



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tomtebodan 1 i Solna

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomtebodan 1	2001	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1972 och består av 6 flerbostadshus

Värdeåret är 1979

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 260 bostadsrätter om totalt 9 947 kvm och 1 lokal om 7 kvm.

Byggnadernas totalyta är 9954 kvm.

Styrelsens sammansättning

Essam Refai	Ordförande
Didrik Johannesson	Suppleant
Mattias Nilsson	Styrelseledamot
Idris Qaderi	Styrelseledamot
Mathilda Bjuhr	Styrelseledamot
Nermin Shirwani	Styrelseledamot
Vasja Collaku	Styrelseledamot
Leif Love Andersson	Suppleant
Georgios Gavriilis	Suppleant

Valberedning

Jonas Ländin
Idris Qaderi
Essam Refai

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter från styrelsen

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-30.

Extrastämma hölls 2023-08-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024 ● Radonmätning
- 2023 ● Fönsterbyte - Klart
Stambyte - Klart
Ny lösning för dagvatten
OVK - Godkänt
- 2022-2023 ● Fönsterbyte - Pågående
Stambyte - Pågående
- 2022 ● Nya fiberkablar
- 2021 ● Nya planteringar innergård
Målning och sparkskydd cykelrum, soprum
Nya cykelställ, utökad platsättning
Digitala informationskärmar installerade
Delvis utbytt maskinpark i tvättstuga
- 2020 ● Ny panel i bastu - 2020
- 2019-2020 ● Byte av elmätare
- 2019 ● Renovering av lekplats
Målning på innergård

- 2019** ● Stabilisering och betongförstärkning loftgång hus 4
Plåtarbeten tak
Inköp nya utemöbler
- 2018** ● Installation pump i hisschakt
Installation porttelefonisystem
Extra plåtning tak för snösäkring - Hus 4
- 2017-2018** ● Byte till säkerhetsdörrar
- 2017** ● OVK
Radonåtgärder - Hus 6 Hus 4
- 2016** ● PCB sanering
Försäljning av två förråd till ombyggnation
Byte till LED belysning inomhus
Extra plåtning och inglassning runt hissen - Våning 1 och 4
- 2015-2016** ● Installation av brandskyddsutrustningar
- 2015** ● Byte av huvudstammar i källare i hus 12
Renovering av lokal och färdigställande av gym
- 2014-2015** ● Värme- och ventilationsjusteringar
- 2014** ● Cykelinventering
Uppdatering av kabel-TV till helt digitalt
Installation avgasare och expansionskärl
Matavfallshantering
Stamspolning och filmning av stammar
- 2013-2014** ● Renovering förråd - Tillbyggnadsförråd vid nr 14.
- 2012** ● Byte takfläktar, frånluftsdon badrum
- 2011** ● Diverse åtgärder värmesystemet
- 2010** ● Kompletteringar skalskydd
- 2009** ● Renovering tvättstuga
- 2008** ● Renovering trädgård
- 2007** ● Obligatorisk OVK utförd
Nyinstallation av hissar
- 2006** ● Installation av nedgrävda sopbehållare

- 2005-2006** ● Byte mattor till målad betong i källare
- 2005** ● Asbestsanering, byte av innertak och ny ventilation i tvättstuga
- 2004** ● IP-telefoni installeras
Bredbandsnät KAT6 installeras
Individuellt elmätare i lgh installeras
Källardörrar byts till nya ståldörrar
Byte till elektronisk låssystem
Renovering badrum
Renovering av lgh inför nya upplåtelse
Byte samtliga radiatorventiler
- 2003** ● Rörstambyte - Stammarna är renoverade med PROLINE metoden.
Byte från oljepanna till fjärrvärme
- 2002** ● Asfaltering väg
Renovering cykelrum
- 2001-2004** ● Fuktskadesanering, badrum - Våning 1-3
- 2000-2002** ● Omläggning av tak
- 2000** ● Nyinstallation hiss

Planerade underhåll

- 2024** ● Installation av varmvattenmätare för IMD

Övrig verksamhetsinformation

Nu är stambytet och fönsterbytena klara och föreningen går in i en lugnare period renoverings- och underhållsmässigt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2023 var ett händelserikt år. Fönsterbytet blev klart. Stambytet slutfördes i slutet av året med mindre arbeten som fortgår även nästkommande år. Bland annat har vi valt att installera IMD och det jobbet inleddes under slutet av året. Det blev på grund av ökade materialkostnader och ränteläget dyrare än planerat men både stambyte och fönsterbyte men allt har finansierats ur egen kassa.

Diskussionen om höjda månadsavgifter fortlöpte dels på grund av ökade kostnader för alla tjänster föreningen behöver men även på grund av att det lån vi har är bundet till våren 2024 och sedan kommer att bli betydligt dyrare. Värt att notera är att avgifterna har varit orörda i nästan 15 år.

Bygglov för att måla om våra parkeringsplatser vann laga kraft innan Jul och kommer innebära fler parkeringsplatser för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 361 st. Tillkommande medlemmar under året var 69 och avgående medlemmar under året var 67. Vid räkenskapsårets slut fanns det 363 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 48 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 696 331	4 955 717	5 025 314	8 429 176
Resultat efter fin. poster	-63 425 521	-44 379 262	165 076 737	-2 267 428
Soliditet (%)	67	65	79	71
Yttre fond	1 500 001	8 950 994	7 606 769	6 315 215
Taxeringsvärde	292 330 000	292 330 000	234 143 000	234 143 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	797	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 044	4 044	4 076	4 076
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 878	3 878	3 885	3 885
Sparande per kvm totalyta, kr	100	-239	16 820	-17
Elkostnad per kvm totalyta, kr	95	72	73	56
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	168	150	152	143
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	24	29	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	290	246	254	225
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,22	1,11	-	-
Räntekänslighet (%)	5,08	-	-	-

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.

Kostnader för el (totalt 374 555 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat är negativt under föregående år pga underhåll. Vi har genomfört och avslutat stambyte under föregående år som har finansierats med egna medel. För att följa med i den ekonomiska utvecklingen av driftkostnader samt räntekostnader har styrelsen beslutat att höja avgiften med 10% under 2024. Styrelsen följer också utvecklingen för driftkostnader, som ökat väldigt mycket senaste året, för att korrigera avgiften ytterligare om så krävs. Föreningen har fortsatt en väldigt god kassa för oförutsedda händelser eller önskade investeringar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	21 664 704	-	-526 022	21 138 682
Upplåtelseavgifter	27 380 322	-	-	27 380 322
Fond, yttre underhåll	8 950 994	-7 450 993	-	1 500 001
Balanserat resultat	134 535 438	-37 116 117	-	97 419 321
Årets resultat	-44 567 110	44 567 110	-63 425 521	-63 425 521
Eget kapital	147 964 348	0	-63 951 543	84 012 805

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	97 419 321
Årets resultat	-63 425 521
Totalt	33 993 800

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 500 000
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 500 001
Balanseras i ny räkning	33 993 801

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	8 696 331	4 955 717
Övriga rörelseintäkter	3	280 347	113 283
Summa rörelseintäkter		8 976 678	5 069 000
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-68 680 917	-45 506 100
Övriga externa kostnader	9	-1 940 035	-2 556 462
Personalkostnader	10	-510 842	-455 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 743 977	-1 822 387
Summa rörelsekostnader		-72 875 771	-50 340 754
		-63 899 093	-45 271 754
RÖRELSERESULTAT			
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 367 516	1 320 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-633 339	-428 299
Summa finansiella poster		734 178	892 493
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-63 164 915	-44 379 262
Skatt		-260 606	-187 848
ÅRETS RESULTAT		-63 425 521	-44 567 110

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	107 349 696	109 031 873
Markanläggningar	13	558 059	619 859
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		107 907 755	109 651 732
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 907 755	109 651 732
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 952	77 041
Övriga fordringar	15	2 778 038	48 888 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	0	95 278
Summa kortfristiga fordringar		2 798 989	49 060 509
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	9 895 233	20 956 980
Summa kortfristiga placeringar		9 895 233	20 956 980
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 938 319	48 504 002
Summa kassa och bank		3 938 319	48 504 002
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 632 542	118 521 492
SUMMA TILLGÅNGAR		124 540 297	228 173 224

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 519 004	49 045 026
Fond för yttre underhåll		1 500 001	8 950 994
Summa bundet eget kapital		50 019 005	57 996 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		97 419 321	134 535 438
Årets resultat		-63 425 521	-44 567 110
Summa fritt eget kapital		33 993 800	89 968 328
SUMMA EGET KAPITAL		84 012 805	147 964 348
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	38 600 000
Summa långfristiga skulder		0	38 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	38 600 000	0
Leverantörsskulder		656 558	6 039 312
Skatteskulder		452 293	32 442 073
Övriga kortfristiga skulder		54 081	52 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	764 560	3 075 145
Summa kortfristiga skulder		40 527 492	41 608 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 540 297	228 173 224

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-63 899 093	-45 271 754
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 743 977	1 822 387
Nedskrivningar	73 220	0
	-62 081 896	-43 449 368
Erhållen ränta	139 470	313 624
Erlagd ränta	-633 339	-409 417
Erhållen utdelning	1 154 826	1 007 166
Betald inkomstskatt	-260 606	-187 848
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-61 681 545	-42 725 843
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	38 452 986	-40 220 817
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-39 681 384	7 949 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-62 909 943	-74 997 254
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-20 956 980
Avyttring av finansiella tillgångar	11 061 747	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	11 061 747	-20 956 980
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-526 022	-78 941 619
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-526 022	-78 941 619
ÅRETS KASSAFLÖDE	-52 374 218	-174 895 853
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	57 248 161	232 144 014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 873 944	57 248 161

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tomtebodan 1 i Solna 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 bredband, el, 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 - 10 %
Markanläggningar	4 %

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	7 230 730	7 260 955
Årsavgifter - bortfall	0	-3 640 404
Hysesintäkter bostäder	546 048	528 643
Hysesintäkter lokaler	54 852	49 486
Hysesintäkter p-plats	110 010	125 125
Hysesintäkter förråd	44 200	46 200
Bredband	23 880	17 910
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-11 476
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-17 000
El, moms	423 382	360 025
Påminnelseavgift	2 940	0
Dröjsmålsränta	415	0
Pantsättningsavgift	35 175	70 760
Överlåtelseavgift	62 184	0
Andrahandsuthyrning	162 506	165 242
Öres- och kronutjämning	9	252
Summa	8 696 331	4 955 717

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	269 941	0
Övriga intäkter	10 406	113 283
Summa	280 347	113 283

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	252 744	255 420
Fastighetsskötsel utöver avtal	97 941	108 797
Fastighetsskötsel gård enl avtal	114 648	115 721
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 351	50 529
Larm och bevakning	0	8 667
Städning enligt avtal	238 500	238 500
Städning utöver avtal	3 000	534
Hissbesiktning	4 968	3 922
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	193 750	96 875
Brandskydd	1 320	22 173
Myndighetstillsyn	43 000	31 384
Gårdkostnader	2 711	5 893
Gemensamma utrymmen	105 286	117 082
Snöröjning/sandning	226 166	180 267
Serviceavtal	94 380	49 308
Förbrukningsmaterial	11 628	451
Summa	1 394 393	1 285 521

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	2 925	10 287
Tvättstuga	7 972	60 599
Trapphus/port/entr	9 960	12 219
Källarutrymmen	1 121	0
Sophantering/återvinning	2 121	0
Dörrar och lås/porttele	183 421	13 571
VVS	69 459	28 974
Värmeanläggning/undercentral	4 385	7 560
Ventilation	264 265	5 553
Elinstallationer	121 085	42 218
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	23 875
Hissar	86 288	175 032
Tak	0	30 289
Fönster	14 258	7 633
Mark/gård/utemiljö	14 375	0
Vattenskada	6 773	0
Summa	788 406	417 811

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	876 502	0
Stambyte	57 137 112	36 347 314
Ventilation	505 625	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	67 625
Fönster	3 894 021	3 766 429
Summa	62 413 260	40 181 368

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	947 831	720 106
Uppvärmning	1 668 803	1 494 739
Vatten	269 727	238 757
Sophämtning/renhållning	526 377	506 087
Summa	3 412 738	2 959 689

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	99 345	103 756
Markhyra/vägavgift/avgälder	0	1 045
Kabel-TV	4 366	4 746
Bredband	136 080	138 733
Fastighetsskatt	432 330	413 430
Summa	672 121	661 710

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	24 396
Tele- och datakommunikation	14 929	11 260
Juridiska åtgärder	279 231	348 295
Inkassokostnader	23 016	11 632
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 163
Övriga förluster	0	4 055
Revisionsarvoden extern revisor	96 519	263 275
Styrelseomkostnader	0	594
Fritids och trivselkostnader	680	0
Föreningskostnader	399 729	152 972
Förvaltningsarvode enl avtal	310 800	302 064
Överlåtelsekostnad	91 903	0
Pantsättningskostnad	59 571	0
Administration	164 838	365 924
Konsultkostnader	481 583	1 053 490
Bostadsrätterna Sverige	11 180	11 180
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Summa	1 940 035	2 556 462

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	420 000	386 400
Arbetsgivaravgifter	90 842	69 406
Summa	510 842	455 806

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	470 920	428 299
Ränta checkräkning	3	0
Dröjsmålsränta	285	0
Övriga räntekostnader	162 131	0
Summa	633 339	428 299

NOT 12, BYGGNADER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	134 716 477	134 716 477
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	134 716 477	134 716 477
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 684 604	-23 951 747
Årets avskrivning	-1 682 177	-1 732 857
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 366 781	-25 684 604
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 349 696	109 031 873
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 603 367</i>	<i>20 603 367</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 259 000	146 259 000
Taxeringsvärde mark	146 071 000	146 071 000
Summa	292 330 000	292 330 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 544 971	1 544 971
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 544 971	1 544 971
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-925 112	-863 313
Årets avskrivning	-61 800	-61 799
Utgående ackumulerad avskrivning	-986 912	-925 112
Utgående restvärde enligt plan	558 059	619 859

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	949 357	949 357
Utgående anskaffningsvärde	949 357	949 357
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-949 357	-921 626
Avskrivningar	0	-27 731
Utgående avskrivning	-949 357	-949 357
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 778 039	40 099 643
Momsavräkning	30 624	34 498
Klientmedel	0	7 689 582
Fordringar samfällighet/kreditfakturer	0	4 115
Övriga kortfristiga fordringar	33 750	5 775
Transaktionskonto	930 051	0
Borgo räntekonto	5 573	1 054 577
Summa	2 778 038	48 888 190

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	0	95 278
Summa	0	95 278

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Obligationer	9 956 080	9 895 233	20 956 980
Summa	9 956 080	9 895 233	20 956 980

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-03-20	1,22 %	38 600 000	38 600 000
Summa			38 600 000	38 600 000
Varav kortfristig del			38 600 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 600 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	129 668	2 316 818
Uppl kostn räntor	19 622	19 622
Uppl kostnad arvoden	50 213	49 639
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 777	15 597
Förutbet hyror/avgifter	0	673 469
Förskott momspliktigt	549 280	0
Summa	764 560	3 075 145

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	68 287 000	68 287 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Essam Refai
Ordförande

Idris Qaderi
Styrelseledamot

Mathilda Bjuhr
Styrelseledamot

Mattias Nilsson
Styrelseledamot

Nermin Shirwani
Styrelseledamot

Vasja Collaku
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 16:29

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 29.04.2024 08:29

DOCUMENT ID:

B1X7UAhnZ0

ENVELOPE ID:

rJgXIA3n-R-B1X7UAhnZ0

DOCUMENT NAME:

Brf Tomtebodav 1 i Solna, 769605-9703 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ESSAM REFAI essamrefai@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 08:33 29.04.2024 08:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/06/12) IP: 147.28.66.210
2. Anders Fredrik Mattias Nilsson mattias.nilsson.mn@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 09:10 29.04.2024 09:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/24) IP: 83.187.191.57
3. VASJA COLLAKU vasjacollaku@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 11:43 29.04.2024 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/12/31) IP: 104.28.31.64
4. Nermin Shirwani shirwaninermin@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 14:01 29.04.2024 14:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/09/21) IP: 90.129.211.49
5. IDRIS QADERI idrisqaderi@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 21:21 29.04.2024 21:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/20) IP: 90.129.202.251
6. MATHILDA BJUHR mathilda.bjuhr@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 08:56 30.04.2024 08:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/01/21) IP: 89.160.105.250
7. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	02.05.2024 16:29 02.05.2024 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* 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 i Bostadsrättsföreningen Tomtebodav 1 i Solna
Org.nr. 769605-9703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tomtebodav 1 i Solna för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tomtebodan 1 i Solna för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 16:29

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 29.04.2024 08:29

DOCUMENT ID:

SJWQIA22WR

ENVELOPE ID:

r1X8Cn3-A-SJWQIA22WR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser ISA Brf Tomtebod 1 i Solna 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	02.05.2024 16:29 02.05.2024 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* 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