



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tomten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1917-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
UGNEN 4	1917	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909-1911 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1959

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 343 kvm och 3 lokaler om 187 kvm. Byggnadernas totalyta är 2530 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ragnar Åhgren	Ordförande
Carl Nilsson	Styrelseledamot
Henrik Dahlström	Styrelseledamot
Mattias Asplund	Styrelseledamot
Michael Kongstad	Styrelseledamot
Evelina Lahti	Suppleant
Marie Kringberg	Suppleant
Sara Lövquist	Suppleant

Valberedning

Helena Holmberg, sammankallande

Albert Nyhlén

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Elisabet Enquist	Internrevisor	
Stefan Arver	Internrevisor	Suppleant
Annika Bellman Asp	Revisor	Bellmans Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av ett antal ventiler i värmesystemet
Byte tryckstegringspump
Byte av några fönster
- 2022** ● Byte av samtliga lägenheters entrédörrar
Målning och putsning trapphus
- 2021** ● Renovering och uppgradering av hissen i gårdshuset
Byte av stuprör och översyn av infästningarna
- 2020** ● Översyn och underhåll av stålbalkar i källare utförd
En lanternin, som fått anmärkningar av säkerhetsskäl har avlägsnats
- 2019** ● Installation av modern och energibesparande utrustning i tvättstugan
Vissa radiatorer utbytta i värmesystemet som också uppgraderats
Installation av nytt passersystem med automatisk dörröppning
- 2017** ● Renovering och målning av fönster
- 2016** ● Hissrenovering (gathus)
Tvätt och målning av tak
- 2013-2014** ● Fiberinstallation
- 2013** ● Byte av värmecentral
- 2012** ● Nya cykelställ
Nytt tak ovanför gårdstrappa
Stamspolning

2011	●	Byte av gårdsbrunn
2010	●	Renovering av skorstenar och rökkanaler
2005	●	Målning väggar fönster
2004	●	Omputsning av fasad - Gathus norr, Gårdshus söder
1988-1990	●	Elstambyte Nyinstallation hiss - Gårdshus Omputsning av fasad Nya balkonger Rörstambyte

Planerade underhåll

2028	●	Omputsning Målning plåttak
2025	●	Byte tappventlier
2024	●	Stamspolning Mindre yttre putsarbeten

Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Engboms Network Solutions
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Städservice	Städhuset i Stockholm AB
Hisservice	Elevate Stockholm AB
Fastighetsskötsel EI & VVS	Svanströms EI & VVS AB
Snöröjning	Essinge Plåt AB
Elleverantör	Skellefteå Kraft AB
Service, maskiner i tvättstugan	Electrolux Professional

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes från och med 230101 med 20 % och beslutet baserades bland annat på kraftigt stigande kostnader för räntor och fastighetsdrift. Fastigheten är gammal och relativt väl underhållen men den ställer samtidigt krav på löpande underhåll för att erhålla en god boendestandard för medlemmarna. Ett antal oväntade kostnader för felavhjälpande underhåll har uppkommit under året.

Förändringar i avtal

Föreningen tecknade under året avtal med en ny leverantör av bredband, Engboms Network Solutions

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 961 127	1 667 165	1 635 466	1 546 406
Resultat efter fin. poster	-335 908	-533 088	-411 816	-23 707
Soliditet (%)	0	0	0	5
Yttre fond	228 411	491 028	722 911	681 481
Taxeringsvärde	112 789 000	112 789 000	94 463 000	94 463 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	614	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 468	3 486	2 863	2 881
Skuldsättning per kvm totalyta	3 211	3 228	2 652	2 668
Sparande per kvm totalyta	194	187	192	214
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	27	13	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	152	135	132	123
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	24	24	21
Energikostnad per kvm totalyta	200	185	169	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,37	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,65	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust visar en förlust på 335908:-. I resultatet ingår avskrivning med 358975:-. Förlusten beror främst på kraftigt stigande räntor under året.

Förlusten kommer inte att påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	485 192	-	-	485 192
Upplåtelseavgifter	1 238 173	-	-	1 238 173
Fond, yttre underhåll	491 028	-436 050	338 367	393 345
Kapitaltillskott	139 625	-	0	139 625
Balanserat resultat	-2 382 357	-97 038	-338 367	-2 817 762
Årets resultat	-533 088	533 088	-335 908	-335 908
Eget kapital	-561 426	0	-335 908	-897 335

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 479 394
Årets resultat	-335 908
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-338 367
Totalt	-3 153 669

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	382 884
Balanseras i ny räkning	-2 770 785

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 961 127	1 667 165
Övriga rörelseintäkter	3	16 422	7 430
Summa rörelseintäkter		1 977 549	1 674 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 426 278	-1 606 364
Övriga externa kostnader	9	-189 164	-152 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358 975	-328 455
Summa rörelsekostnader		-1 974 417	-2 087 030
RÖRELSERESULTAT		3 132	-412 435
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 238	4 777
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-356 278	-125 430
Summa finansiella poster		-339 040	-120 653
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-335 908	-533 088
ÅRETS RESULTAT		-335 908	-533 088

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	6 085 477	4 736 149
Maskiner och inventarier	12	103 734	124 146
Pågående projekt	13	0	1 603 496
Summa materiella anläggningstillgångar		6 189 210	6 463 790
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 190 810	6 465 390
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		57 057	32 740
Övriga fordringar	15	1 533 515	1 578 425
Summa kortfristiga fordringar		1 590 572	1 611 165
Kassa och bank			
Kassa och bank		313 055	305 631
Summa kassa och bank		313 055	305 631
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 903 627	1 916 796
SUMMA TILLGÅNGAR		8 094 438	8 382 187

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 723 365	1 723 365
Fond för yttre underhåll		393 345	491 028
Kapitaltillskott		139 625	139 625
Summa bundet eget kapital		2 256 335	2 354 018
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 817 761	-2 382 357
Årets resultat		-335 908	-533 088
Summa fritt eget kapital		-3 153 669	-2 915 444
SUMMA EGET KAPITAL		-897 334	-561 426
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 124 497	8 166 669
Leverantörsskulder		93 719	97 756
Skatteskulder		7 784	5 474
Övriga kortfristiga skulder		256 000	256 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	509 772	417 714
Summa kortfristiga skulder		8 991 772	8 943 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 094 438	8 382 187

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 132	-412 435
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	358 975	328 455
	362 107	-83 979
Erhållen ränta	17 238	4 777
Erlagd ränta	-335 081	-100 288
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44 264	-179 491
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 188	-163
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	69 134	60 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten	87 210	-119 032
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-84 395	-1 603 496
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-84 395	-1 603 496
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	16 523	1 500 000
Amortering av lån	-58 695	-42 172
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-42 172	1 457 828
ÅRETS KASSAFLÖDE	-39 357	-264 700
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 883 969	2 148 670
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 844 612	1 883 969

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tomten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 431 134	1 192 599
Hysesintäkter lokaler	462 859	465 476
Deb. fastighetsskatt	47 952	0
Bredband	6 475	0
Dröjsmålsränta	492	0
Pantsättningsavgift	3 024	2 898
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	6 565	6 172
Öres- och kronutjämning	0	21
Summa	1 961 127	1 667 165

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	10 222	0
Övriga intäkter	0	300
Återbäring försäkringsbolag	6 200	7 130
Summa	16 422	7 430

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	53 427	39 658
Städning utöver avtal	17 787	937
Hissbesiktning	4 216	4 046
Gårdkostnader	1 969	3 379
Gemensamma utrymmen	9 906	6 518
Snöröjning/sandning	13 750	13 750
Serviceavtal	30 509	18 551
Mattvätt/Hyrmattor	8 340	7 987
Förbrukningsmaterial	283	1 015
Summa	140 187	95 840

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	1 784
Trapphus/port/entr	0	18 304
Dörrar och lås/porttele	9 563	19 345
VVS	154 944	124 731
Elinstallationer	3 442	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 025
Hissar	2 588	25 402
Fasader	7 860	0
Fönster	36 938	0
Summa	215 335	191 591

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	112 069	0
Tvättstuga	7 598	0
Entr/trapphus	28 563	647 363
VVS	152 779	0
Fasader	0	31 306
Fönster	81 875	0
Summa	382 884	678 669

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	48 296	67 064
Uppvärmning	383 747	340 432
Vatten	73 782	61 603
Sophämtning/renhållning	33 542	26 852
Summa	539 367	495 951

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42 740	39 465
Kabel-TV	5 437	6 564
Bredband	0	268
Fastighetsskatt	100 327	98 017
Summa	148 504	144 314

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	0
Tele- och datakommunikation	38 176	7 644
Inkassokostnader	625	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 353	16 794
Styrelseomkostnader	0	8 500
Fritids och trivselkostnader	514	0
Föreningskostnader	22 048	450
Förvaltningsarvode enl avtal	89 084	86 597
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Administration	2 584	8 064
Konsultkostnader	7 500	18 791
Bostadsrätterna Sverige	5 370	5 370
Summa	189 164	152 210

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	356 254	125 430
Övriga räntekostnader	0	0
Övriga finansiella kostnader	24	0
Summa	356 278	125 430

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 502 753	13 651 996
Årets inköp	1 687 891	-149 243
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 190 644	13 502 753
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 766 604	-8 607 799
Årets avskrivning	-338 563	-158 805
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 105 167	-8 766 604
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 085 477	4 736 149
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 967 817</i>	<i>1 967 817</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 191 000	34 191 000
Taxeringsvärde mark	78 598 000	78 598 000
Summa	112 789 000	112 789 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	316 672	316 672
Utgående anskaffningsvärde	316 672	316 672
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-192 526	-172 119
Avskrivningar	-20 412	-20 408
Utgående avskrivning	-212 938	-192 526
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	103 734	124 146

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 603 496	0
Anskaffningar under året	84 395	1 603 496
Färdigställt under året	1 687 891	0
Vid årets slut	0	1 603 496

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
Summa	1 600	1 600

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	135	87
Klientmedel	0	523 610
Övriga kortfristiga fordringar	1 823	0
Transaktionskonto	464 367	0
Borgo räntekonto	1 067 190	1 054 728
Summa	1 533 515	1 578 425

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-22	5,05 %	993 987	1 021 599
Handelsbanken	2024-01-22	5,05 %	1 978 350	1 978 350
Stadshypotek	2024-01-22	5,05 %	1 252 160	1 266 720
Handelsbanken	2024-03-15	4,99 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2024-03-22	4,99 %	1 400 000	1 400 000
Handelsbanken	2024-02-02	4,99 %	1 500 000	1 500 000
Summa			8 124 497	8 166 669
Varav kortfristig del			8 124 497	8 166 669

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 913 637 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	57 028	35 831
Förutbet hyror/avgifter	452 744	381 883
Summa	509 772	417 714

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 521 000	11 521 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Då driftskostnaderna, felavhjälpande underhåll och räntorna fortsatt att öka beslutade styrelsen att höja avgifterna, denna gång med 12 % från och med 240101. Enligt styrelsens beslut kommer avgiftshöjningen att påföras retroaktivt med start 240101.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Ragnar Åhgren
Ordförande

Carl Nilsson
Styrelseledamot

Henrik Dahlström
Styrelseledamot

Mattias Asplund
Styrelseledamot

Michael Kongstad
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Elisabet Enquist
Internrevisor

Annika Bellman Asp
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2024 15:34

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 09.05.2024 09:25

DOCUMENT ID:

HkQ1t5lqfA

ENVELOPE ID:

r1WJK5gcGR-HkQ1t5lqfA

DOCUMENT NAME:

Brf Tomten, 702002-3490 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MICHAEL KONGSTAD mk@valueformation.com	Signed Authenticated	09.05.2024 09:35 09.05.2024 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/05/10) IP: 88.20.171.184
2. RAGNAR ÅHGREN ragnar.ahgren@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 09:38 09.05.2024 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/08/18) IP: 217.209.13.70
3. MATTIAS ASPLUND mrm_asplund@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 10:52 09.05.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/10/25) IP: 193.15.142.6
4. CARL LUDWIG NILSSON carl_nilsson95@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 11:18 09.05.2024 11:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/07/12) IP: 193.15.142.11
5. Henrik Ulf Richard Dahlström HdahlstroM@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 14:46 09.05.2024 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/10/19) IP: 90.235.19.225
6. Gertrud Maria Elisabet Enquist elisabet@enquist.nu	Signed Authenticated	09.05.2024 15:11 09.05.2024 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/08/18) IP: 193.15.142.29
7. Annika Asp annika@bellmanrevision.se	Signed Authenticated	09.05.2024 15:34 09.05.2024 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/07) IP: 158.174.22.247

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse från Internrevisor

Till årsmötet Brf Tomten

Organisationsnummer 702002-3490

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat och godkänt årsredovisningen för Brf Tomten
räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023
och tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Jag har granskat styrelseprotokollen för året 2023. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning
handlat i enlighet med föreningens stadgar.
Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 9 maj 2024



Elisabet Enquist

Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2024 17:39

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 09.05.2024 09:25

DOCUMENT ID:
SJByFql5fC

ENVELOPE ID:
r1Gytcl9fR-SJByFql5fC

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Intern revisor 2023.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gertrud Maria Elisabet Enquist	 Signed	09.05.2024 17:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/08/18)
elisabet@enquist.nu	Authenticated	09.05.2024 17:39	Low	IP: 217.213.139.208

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman: **Bostadsrättsföreningen Tomten**

Organisationsnummer 702002-3490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tomten för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tomten's finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Bostadsrättsföreningen Tomten 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 de 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

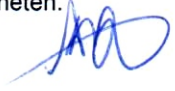
Revisorns ansvar

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. Risker 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 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 Bostadsrättsföreningen Tomten för år 2023

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 Bostadsrättsföreningen Tomten 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, 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den maj 2024


Annika Bellman Asp.
auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2024 15:35

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 09.05.2024 09:25

DOCUMENT ID:
HJPYKxcxf0

ENVELOPE ID:
BJxyF9eqf0-HJPYKxcxf0

DOCUMENT NAME:
rb2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annika Asp	 Signed	09.05.2024 15:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/06/07)
annika@bellmanrevision.se	Authenticated	09.05.2024 15:34	Low	IP: 158.174.22.247

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed