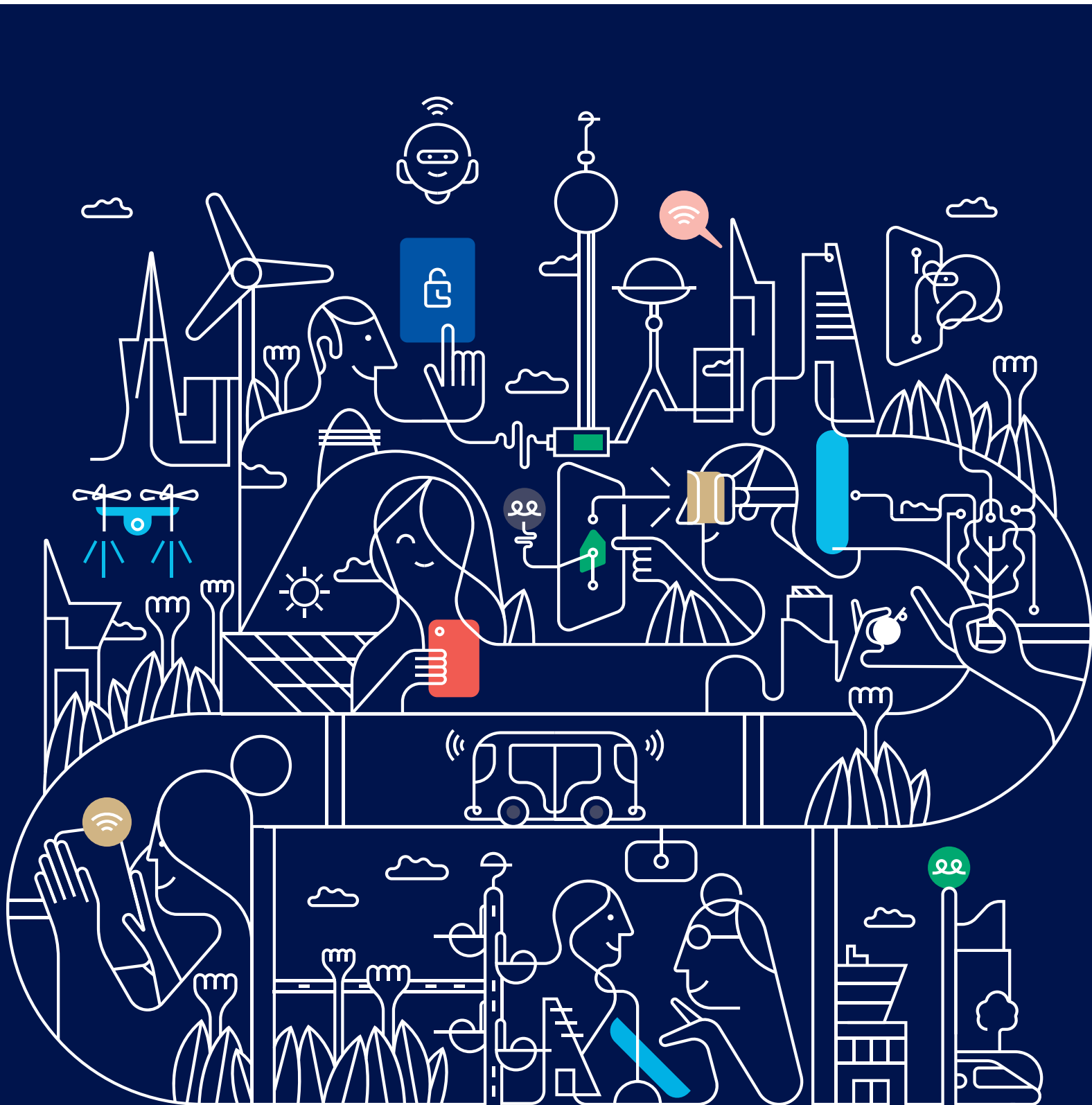




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tomtebodavägen 1 i Solna



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tomtebodan 1 i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. 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 under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Essam Mohamed Youssef Refai	Ordförande	
Mathilda Sabainang Bjühr	Ledamot	Fr o m 2023-06-30
Vasja Collaku	Ledamot	
Mattias Nilsson	Ledamot	
Idris Qaderi	Ledamot	
Nermin Shirwani	Ledamot	
Tina Sayari Mamaghani	Ledamot	T o m 2023-06-30
Kani Yara	Ledamot	T o m 2023-06-30
Beatrice Amigoni	Suppleant	T o m 2023-06-30
Georgios Gavriilidis	Suppleant	
Didrik Emil André Johannesson	Suppleant	
Love Andersson	Suppleant	Fr o m 2023-06-30

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Idris Qaderi

Essam Refai

Eva Törnquist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2022-12-07. Extra stämma med anledning av godkännande av årsredovisning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomtebodan 1	2001	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1972 och består av 6 flerbostadshus.

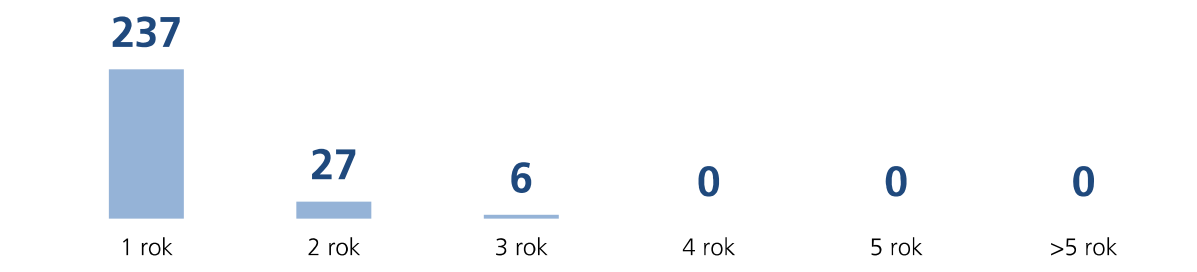
Värdeåret är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 954 m², varav 9 947 m² utgör boyta och 7 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 260 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Basradiostation	10 m ²	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Tillgängligt för alla medlemmar och hyresgäster.
Gemensamhetslokal	Nyttjas av styrelsen och vid medlemsmöten.
Gym	Tillgängligt för alla medlemmar och hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2022 - 2023	Pågående
Stambyte	2022 - 2023	Pågående
Nya fiberkablar	2022	
Målning och sparkskydd cykelrum, soprum	2021	
Nya planteringar innergård	2021	
Nya cykelställ, utökad platsättning	2021	
Delvis utbytt maskinpark i tvättstuga	2021	
Digitala informationsskärmar installerade	2021	
Ny panel i bastu	2020	2020
Målning på innergård	2019	
Renovering av lekplats	2019	
Byte av elmätare	2019 - 2020	
Inköp nya utemöbler	2019	
Plåtarbeten tak	2019	
Stabilisering och betongförstärkning loftgång hus 4	2019	
Installation porttelefonisystem	2018	
Extra plåtning tak för snösäkring	2018	Hus 4
Installation pump i hisschakt	2018	
OVK	2017	
Byte till säkerhetsdörrar	2017 - 2018	
Radonåtgärder	2017	Hus 6 Hus 4
Försäljning av två förråd till ombyggnation	2016	
PCB sanering	2016	
Extra plåtning och inglasning runt hissen	2016	Våning 1 och 4
Byte till LED belysning inomhus	2016	
Byte av huvudstammar i källare i hus 12	2015	
Renovering av lokal och färdigställande av gym	2015	
Installation av brandskyddsutrustningar	2015 - 2016	
Cykelinventering	2014	
Uppdatering av kabel-TV till helt digitalt	2014	
Matavfallshantering	2014	
Värme- och ventilationsjusteringar	2014 - 2015	
Installation avgasare och expansionskärl	2014	
Stamspolning och filmning av stammar	2014	
Renovering förråd	2013 - 2014	Tillbyggnadsförråd vid nr 14.
Byte takfläktar, frånluftsdon badrum	2012	
Diverse åtgärder värmesystemet	2011	
Kompletteringar skalskydd	2010	
Renovering tvättstuga	2009	
Renovering trädgård	2008	
Obligatorisk OVK utförd	2007	
Nyinstallation av hissar	2007	
Installation av nedgrävda sopbehållare	2006	
Byte mattor till målad betong i källare	2005 - 2006	
Asbestsanering, byte av innertak och ny ventilation i tvättstuga	2005	
Renovering badrum	2004	
Byte till elektroniskt låssystem	2004	
Byte samtliga radiatorventiler	2004	
Renovering av lgh inför nya upplåtelse	2004	
Bredbandsnät KAT6 installeras	2004	
IP-telefoni installeras	2004	
Källardörrar byts till nya ståldörrar	2004	
Individuell elmätare i lgh installeras	2004	

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Rörstambyte	2003	Stammarna är renoverade med PROLINE metoden.
Byte från oljepanna till fjärrvärme	2003	
Renovering cykelrum	2002	
Asfaltering väg	2002	
Fuktskadesanering, badrum	2001 - 2004	Våning 1-3
Omläggning av tak	2000 - 2002	
Nyinstallation hiss	2000	

Planerat underhåll	År
Nya brevlådor och namnskyttar	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

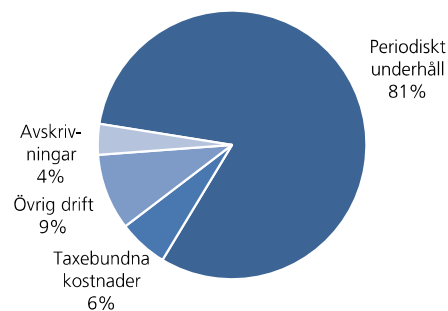
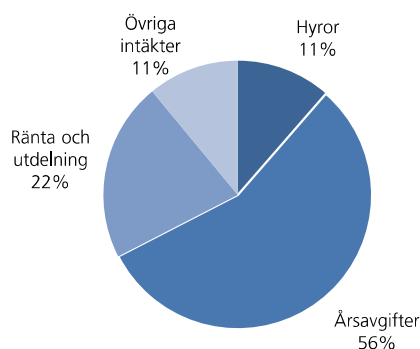
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum
Teknisk förvaltning	FT drift
Internet	Stockholm Stadsnät
El	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Norrenergi
Städning	Stockholm Eco Städ
Trädgårdsförvaltning	Cemi AB
Snö- och halkbekämpning	Cemi AB
Hiss-besiktning	Dekra AB
Underhåll av inpasserings- och porttelefonsystem	Swedsecur
Leasing av gymtrustningar	Concept Träningsredskap AB
Elsystemsavläsning	CEWE
Sophämtning och Återvinning	PreZero Recycling AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandtjänst

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	232 144 014	22 414 637
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 069 000	5 061 943
Finansiella intäkter	1 320 792	202 117 627
Minskning långa fordringar	0	50 000
Minskning kortfristiga fordringar	0	33 574
Medlemsinsatser	-78 941 619	-134 500
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	7 968 287	29 174 666
	-64 583 541	236 303 311
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	48 706 215	39 947 371
Finansiella kostnader	428 299	266 746
Ökning av kortfristiga fordringar	61 177 798	0
	110 312 312	40 214 117
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	57 248 161	232 144 014
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-174 895 853	209 729 377

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har det hänt mycket i föreningen. Bland annat påbörjades stambytet och fönsterbytet. Stambytet har löpt enligt plan och ligger inte heller avsevärt högre än vad som är budgeterat. Fönsterbytet som skulle varit klart under året kommer fortsätta under 2023 då bygglov dröjde och vi därför inte fick beställt fönster i tid.

Ekonomi i föreningen mår väldigt bra och även detta år hade medlemmarna avgiftsfritt under juli-december. Delvis som en kompensation för stambytet.

I år fick medlemmarna också ta del av den nedsättningen av insatser som beslutades under extrastämman 2021. Beloppet blev något korrigerat då föreningen behövde betala skatt på transaktionen som hade bidragit till överskottet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 260 st
Överlåtelse under året: 30 st
Nyupplåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 372
Tillkommande medlemmar: 41
Avgående medlemmar: 48
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 365

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	379	383	774	771
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 382	1 236	976	983
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 044	4 076	4 129	4 129
Elkostnad/m ² totalyta	72	73	56	75
Värmekostnad/m ² totalyta	150	152	143	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	29	25	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	27	28	28
Soliditet (%)	65	79	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-44 379	197 287	-2 267	-622
Nettoomsättning (tkr)	4 956	5 025	8 429	8 713

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 947 m² bostäder och 7 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 664 704	-78 941 619	0	100 606 323
Upplåtelseavgifter	27 380 322	0	0	27 380 322
Fond för yttre underhåll	8 950 994	0	1 344 225	7 606 769
S:a bundet eget kapital	57 996 020	-78 941 619	1 344 225	135 593 414
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	134 535 438	0	163 732 512	-29 197 074
Årets resultat	-44 567 110	-44 567 110	-165 076 737	165 076 737
S:a fritt eget kapital	89 968 328	-44 567 110	-1 344 225	135 879 663
S:a eget kapital	147 964 348	-123 508 729	0	271 473 076

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-44 567 110
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	134 535 438
summa balanserat resultat	89 968 328

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 500 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	8 950 993
att i ny räkning överförs	97 419 321

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 955 717	5 025 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113 283	36 629
Summa rörelseintäkter		5 069 000	5 061 943

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-45 506 100	-5 631 935
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 556 462	-1 639 845
Personalkostnader	Not 6	-455 806	-465 548
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 822 387	-1 888 717
Summa rörelsekostnader		-50 340 754	-9 626 046

RÖRELSERESULTAT

-45 271 754 -4 564 102

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 394 012	202 117 627
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-73 220	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 299	-266 746
Summa finansiella poster		892 493	201 850 881

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-44 379 262 197 286 779

SKATT

Statlig inkomstskatt		-187 848	-32 210 042
		-187 848	-32 210 042

ÅRETS RESULTAT

-44 567 110 165 076 737

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	109 651 732	111 446 388
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	27 731
Summa materiella anläggningstillgångar		109 651 732	111 474 118
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		109 651 732	111 474 118
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		77 041	34 359
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	48 888 190	15 810 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	95 278	0
Summa kortfristiga fordringar		49 060 509	15 844 900
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	20 956 980	0
		20 956 980	0
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		48 504 002	216 394 646
Summa kassa och bank		48 504 002	216 394 646
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		118 521 492	232 239 547
SUMMA TILLGÅNGAR		228 173 224	343 713 665

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 045 026	127 986 645
Fond för yttre underhåll	Not 14	8 950 994	7 606 769
Summa bundet eget kapital		57 996 020	135 593 414
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		134 535 438	-29 197 074
Årets resultat		-44 567 110	165 076 737
Summa fritt eget kapital		89 968 328	135 879 663
SUMMA EGET KAPITAL		147 964 348	271 473 076
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	38 600 000	0
Summa långfristiga skulder		38 600 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	38 600 000
Leverantörsskulder		6 039 312	369 512
Skatteskulder		32 442 073	32 246 186
Övriga skulder		52 346	64 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 075 145	960 492
Summa kortfristiga skulder		41 608 876	72 240 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 173 224	343 713 665

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	33/50 år	33/50 år
Värme/kylanläggning	50 år	50 år
Elanläggning	50 år	50 år
Hissanläggning	50 år	50 år
Ventilation	50 år	50 år
Soprum/sophus	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	40 år	40 år
Bredband	10 år	10 år
Markanläggning	25 år	25 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	7 260 955	7 219 475
	Årsavgifter - bortfall	-3 640 404	-3 595 101
	Hyror bostäder	528 643	526 562
	Hysesbortfall	-11 476	0
	Hyror lokaler	49 486	48 000
	Hyror parkering	125 125	171 660
	Hyror förråd	46 200	49 400
	Bredbandsintäkter	17 910	0
	Hysesrabatt	-17 000	0
	Elintäkter	0	2 250
	Elintäkter moms	360 025	373 111
	Överlåtelse/pantsättning	70 760	0
	Avgift andrahandsuthyrning	165 242	229 704
	Öresutjämning	252	253
		4 955 717	5 025 314
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	113 283	36 629
		113 283	36 629

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	255 420	227 128
	Fastighetsskötsel beställning	108 797	59 391
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	115 721	111 792
	Fastighetsskötsel gård beställning	50 529	25 589
	Snöröjning/sandning	180 267	277 830
	Städning entreprenad	238 500	238 500
	Städning enligt beställning	534	375
	OVK Obl. Ventilationskontroll	96 875	0
	Hissbesiktning	3 922	8 929
	Myndighetstillsyn	31 384	43 067
	Bevakning	0	1 529
	Gemensamma utrymmen	112 295	108 875
	Garage/parkering	250	0
	Gård	5 893	4 197
	Serviceavtal	49 308	36 910
	Förbrukningsmateriel	451	6 365
	Teleport/hissanläggning	4 536	2 904
	Störningsjour och larm	8 667	4 148
	Brandskydd	22 173	14 039
		1 285 521	1 171 568
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	15 000
	Gemensamma utrymmen	0	46 556
	Tvättstuga	60 599	17 912
	Bastu/pool	0	3 188
	Entré/trapphus	12 219	116 178
	Lås	13 571	19 481
	Installationer	10 287	32 125
	VVS	28 974	19 947
	Värmeanläggning/undercentral	7 560	0
	Ventilation	5 553	8 328
	Elinstallationer	42 218	26 125
	Tele/Tv/Kabel-TV/porttelefon	23 875	15 640
	Hiss	175 032	37 379
	Tak	30 289	24 875
	Fönster	7 633	15 836
	Mark/gård/utemiljö	0	62 439
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 107
	Vattenskada	0	69 298
		417 811	533 413
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	36 347 314	62 500
	Bredband	67 625	93 275
	Fönster	3 766 429	0
		40 181 368	155 775
	Taxebundna kostnader		
	El	720 106	721 172
	Värme	1 494 739	1 515 167
	Vatten	238 757	292 265
	Sophämtning/renhållning	506 087	511 932
		2 959 689	3 040 537

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2022	2021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	103 756	98 439
	Markhyra/välgavgift/avgäld	1 045	1 045
	Kabel-TV	4 746	0
	Bredband	138 733	235 798
		248 280	335 282
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	413 430	395 360
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	45 506 100	5 631 935
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	24 396	0
	Tele- och datakommunikation	11 260	32 293
	Juridiska åtgärder	348 295	442 507
	Inkassering avgift/hyra	11 632	9 220
	Hysesförluster	2 163	120
	Övriga förluster	4 055	0
	Revisionsarvode extern revisor	263 275	81 302
	Föreningskostnader	152 972	31 255
	Styrelseomkostnader	594	13 250
	Förvaltningsarvode	302 064	295 600
	Administration	365 924	6 332
	Korttidsinventarier	0	17 113
	Konsultarvode	1 053 490	694 799
	Föreningsavgifter	5 162	5 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 180	11 020
		2 556 462	1 639 845
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	386 400	380 800
	Sociala kostnader	69 406	84 748
		455 806	465 548
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	897 767	897 767
	Förbättringar	835 090	835 090
	Markanläggning	61 799	61 799
	Inventarier	27 731	94 061
		1 822 387	1 888 717

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	136 261 448	149 901 631
	Nyanskaffningar	0	-13 640 183
	Utgående anskaffningsvärde	136 261 448	136 261 448
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 815 060	-23 020 404
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 794 656	-1 794 656
	Utgående avskrivning enligt plan	-26 609 716	-24 815 060
	Planenligt restvärde vid årets slut	109 651 732	111 446 388
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 603 367	20 603 367
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	146 259 000	113 143 000
	Taxeringsvärde mark	146 071 000	121 000 000
		292 330 000	234 143 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	292 000 000	234 000 000
	Lokaler	330 000	143 000
		292 330 000	234 143 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	370 000	370 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	370 000	370 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-370 000	-370 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-370 000	-370 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	579 357	579 357
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	579 357	579 357
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-551 626	-457 565
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 731	-94 061
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-579 357	-551 626
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	27 731

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	40 099 643	55 399
	Momsavräkning	34 498	0
	Klientmedel hos SBC	7 689 582	14 698 915
	Fordringar	5 775	5 775
	Fordringar kreditfakturer	4 115	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 577	1 050 453
		48 888 190	15 810 542

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna ränteintäkter obligationer	95 278	0
		95 278	0

Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Obligationer	20 956 980	20 956 980	0
		20 956 980	20 956 980	0

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	7 606 769	6 315 215
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	1 500 000	1 500 000
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-155 775	-208 446
	Vid årets slut	8 950 994	7 606 769

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,220 %	38 600 000	38 600 000	2024-03-20
Summa skulder till kreditinstitut		38 600 000	38 600 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-38 600 000	
		38 600 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 600 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	68 287 000	68 287 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	49 639	139 228
Sociala avgifter	15 597	43 745
Ränta	19 622	740
Avgifter och hyror	673 469	776 779
Upplupna kostnader	2 316 818	0
	3 075 145	960 492

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2023

Essam Mohamed Youssef Refai
Ordförande

Vasja Collaku
Ledamot

Mattias Nilsson
Ledamot

Idris Qaderi
Ledamot

Mathilda Bjuhr
Ledamot

Nermin Shirwani
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tomtebodan 1 i Solna
Org.nr. 769605-9703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tomtebodan 1 i Solna för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också 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 Brf Tomtebodan 1 i Solna för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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". Vi 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:

- 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.

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 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 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 bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det har varit möjligt att fastställa den på årsstämma inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2023 enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se