

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5
716418-0213
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5 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

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 2024-06-13 och efterföljandes styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Robert Veres, Ordförande
Alexander Korolkov, ledamot
Ulrika Sundelin, ledamot
Emilia Romans, ledamot avgått 2025-03-12
Niclas Åkerström, ledamot avgått 2025-03-12
Susanna Hanell, suppleant avgått 2025-03-12
Johan Svennberg, suppleant

Revisor

Ingela Andersson, Auktoriserad revisor, LR Bostadsrättsrevision

Valberedning

Carina Edlund
Martin Olsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2024.

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.

Föreningen 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
Lokalhyreskontrakten är uppsagda för omförhandling.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften hölls oförändrad under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början var 39st. Antalet medlemmar vid årets slut var 39st. Det har under året skett 4st överlåtelse.

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 partiella stambyten och fastighetsunderhåll där behov finns.

Intäkterna för föreningen har ökat till följd av indexuppräkning av hyrorna för lokalen. Underhålls- och driftskostnader har ökat jämfört mot föregående år. Drivet av ökade kostnader för vatten & avlopp samt konsultarvoden.

Årets resultat före avskrivningar uppgick till +138 112 kr (43 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.

Uppllysning 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 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 vid behov.

Enligt föreningens stadgar ska föreningen till fond för yttre underhåll årligen reservera ett belopp motsvarande minst 0,3% av kostnaden för fastighetens anskaffningsvärde vilket motsvarar ca 95.860kr. Styrelsen har valt att reservera ett belopp motsvarande 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus vilket motsvarar 386.751kr. Detta belopp överstiger behovet av reservering enligt föreningens underhållsplan.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 819	2 782	2 016	1 976
Resultat efter fin. poster (tkr)	-432	-301	-187	-266
Soliditet (%)	3,96	5,42	6,71	8,60
Taxeringsvärde (tkr) Byggnader och mark	128 917	128 917	128 917	108 030
Skuldsättning (tkr)	25 873	25 987	25 100	20 690
Soliditet (%) justerad	79,44	79,38	80,25	80,25
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	432	432	216	216
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	37,72	38,20	26,40	26,90
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 139	8 174	7 896	6 508
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 522	10 568	10 207	8 414
Räntekostnad, genomsnitt (%)	4,27	3,99	1,70	0,76
Räntekänslighet (%)	24,33	24,43	47,20	38,91
Sparande per kvm (kr/kvm)	75	101	91	55
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	206	191	213	201

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 delat med totalt kapital där taxeringsvärdet ersätter det bokförda värdet på byggnader och 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+ kostnader av engångskaraktär-intäkter av engångskaraktär) / totalyta. För 2024 har justering skett med 100 929kr för juridiska åtgärder och konsultkostnader, se not 4.

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	1 383 137	-5 242 874	-301 086	1 537 164
Disposition av föregående års resultat:					
Avsättning till yttre fond		386 751	-386 751	301 086	0
Årets resultat				-432 009	0
Belopp vid årets utgång	5 697 987	1 769 888	-5 930 711	-432 009	1 105 155

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-5 543 960
reservering till yttre underhållsfond	-386 751
årets förlust	-432 009
	-6 362 720

behandlas så att i ny räkning överföres	-6 362 720
	-6 362 720

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

Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5
Org.nr 716418-0213

7 (17)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror och andra avgifter	2	2 819 489	2 781 949
Övriga intäkter		9 798	25 521
		2 829 287	2 807 470
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	3	-156 306	-138 542
Planerat underhåll		0	-54 200
Driftskostnader	4	-1 326 493	-1 324 143
Övriga kostnader	5	-100 929	-14 822
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-570 120	-568 512
		-2 153 848	-2 100 219
Rörelseresultat		675 439	707 251
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		475	10 001
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 107 923	-1 018 337
		-1 107 448	-1 008 336
Resultat efter finansiella poster		-432 009	-301 085
Resultat före skatt		-432 009	-301 085
Årets resultat		-432 009	-301 086

Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5
Org.nr 716418-0213

8 (17)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	26 589 979	27 079 636
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Pågående byggnation	8	166 488	0
		26 756 467	27 079 636

Summa anläggningstillgångar

26 756 467

27 079 636

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		40 915	46 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180 673	41 046
		221 588	87 588

Kassa och bank

		917 229	1 216 882
Summa omsättningstillgångar		1 138 817	1 304 470

SUMMA TILLGÅNGAR

27 895 284

28 384 106

Balansräkning**Not****2024-12-31****2023-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

5 697 987

5 697 987

Fond för yttre underhåll

1 769 888

1 383 137

7 467 875**7 081 124*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

-5 930 711

-5 242 874

Årets resultat

-432 009

-301 086

-6 362 720**-5 543 960****Summa eget kapital****1 105 155****1 537 164****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 11

0

0

Summa långfristiga skulder**0****0****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11

25 873 339

25 986 671

Leverantörsskulder

362 678

195 286

Aktuella skatteskulder

56 043

90 534

Övriga skulder

120 597

92 491

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

377 472

481 960

Summa kortfristiga skulder**26 790 129****26 846 942****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****27 895 284****28 384 106**

Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5
Org.nr 716418-0213

10 (17)

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-432 009	-301 086
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	570 120	568 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	138 111	267 426
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-134 000	-34 725
Förändring av leverantörsskulder	167 392	153 006
Förändring av kortfristiga skulder	-110 873	265 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 630	651 223
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-246 951	-674 637
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-246 951	-674 637
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av lån	0	1 000 000
Amortering av lån	-113 332	-113 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-113 332	886 668
Årets kassaflöde	-299 653	863 254
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 216 882	353 628
Likvida medel vid årets slut	917 229	1 216 882

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 och BFNAR 2023:1 är oförändrade jämfört med föregående år,

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 hyresgästpassning 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 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 071 670	26 071 670
Summa	26 071 670	26 071 670

Not 2 Årsavgifter, hyror och andra avgifter

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 063 645	1 063 643
Hysesintäkter, lokaler, momspliktig	1 496 674	1 410 146
Fastighetsskatt lokaler, momspliktig*	139 170	188 040
Övriga intäkter lokal, momspliktig. Tilläggsdebitering ombyggnationer.	120 000	120 000
Faktureringsavgifter	0	120
Summa	2 819 489	2 781 949

*Fastighetsskatt lokaler, av 2023 års intäkt avser 48.870 kr 2022.

Not 3 Löpande underhåll

	2024	2023
Uh/Rep, material	0	1 488
Uh/Rep bostäder VVS	7 206	13 213
Uh/Rep gemensamma utrymme	2 448	3 056
Uh/Rep Installationer	40 321	9 433
Uh/Rep hissar	13 947	30 317
Försäkringsskador	2 159	81 035
Uh/Rep bostäder, kontroll rökkanaler eldstäder	51 075	0
Uh/Rep Lokaler	39 150	0
Summa	156 306	138 542

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
EI*	49 892	109 686
Uppvärmning**	508 434	506 477
Vatten & avlopp	95 711	64 131
Avfallshantering	32 446	25 070
Hissbesiktning	0	5 626
Besiktning/Tillsynskostnader	2 115	0
Fastighetsförsäkring	130 579	113 957
Försäkring Anticimex	23 079	5 661
Telenor TV / Bredband	82 216	68 513
Fastighetsskötsel	57 523	47 629
Lokalvård enligt avtal	61 857	57 168
Fastighetsskatt Lokaler	139 170	139 170
Kommunal fastighetsavgift bostäder	44 010	42 903
Förbrukningsmaterial	150	2 325
Ersättningar till extern revisor	41 242	49 876
Ekonomisk förvaltning	34 794	47 160
Administration	19 550	23 577
Föreningsstämma	2 924	13 537
Bolagsverket	800	1 600
Övriga kostnader	0	77
Summa	1 326 492	1 324 143

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

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

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Juridiska åtgärder	20 000	8 437
Konsultarvode	80 929	6 385
	100 929	14 822

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Stomme och grund K3	55 796	55 796
Yttertak K3	87 171	85 563
Fönster/dörrar och portar K3	70 105	70 105
Stomkomplettering förening K3	74 464	74 464
Stomkomplettering hyresgäst Anpassning K3	13 105	13 105
Stamledningar VA K3	4 918	4 918
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	73 772
Partiellt stambyte K3	40 755	40 755
Summa	570 120	568 512

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 872 768	26 146 427
Anförskaffning under året	80 462	0
Omfört från pågående byggnation	0	5 726 341
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 953 230	31 872 768
Ingående avskrivningar	-5 981 817	-5 413 305
Årets avskrivningar	-570 120	-568 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 551 937	-5 981 817
Utgående redovisat värde	25 401 293	25 890 951
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	25 401 293	25 890 951
Bokfört värde mark	1 188 686	1 188 686
	26 589 979	27 079 637

Not 8 Pågående byggnation

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	0	5 051 704
Anskaffning under året	166 488	674 637
Omklassificering till byggnader och mark	0	-5 726 341
Utgående redovisat värde	166 488	0

Not 9 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 901	127 901
Inköp		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 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Swedb. Hypotek	3,416	2025-01-28	9 366 600	0	0	9 366 600
Swedb. Hypotek	3,077	2025-02-28	8 253 471	0	113 332	8 140 139
Swedb. Hypotek	3,077	2025-02-28	8 366 600	0	0	8 366 600
			25 986 671	0	113 332	25 873 339

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 2024-12-31 är 25.873.339, 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.

Samtliga lån löper med 3 månaders bindning. Ny ränta vid omläggning 2025-01-28, 2,911% och 2025-02-28 2,812%.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	103 440	146 078
Upplupen kostnad, el	0	7 644
Upplupen kostnad, värme	0	73 175
Upplupen kostnad, VA	15 965	12 793
Upplupen kostnad, sophämtning	5 407	4 178
Övriga upplupna kostnader	156 250	156 250
Förutbetalda månadsavgifter och hyror	39 877	81 842
Upplupen kostnad, Fastighetsägarna	56 532	0
Summa	377 471	481 960

Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5
Org.nr 716418-0213

17 (17)

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Robert Veres
Ordförande

Alexander Korolkov
ledamot

Ulrika Sundelin
ledamot

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

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR 241231 version 250516.pdf
Checksumma: 430007f75920f3984962d3a4fbabc20df56741cbd78d818996b16bda6bdfb86c
Skickad: 2025-05-16 kl 09:50

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: ULRIKA SUNDELIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-16 kl 11:34



Digitalt signerad av: ROBERT VERES
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-18 kl 07:30



Digitalt signerad av: Alexander Korolkov
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-18 kl 09:41

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2025.



Digitalt signerad av: INGELA ANDERSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-18 kl 20:21

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

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 2024.

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 2024 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Jag vill fästa uppmärksamheten på den information som styrelsen lämnar i förvaltningsberättelsen och kassaflödesanalysen som visar att föreningen har ett negativt kassaflöde och att det Sparande som redovisas i Flerårsöversikten inte täcker behovet av reservering till underhållfond i enlighet styrelsens förslag till disposition av föreningens förlust. Jag har inte modifierat mitt uttalande i detta avseende.

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

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. 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 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 uppllysningar.
- 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 uppllysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana uppllysningar 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 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Tomtebo 5 RB 2024.pdf
Checksumma: dc0b3bfeabf98235e2d29df154fa4a01f6912961b6b8e331dc2cfe102ba56aa9
Skickad: 2025-05-16 kl 09:50

Signaturer



Digitalt signerad av: INGELA ANDERSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-18 kl 20:21

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>