

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5

716418-0213

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 "kassaflödesanalysen".

-Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2026.

-Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

-Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se specifikation av eget kapital.

-Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se not.

-Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende i föreningens hus. I föreningens hus finns även affärslokaler, vilka föreningen hyr ut i enlighet med upprättade hyreskontrakt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-02-14 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-01-28. Den ekonomiska planen registrerades 1983-12-30.

Säte: Stockholms län, Stockholms kommun.

-Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), så kallad äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-15 och efterföljandes styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Petrus Olsson, ordförande
Robert Veres, ledamot
Niclas Åkerström, ledamot
Christina Janzon, ledamot
Susanna Hanell, suppleant
Johan Svennberg, suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ingela Andersson, Auktoriserad revisor, LR Bostadsrättsrevision

Valberedning

Carina Edlund
Martin Olsson

Stämmor

Extra föreningsstämma hölls den 9 februari 2023.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2023.

Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Stockholm Gjutaren 17.
Marken innehas med äganderätt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av ett flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

Lägenheter och lokaler

Byggnadens totalyta enligt taxeringsbeskedet är 3.179 kvm, varav 2.459 kvm utgör boyta och 720 kvm utgör lokalyta.

Föreningens upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök
9 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
2 st 5rum och kök

Lokaler, hyresrättskontrakt

T5 Community AB, 706 kvm. kontrakt till och med 2025-09-30.
Beaulieu Ventures AB, 20 kvm. kontrakt till och med 2025-09-30

Förvaltning

Brf 24 AB sköter den ekonomiska förvaltningen.
Åkerlunds Fastighetsservice sköter tekniska förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att kassaflödet före investeringar ska möta upp det belopp som underhållsplanen ger fattade styrelsen beslut om att öka avgifterna. Årsavgiften höjdes 2023-01-01 med 100%, från 216 till 432 kr/kvm.

Vertikala stammar byts ut fortlöpande i samband med medlems bad- och/eller köksrenovering. Det har genomförts 4 stycken partiella stambyten under året.

Medlemsinformation

Föreningens ekonomi

För att tillse att fastigheten har ett tillräckligt underhåll så att värdet bibehålls och att varje generation boende betalar för sitt slitage har föreningen som målsättning att uppnå ett visst kassaflöde. Målet för kassaflödet är baserat på hur stort det löpande investeringsbehovet bedöms vara med utgångspunkt i föreningens underhållsplan.

Styrelsen anser att detta är ett tydligare tillvägagångssätt än att sätta ett mål på resultatet då detta är en konsekvens av avskrivningstider som satts av olika styrelser under en längre period.

Detta innebär att föreningen under vissa år, kommer att behöva öka skuldsättningen, medan under vissa år kommer föreningen att amortera på skulden. Under de senare åren har större underhåll gjorts, vilket har resulterat i en ökad upplåning.

Styrelsen bedömer nu att de framtida investeringarna kommer att begränsas till partiellt stambyte, ventilation i fönster och tvättstuga.

Intäkterna för föreningen har ökat till följd av avgiftshöjningen samt indexuppräknning av hyrorna för lokalen. Driftkostnaderna har ökat jämfört mot 2022. Not 4 är dock inte fullt jämförbar på grund av att det ingår en uppvärmningskostnad på 73 174 kr som tillhör 2022 samt att kostnaden för fastighetsförsäkringen inte fanns med föregående år. Övriga externa kostnader har ökat något.

Avskrivningarna har ökat som en konsekvens av det senaste årets investeringar.
Årets resultat före avskrivningar uppgick till +267 427 kr (84 kr per kvm totalyta).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Administrativ avgift vid andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen, huvudsakligen på grund av nödvändiga avskrivningar på delar av fastigheten/byggnaderna som tillhör stomme/grund, samt delar som faller inom bostadsrättshavarens underhållsansvar.

En viktigare indikator är föreningens sparande och hur framtida underhåll ska finansieras. Föreningen strävar efter kontinuerligt underhåll av fastigheten och byggnaderna och samt att spara för kommande underhållsåtgärder.

Sparandet används också för amorteringar. Vid år med större underhållsbehov kan föreningen behöva ta lån för att täcka kostnaderna.

Styrelsen följer noggrant en långsiktig plan och justerar avgiftsnivån därefter.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 782	2 016	1 976	1 922
Resultat efter fin. Poster (tkr)	-301	-187	-266	1
Soliditet (%)	5,4%	6,7%	8,6%	9,7%
Taxeringsvärde (tkr)	128 917	128 917	108 030	108 030
Skuldsättning (tkr)	25 987	25 100	20 690	20 803
Soliditet (%) justerad	79,4%	80,2%	80,2%	80,8%
Yttre fond	1 383	996	632	555
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	432	216	216	197
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter (%)	38,2%	26,4%	26,9%	25,2%
Skuldsättning per kvm totalyta	8 174	7 896	6 508	6 544
Skuldsättning kr kvm BRF yta	10 568	10 207	8 414	8 460
Räntekostnad, genomsnitt (%)	3,99%	1,70%	0,76%	1,03%
Räntekänslighet (%)	24,43%	47,20%	38,91%	43,03%
Sparande kr kvm totalyta	101	91	55	127
Energikostnad kr kvm totalyta	191	213	201	162

Ytuppgifter vid beräkning, 2 459 kvm bostäder upplåten med bostadsrätt och 720 kvm lokaler

Soliditet % definieras som eget kapital delat med totalt kapital

Soliditet % justerad definieras som justerat eget kapital dela med totalt kapital

där taxeringsvärdet ersätter det bokförda värdet byggnader/mark

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla sparandet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 697 987	996 386	-4 668 695	-187 428	1 838 250
Disposition av föregående års resultat:			-187 428	187 428	0
Avsättning till yttre fond		386 751	-386 751		0
Årets resultat				-301 086	-301 086
Belopp vid årets utgång	5 697 987	1 383 137	-5 242 874	-301 086	1 537 164

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar, 0,3% av taxeringsvärdet.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-4 856 123
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-386 751
årets förlust	-301 086
	-5 543 960

behandlas så att lansspråktagande av yttre underhållsfond i ny räkning överföres	54 200
	-5 598 160
	-5 543 960

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror och andra avgifter	2	2 781 949	2 015 587
Övriga intäkter		25 521	10 834
		2 807 470	2 026 421
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	3	-138 542	-113 764
Planerat underhåll		-54 200	-22 726
Driftskostnader	4	-1 338 965	-1 235 893
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-568 512	-453 984
		-2 100 219	-1 826 367
Rörelseresultat		707 251	200 054
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 001	1 062
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 018 337	-388 544
		-1 008 336	-387 482
Resultat efter finansiella poster		-301 085	-187 428
Resultat före skatt		-301 085	-187 428
Årets resultat		-301 086	-187 428

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	27 079 636	21 921 808
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Pågående byggnation	7	0	5 051 704
		27 079 636	26 973 512

Summa anläggningstillgångar 27 079 636 26 973 512

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		46 542	76 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 046	0
		87 588	76 062

Kassa och bank 1 216 882 330 429
Summa omsättningstillgångar 1 304 470 406 491

SUMMA TILLGÅNGAR 28 384 106 27 380 003

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 697 987	5 697 987
Fond för yttre underhåll		1 383 137	996 386
		7 081 124	6 694 373
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 242 874	-4 668 695
Årets resultat		-301 086	-187 428
		-5 543 960	-4 856 123
Summa eget kapital		1 537 164	1 838 250
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	25 986 671	25 100 003
Leverantörsskulder		195 286	42 280
Aktuella skatteskulder		90 534	50 229
Övriga skulder		92 491	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	481 960	349 241
Summa kortfristiga skulder		26 846 942	25 541 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 384 106	27 380 003

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-301 086	-187 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	568 512	453 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	267 426	266 556
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-34 725	66 402
Förändring av leverantörsskulder	153 006	-485 693
Förändring av kortfristiga skulder	265 516	75 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten	651 223	-77 443
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-674 637	-4 878 664
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-674 637	-4 878 664
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av lån	1 000 000	4 410 001
Amortering av lån	-113 332	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	886 668	4 410 001
Årets kassaflöde	863 254	-546 106
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	353 628	899 734
Likvida medel vid årets slut	1 216 882	353 628

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterande upplysningar med mera i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna BFNAR 2012:1 är förändrade jämfört med föregående år, BFNAR 2023:1 är nytt för detta räkenskapsår.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt ekonomisk förvaltare vilket kan påverka jämförbarheten med föregående räkenskapsår.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar ha efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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. Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2023	2022
Stomme och grund K3	115 år	115 år
Yttertak K3	50 år	50 år
Fönster/dörrar och portar K3	20-87 år	20-87 år
Stomkompletteringar förening K3	30-100 år	30-100 år
Stomkompletteringar hyresgästanpassning K3	10 år	10 år
Stamledningar K3	50 år	50 år
Värmesystem K3	30-50 år	30-50 år
Luftbehandlingssystem K3	20 år	20 år
Fastighetsel inkl. svagström K3	50 år	50 år
Markanläggning K3	20 år	20 år
Hissar K3	40 år	40 år
Säkerhetsdörrar K3	50 år	
Partiellt stambyte K3	50 år	

Not 2 Årsavgifter, hyror och andra avgifter

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 063 643	531 807
Hysesintäkter, lokaler, momspliktig	1 410 146	1 356 294
Fastighetsskatt lokaler, momspliktig *	188 040	0
Övriga intäkter lokal, momspliktig. Tilläggsdebitering ombyggnationer.	120 000	120 000
Faktureringsavgifter	120	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	0	7 486
Summa	2 781 949	2 015 587

*I intäkten för 2023 ingår 48.870 kr som tillhör 2022.

Intäkten för 2022 uppgår till 90.300 kr och är inkluderad i Hyresintäkter lokaler.

Not 3 Löpande underhåll

	2023	2022
Löpande underhåll/Rep, material	1 488	0
Uh/Rep bostäder VVS	13 213	0
Uh/Rep gemensamma utrymme	3 056	51 011
Uh/Rep Installationer	9 433	36 935
Uh/Rep hissar	30 317	23 623
Uh/Rep markytor	0	2 195
Försäkringsskador	81 035	0
Summa	138 542	113 764

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
EI*	109 686	118 685
Uppvärmning**	506 477	420 257
Vatten & avlopp	64 131	64 721
Avfallshantering	25 070	22 887
Snörenhållning, halkbekämpning, jour	0	3 858
Hissbesiktning	5 626	7 963
Besiktning/Tillsynskostnader	0	6 300
Fastighetsförsäkring***	113 957	0
Försäkring Anticimex	5 661	0
Telenor TV / Bredband	68 513	39 246
Fastighetsskötsel	47 629	49 821
Lokalvård enligt avtal	57 168	116 561
Lokalvård, hyrmattor	0	47 768
Trädgårdsskötsel	0	9 452
Serviceavtal	0	21 289
Fastighetsskatt Lokaler	139 170	139 170
Kommunal fastighetsavgift bostäder	42 903	41 013
Förbrukningsinventarier	0	4 289
Förbrukningsmaterial	2 325	2 217
Ersättningar till extern revisor	49 876	49 418
Ekonomisk förvaltning enl. avtal	46 035	62 627
Juridiska åtgärder	8 437	0
Konsultarvoden	6 385	0
Administration	22 413	4 997
Föreningsstämma	13 537	0
Bolagsverket	1 600	0
Övriga kostnader	2 366	3 354
Summa	1 338 965	1 235 893

*EI, i kostnaden för 2023 ingår 45.385 kr som tillhör 2022.

**Uppvärmning, i kostnaden för 2023 ingår 73.174 kr som tillhör 2022.

*** Fastighetsförsäkring, ingen kostnad 2022 då man tidigare inte periodiserat denna kostnad.

Not 5 Avskrivningar

	2023	2022
Somme och grund K3	55 796	55 796
Yttertak K3	85 563	85 563
Fönster/dörrar och portar K3	70 105	70 105
Stomkomplettering förening K3	74 464	74 464
Stomkomplettering hyresgästanpassning K3	13 105	13 105
Stamledningar VA K3	4 918	4 917
Värmesystem K3	13 114	13 114
Luftbehandlingssystem K3	60 913	60 913
Fastighetsel inkl. svagström K3	1 470	1 470
Hissar k3	38 632	38 632
Markanläggning K3	35 905	35 905
Säkerhetsdörrar K3	73 772	0
Partiellt stambyte K3	40 755	0
Summa	568 512	453 984

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 146 427	26 146 427
Omfört från pågående byggnation	5 726 341	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 872 768	26 146 427
Ingående avskrivningar	-5 413 305	-4 959 321
Årets avskrivningar	-568 512	-453 984
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 981 817	-5 413 305
Utgående redovisat värde	25 890 951	20 733 122
Taxeringsvärden byggnader	46 400 000	46 400 000
Taxeringsvärden mark	82 517 000	82 517 000
	128 917 000	128 917 000
Bokfört värde byggnader	25 890 951	20 733 122
Bokfört värde mark	1 188 686	1 188 686
	27 079 637	21 921 808

Not 7 Pågående byggnation

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	5 051 704	173 039
Anskaffning under året	674 637	4 878 665
Omklassificering till byggnader och mark	-5 726 341	
Utgående redovisat värde	0	5 051 704

Not 8 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 901	127 901
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 901	127 901
Ingående avskrivningar	-127 901	-127 901
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 901	-127 901
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 071 670	25 157 000
Summa	26 071 670	25 157 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank hypotek	4,61	2024-01-28	9 366 600	0	0	9 366 600
Swedbank hypotek	4,55	2024-02-28	7 366 803	1 000 000	113 332	8 253 471
Swedbank hypotek	4,55	2024-02-28	8 366 600	0	0	8 366 600
			25 100 003	1 000 000	113 332	25 986 671

Enligt redovisningsregler (Not 1) ska de delar av lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Summa lån 2023-12-31 är 25.986.671, varav hela beloppet redovisas som kortfristig skuld då samtliga lån löper med rörlig ränta.

Av den kortfristiga skulden utgör 113.332 nästa års planerade amortering.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	146 078	77 557
Upplupen kostnad, el	7 644	24 183
Upplupen kostnad, värme	73 175	65 096
Upplupen kostnad, VA	12 793	12 460
Upplupen kostnad, sophämtning	4 178	4 007
Övriga upplupna kostnader	156 250	96 977
Förutbetalda månadsavgifter och hyror	81 842	68 960
Summa	481 960	349 240

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Petrus Olsson
Ordförande

Robert Veres

Niclas Åkerström

Christina Janzon

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5 Org.nr 716418-0213

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5 för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i

Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5 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 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 lag 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518792122

Dokument

ÅR 231231 för underskrift

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-05-30 14:03:37 CEST (+0200) av *Blick e-Signatur (Be)*

Färdigställt 2024-05-30 16:27:40 CEST (+0200)

Initierare

Blick e-Signatur (Be)

Blick Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blick.se

Signerare

Robert Veres (RV)

Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5

robert_veres@hotmail.com

Signerade 2024-05-30 14:21:38 CEST (+0200)

Petrus Olsson (PO)

Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5

petrus.olsson@crosby.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sören Petrus Olsson"

Signerade 2024-05-30 14:41:53 CEST (+0200)

Niclas Åkerström (NÅ)

Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5

niclas.akerstrom@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NICLAS ÅKERSTRÖM"

Signerade 2024-05-30 15:31:08 CEST (+0200)

Christina Janzon (CJ)

Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5

christina.janzon@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Christina Janzon"

Signerade 2024-05-30 14:16:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518792122

Ingela Andersson (IA)
Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5
ingela.andersson@lr-revision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA ANDERSSON"
Signerade 2024-05-30 16:27:40 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

