

Årsredovisning
för
Brf Tomtebodan 1 i Solna
769605-9703

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Tomteboda 1 i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades hos bolagsverket 2000-08-03 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-06-26. Föreningens fastighet, Tomteboda 1, i Solna Kommun, förvärvades 2001. Fastigheten byggdes 1972 och har tilldelats värdeår 1979.

Fastigheten består av 6 flerbostadshus. Gatuadressen är Fogdevreten 4-14.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9954 kvm varav 9947 kvm utgör lägenhetsyta och 7 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 270 bostadslägenheter varav 260 st är upplåtna med bostadsrätt och 10 st med hyresrätt. Därutöver har föreningen 1 lokal som hyrs ut samt 8 förråd.

I föreningen finns det tillgång till parkeringsplatser för bostadsrättsinnehavare att abonnera.

Lägenhetsfördelning

237 st	1 rum kokvrå
27 st	2 rum kokvrå
6 st	3 rum och kök

Föreningen är frivilligt registrerad för moms.

Stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-12-16

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Underhållsplan

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

Fond för yttre underhåll

Föreningen gör årliga bokföringsmässiga avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll. Detta genom omföreling från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Vid ianspråktagande för man tillbaka på samma sätt. Avsättningar görs i enlighet med föreningens underhållsplan.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln hanteras av FT Drift AB.
Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Princip Redovisning AB.

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna.

Tidigare års genomförda åtgärder:

Radonmätning	2023-2024
Fönsterbyte	2023
Stambyte	2023
OVK	2023
Nya Fiberkablar	2022
Ny panel i bastu	2020
Byte Elmätare	2019-2020
Renovering Lekplats	2019
Betongförstärkning loftgång hus 4	2019
Plåtarbeten Tak	2019
Installation pump i hisschakt	2018
Installation porttelefonisystem	2018
Byte till säkerhetsdörrar	2017- 2018
OVK	2017
Radonåtgärder Hus 6 & Hus 4	2017
PCB Sanering	2016
Inglasning runt hissen våning 1 & 4	2016
Installationer av brandskyddsutrustningar	2015-2016
Byte av huvudstammar i källare i hus 12	2015
Renovering av lokal och färdigställande av gym	2015
Värme och ventilationsjusteringar	2014-2015
Matavfallshantering	2014
Stamspolning och filmning av stammar	2014
Renovering av förråd - tillbyggnadsförråd vid nr 14	2013-2014
Byte av takfläktar	2012
Renovering av tvättstuga	2009
Nyinstallation av hissar	2007

Föreningen har sitt säte i Solna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inledning

Under verksamhetsåret 2024 har föreningen genomfört flera viktiga projekt och åtgärder för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och boendekomfort. Nedan redogörs för de viktigaste händelserna under året.

Stambyte

Ett av de största projekten under året var det omfattande stambytet, som slutfördes i början av 2024. Detta arbete har varit en viktig investering för föreningen och innebär en förbättring av fastighetens värde samt minskad risk för framtida vattenskador.

Problem med värmesystemet

Under året har föreningen haft problem med värmesystemet, vilket påverkat inomhusklimatet för de boende. För att komma till rätta med detta startades ett projekt för att åtgärda värmen samt injustera systemet. Projektet fortskred under året men blev inte helt slutfört under 2024. Arbetet kommer att fortsätta under nästkommande år för att säkerställa en jämn och tillfredsställande värmefördelning i fastigheten.

Installation av IMD för varmvatten

Under året genomfördes även installation av Individuell Mätning och Debitering (IMD) för varmvatten. Detta syftar till att skapa en rättvisare fördelning av kostnaderna samt att uppmuntra en mer hållbar förbrukning bland medlemmarna.

Avgiftshöjning

Med anledning av ökade räntekostnader och stigande driftkostnader beslutade föreningen att höja avgifterna med 10 %, med start från och med det andra kvartalet 2024. Detta beslut togs för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet och möjliggöra fortsatt underhåll och utveckling av fastigheten.

Sammanfattning och framtidsutsikter

Trots vissa utmaningar under året har föreningen tagit viktiga steg för att förbättra fastigheten och säkerställa en trygg och stabil ekonomi. Arbetet med värmesystemet kommer att fortsätta under 2025, och styrelsen kommer att fortsätta att arbeta för att förbättra föreningens drift och boendemiljö.

Styrelsen tackar alla medlemmar för ert engagemang och ser fram emot ett fortsatt gott samarbete under kommande år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid årets början uppgick till 361 och vid årets slut 364. 48 överlåtelse och 49 nya medlemmar har hälsats välkomna.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift enligt stadgarna. Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren enligt stadgarna.

Under året har styrelsens haft 14 st protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2024-05-29 haft följande sammansättning:

Essam Refai	Ledamot/Ordf
Didrik Johannesson	Ledamot
Idris Qaderi	Ledamot
Mathilda Bjuhr	Ledamot
Mattias Nilsson	Ledamot
Nermin Shirwani	Ledamot
Vasja Collaku	Ledamot

Georgios Gavriilidis	Suppleant
Love Andersson	Suppleant
Sherry Fahimi	Suppleant

Valberedningen

Essam Refai, Idris Qaderi och Georgios Gavriilidis

Till föreningens revisor valdes

Margareta Kleberg BDO Mälardalen AB.

Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 336	8 696	4 956	5 025
Resultat efter finansiella poster	-3 255	-63 426	-44 379	165 077
Soliditet (%)	65,7	67,0	65,0	79,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	874	797	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 878	3 878	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 048	4 044	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	22	100	0	0
Räntekänslighet (%)	4,6	5,1	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	327	290	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,1	84,7	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltalen finns endast för jämförelse från 2023 när dessa blev obligatoriska.

Upplysning vid förlust

Under året redovisade föreningen ett negativt resultat, främst till följd av ökade räntekostnader, högre driftkostnader och investeringar i fastigheten. Styrelsen har vidtagit åtgärder för att stärka föreningens ekonomi, inklusive avgiftshöjningen som genomfördes under året. Fortsatta ekonomiska analyser och åtgärder kommer att göras för att säkerställa föreningens långsiktiga hållbarhet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond, yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 138 682	27 380 322	1 500 001	97 419 321	-63 425 521	84 012 805
Disposition av föregående års resultat:			-1	-63 425 520	63 425 521	0
Årets resultat					-3 298 093	-3 298 093
Belopp vid årets utgång	21 138 682	27 380 322	1 500 000	33 993 801	-3 298 093	80 714 712

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	33 993 801
årets förlust	-3 298 093
	30 695 708

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 500 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 500 000
i ny räkning överföres	30 695 708
	30 695 708

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Nettoomsättning		9 335 659	8 696 331
Övriga rörelseintäkter		22 652	280 347
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 358 311	8 976 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 019 930	-68 669 289
Övriga externa kostnader	4	-1 411 465	-1 951 663
Personalkostnader	5	-428 626	-510 842
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 815 889	-1 743 977
Summa rörelsekostnader		-11 675 910	-72 875 771
Rörelseresultat		-2 317 599	-63 899 093
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 154 826
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		400 226	139 471
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	73 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 337 282	-633 339
Summa finansiella poster		-937 056	734 178
Resultat efter finansiella poster		-3 254 655	-63 164 915
Resultat före skatt		-3 254 655	-63 164 915
Skatter			
Skatt på årets resultat		-43 438	-260 606
Årets resultat		-3 298 093	-63 425 521

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	106 683 677	107 907 755
Summa materiella anläggningstillgångar		106 683 677	107 907 755
Summa anläggningstillgångar		106 683 677	107 907 755
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 519 238	20 952
Övriga fordringar		102 084	2 778 038
Summa kortfristiga fordringar		1 621 322	2 798 990
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	9 895 233
Summa kortfristiga placeringar		0	9 895 233
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		14 473 723	3 938 319
Summa kassa och bank		14 473 723	3 938 319
Summa omsättningstillgångar		16 095 045	16 632 542
SUMMA TILLGÅNGAR		122 778 722	124 540 297

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 519 004	48 519 004
Fond för yttre underhåll		1 500 000	1 500 000
Summa bundet eget kapital		50 019 004	50 019 004
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		33 993 801	97 419 321
Årets resultat		-3 298 093	-63 425 521
Summa fritt eget kapital		30 695 708	33 993 800
Summa eget kapital		80 714 712	84 012 804
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	38 600 000	38 600 000
Förskott från kunder		60	3
Leverantörsskulder		826 520	656 558
Skatteskulder		138 185	452 293
Övriga skulder		25 784	71 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 473 461	747 631
Summa kortfristiga skulder		42 064 010	40 527 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 778 722	124 540 297

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-2 317 599	-63 899 093
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 815 889	1 817 197
Erhållen ränta	400 226	139 470
Erhållen utdelning	0	1 154 826
Erlagd ränta	-1 319 205	-633 339
Betald inkomstskatt	-43 438	-260 606

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-1 464 127 -61 681 545

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 498 287	56 090
Förändring av kortfristiga fordringar	1 740 329	38 396 896
Förändring av leverantörsskulder	169 962	-5 382 754
Förändring av kortfristiga skulder	1 348 478	-34 298 630

Kassaflöde från den löpande verksamheten

296 355 -62 909 943

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-591 811	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	9 895 233	11 061 747

Kassaflöde från investeringsverksamheten

9 303 422 11 061 747

Finansieringsverksamheten

Bundet eget kapital	0	-526 022
---------------------	---	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 -526 022

Årets kassaflöde

9 599 777 -52 374 218

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 873 944	57 248 161
--------------------------------	-----------	------------

Likvida medel vid årets slut

14 473 721 4 873 943

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 År	1%
Fastighetsförbättringar	50 År	2%
Inventarier	10 År	10%
Installationer	20 År	5%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 785 239	7 230 730
Årsavgifter lokaler	86 194	54 852
Hyror bostäder	582 242	546 048
Hyror Förråd	42 000	44 200
Hyror garage och parkeringsplatser	106 150	110 010
Övriga Intäkter	4 547	3 364
Bredband	23 880	23 880
El- och vattenintäkter	526 630	423 382
Överlåtelse/-pantnoteringsavgifter	60 889	97 359
Andrahandsavgifter	117 887	162 506
Elstöd	0	269 941
Övriga ersättningar och intäkter	22 652	10 406
	9 358 310	8 976 678

I föreningens årsavgifter ingår grundutbud för TV, fiber och värme.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel inkl trädgård	519 259	484 059
Städ	254 998	241 500
Snöröjning och sandning	114 760	226 166
Reparation och underhåll	2 243 078	63 377 771
Elavgift	1 038 455	947 831
Värme	1 801 053	1 668 803
Vatten	410 487	269 727
Renhållning/återvinning	593 262	526 377
Försäkringspremier	119 421	99 345
Bredband och kabel-TV	153 961	140 446
Fastighetsskatt	443 400	432 330
Övriga Driftkostnader	179 985	54 412
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	193 750
Vattenskada/fuktmätning	147 810	6 772
	8 019 929	68 669 289

Årets planerade reparation och underhåll avser bla projekt för energieffektivisering av värmesystem.

Föregående års siffror för reparation och underhåll avsåg stambyte, fönsterrenovering och ventilation.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	436 620	310 800
Revisionsarvode	43 943	96 519
Bankkostnader	27 586	0
Konsultarvoden	445 289	481 582
Övriga externa kostnader	41 169	176 466
Styrelse och medlemsmöten	105 650	400 409
Advokat och rättegångskostnader	26 000	279 230
Hemsida/datakommunikation/tele	23 961	14 929
Övriga förvaltningskostnader	103 717	40 255
Överlåtelse - pantsättningskostnader	116 360	151 473
Andrahandsuthyrningsavgift	41 170	0
	1 411 465	1 951 663

Not 5 Personalkostnader och Styrelsearvode

	2024	2023
Styrelsearvode	350 880	420 000
Sociala avgifter	77 746	90 842
	428 626	510 842

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 332 807	470 920
Dröjsmålsränta	4 329	288
Övriga räntekostnader för kortfristiga skulder	145	162 131
	1 337 281	633 339

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 261 448	136 261 448
Inköp	591 811	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 853 259	136 261 448
Ingående avskrivningar	-28 353 693	-26 609 716
Årets avskrivningar	-1 815 889	-1 743 977
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 169 582	-28 353 693
Utgående redovisat värde	106 683 677	107 907 755
Taxeringsvärden byggnader	146 259 000	146 259 000
Taxeringsvärden mark	146 071 000	146 071 000
	292 330 000	292 330 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga lån.

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea Hypotek, ränta 2,93%, villkorsändring 2025-03-20	-38 600 000	-38 600 000
	-38 600 000	-38 600 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	68 287 000	68 287 000
	68 287 000	68 287 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Suppleant Sherry Fahimi ersätter Essam Refai.

Essam Refai
Ordförande

Didrik Johannesson
Ledamot

Idris Qaderi
Ledamot

Matilda Bjuhr
Ledamot

Mattias Nilsson
Ledamot

Nermin Shirwani
Ledamot

Vasja Collaku
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB

Följande handlingar har undertecknats den 3 juni 2025



Brf Tomtebodan 1 i Solna ÅR 2024 sign.pdf

(146744 byte)

SHA-512: 373d2a7d710c400a26c2f7723036ffd07c77b
2ed581345589114b1867abdea68d1e8aa52b3cda84e8c1
a0bcaab69bbce851ffc5fdbf2419b5f60343d55d0dba4

Underskrifter

2025-06-02 13:26:16 (CET)



Anders Fredrik Mattias Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-03 11:41:26 (CET)



Didrik Johannesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-03 10:50:21 (CET)



Idris Qaderi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-02 13:23:11 (CET)



Mathilda Bjuhr

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-02 12:13:57 (CET)



Nermin Shirwani

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-02 19:30:56 (CET)



Sherry Fahimi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-02 14:06:44 (CET)



Vasja Collaku

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-03 18:01:39 (CET)



Anna Margareta Elisabet Kleberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisningen 2024 Brf Tomtebod 1 i Solna

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

211bba7bce7597686a477928d3728109e1207bf0e78ba97e4ea82871f7579aec83bba83766502d290633aa2cc57cf477c466d6874083cd6a61b978e6e7d7ee9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.