30
SSM Bygg & Fastighets AB	4 210 242	948 900
SSM Hold E AB	-	4 778 642
Moms*	-	1 164 806
Övriga kortfristiga skulder	50 000	50 000
Summa	4 260 242	6 942 348

*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 10 åren fortsätta att hyra ut garageplatserna med moms.

10. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda intäkter	157 939	166 270
Upplupna kostnader	106 881	8 558
Summa	264 820	174 828

Stockholm den 3/12 - 2019

Göran Nygren

Revisorspåteckning

Björn Isaksson

Patrik Rosén

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/12 - 2019

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 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 2019 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 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 fel.

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 på fel, 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 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 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 fel, 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. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Parameter

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 2018-07-01 -- 2019-06-30 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 7 december 2019


Ole Deurell