

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tomtebo 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. I föreningens hus finns även affärslokaler vilka föreningen hyr ut i enlighet med upprättande hyreskontrakt.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

|                 |           |            |
|-----------------|-----------|------------|
| Petrus Olsson   | Ledamot   | Ordförande |
| Tommy Edlund    | Ledamot   |            |
| Martin Olsson   | Ledamot   | Kassör     |
| Alvaro Beaulieu | Ledamot   |            |
| Karl Gudesjö    | Suppleant |            |

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

|                  |                  |                   |
|------------------|------------------|-------------------|
| Ingela Andersson | Ordinarie Extern | BDO Mälardalen AB |
|------------------|------------------|-------------------|

#### Valberedning

Carina Edlund  
Andreas Matti

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Gjutaren 17          | 1983    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

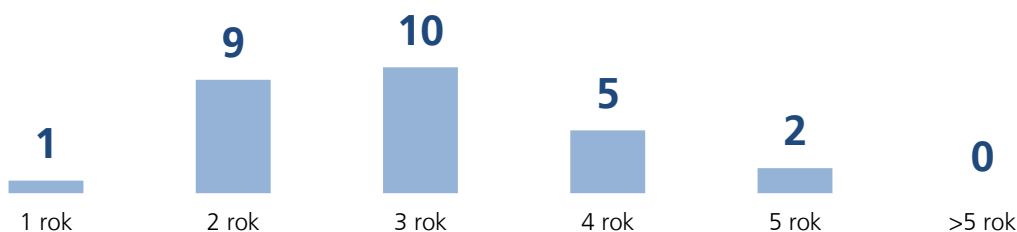
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 179 m<sup>2</sup>, varav 2 459 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 720 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna        | Yta                | Löptid     |
|-------------------------------|--------------------|------------|
| Mason Bower Group (2 lokaler) | 706 m <sup>2</sup> | 2025-09-30 |
| Robela Lux AB                 | 20 m <sup>2</sup>  | 2025-09-30 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Planerat underhåll | År   | Kommentar                   |
|--------------------|------|-----------------------------|
| Inpasseringssystem | 2021 | Inkluderar även porttelefon |
| Säkerhetsdörrar    | 2021 |                             |
| Hissar             | 2021 |                             |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Teknisk förvaltning   | Åkerlunds Fastighetsservice AB      |

## 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. 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 ökade under året upplåningen med 1 300 000kr, samt införskaffade ett lånelöfte om ytterligare 3 000 000kr för att säkerställa att finansiering finns för de investeringar som kommer göras under 2021. Dessa inkluderar nya hissar, säkerhetsdörrar och ett nytt system för porttelefon, inpassering till fastigheten och gemensamma utrymmen.

Resultat under 2020 är på den nivå som styrelsen eftersträvar dvs ett nollresultat, vilket innebär att vi täcker inte bara de löpande kostnaderna utan även den avsättning som behövs för det årliga slitaget enligt vår underhållsplan. Denna ligger nu i nivå där avskrivningar väl representerar det årliga slitaget  
Värt att notera avseende föreningens kostnader är de höga hisskostnader vilket har föranlett ett byte av hissarna, vilket kommer att ske under 2021. Kostnader för sophämtning har minskat men kostnadsposten har också påverkats av en justering av kostnader hänförliga till tidigare, dvs kostnader kommer för kommande år vara något högre. Avskrivningarna har minskat till en följd av att delar av investeringarna i byggnader nu är fullt avskrivna.

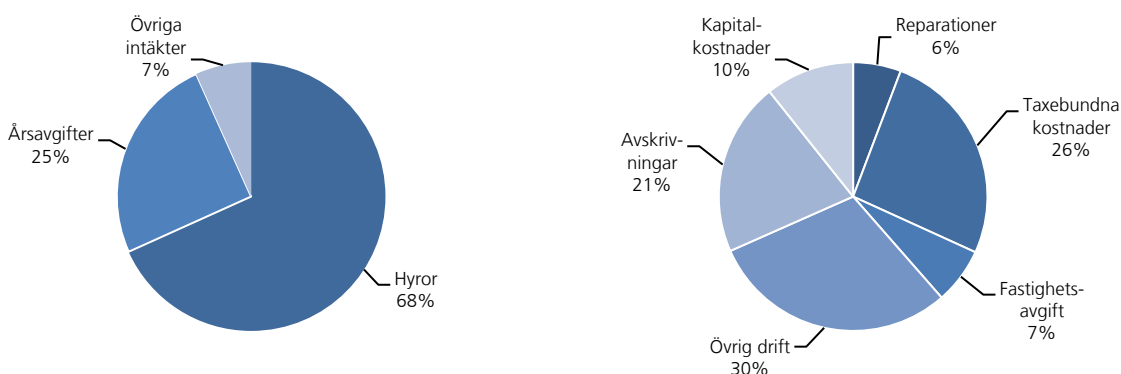
Årets kassaflöde före investeringar i anläggningstillgångar och amorteringar uppgick till 1 577 909 kr. Årets resultat före avskrivningar uppgick till 404 821 kr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 10 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>1 195 008</b> | <b>1 153 828</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 1 931 866        | 1 890 037        |
| Finansiella intäkter                       | 640              | 44               |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 100 984          | 105 803          |
| Ökning av fastighetslån                    | 1 300 000        | 0                |
|  | <b>3 333 490</b> | <b>1 995 884</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 1 319 680        | 1 363 034        |
| Finansiella kostnader                      | 208 006          | 222 994          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 467 865          | 0                |
| Minskning av fastighetslån                 | 91 666           | 70 000           |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 227 896          | 298 675          |
|  | <b>2 315 113</b> | <b>1 954 704</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>2 213 386</b> | <b>1 195 008</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>1 018 378</b> | <b>41 180</b>    |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har sotning genomförts i delar av lägenheterna, som en följd av pandemin samt en pågående diskussion med sotaren om säkerheten på taket har inte alla rökkanaler sotats. Styrelsen arbetar med det senare för att hitta en lösning och kommer så snart det är lämpligt att tillse att sotning görs i de lägenheter där detta inte har skett.
- Styrelsen har under året gjort en inventering och filmning av stammarna i föreningen. Denna visar att det inte är akut med ett totalt stambyte för hela föreningen. En strategi för byte och/eller renovering av stammar håller på att tas fram. Detta innebär bla att stammarna i lägenheterna byts i samband med att medlemmar renoverar kök och badrum.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st  
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Uthyrningsavgift i samband med andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019  | 2018  | 2017   |
|--|-------|-------|-------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 197   | 192   | 179   | 179    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 998 | 1 955 | 1 891 | 1 785  |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 8 460 | 7 969 | 7 997 | 7 822  |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 15    | 16    | 15    | 19     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 130   | 131   | 132   | 129    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 17    | 14    | 16    | 15     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 65    | 70    | 54    | 83     |
| Soliditet (%)                            | 10    | 10    | 11    | 11     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 1     | -286  | -19   | -2 807 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 922 | 1 880 | 1 685 | 1 697  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 459 m<sup>2</sup> bostäder och 720 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 5 697 987                  | 0                        | 0  | 5 697 987                  |
| Fond för yttre underhåll       | 554 530                    | 75 747                   | -165 181   | 643 964                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>6 252 517</b>           | <b>75 747</b>            | <b>-165 181</b>  | <b>6 341 951</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -3 961 707                 | -75 747                  | -120 674   | -3 765 286                 |
| Årets resultat                 | 1 326                      | 1 326                    | 285 855  | -285 855                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-3 960 381</b>          | <b>-74 421</b>           | <b>165 181</b>   | <b>-4 051 141</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>2 292 136</b>           | <b>1 326</b>             | <b>0</b>   | <b>2 290 810</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | 1 326             |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 885 960        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -75 747           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-3 960 381</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-3 960 381</b> |
|----------------------------------|-------------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020              | 2019              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 922 206         | 1 880 527         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 9 660             | 9 510             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 931 866</b>  | <b>1 890 037</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 181 672        | -1 343 411        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -138 008          | -121 267          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 6 | -403 495          | -488 264          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 723 175</b> | <b>-1 952 942</b> |
| <b>RÖLSERESULTAT</b>                             |       | <b>208 692</b>    | <b>-62 905</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 640               | 44                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -208 006          | -222 994          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-207 366</b>   | <b>-222 950</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>1 326</b>      | <b>-285 855</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>1 326</b>      | <b>-285 855</b>   |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |          | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 7,12 | 21 172 230        | 21 107 860        |
| Inventarier                                   | Not 8    | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>21 172 230</b> | <b>21 107 860</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>21 172 230</b> | <b>21 107 860</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |          |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 9    | 1 053 347         | 1 135 830         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |          | <b>1 053 347</b>  | <b>1 135 830</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |          |                   |                   |
| Kassa och bank                                |          | 1 291 495         | 291 618           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |          | <b>1 291 495</b>  | <b>291 618</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>2 344 842</b>  | <b>1 427 448</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |          | <b>23 517 072</b> | <b>22 535 308</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 5 697 987         | 5 697 987         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 554 530           | 643 964           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>6 252 517</b>  | <b>6 341 951</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -3 961 707        | -3 765 286        |
| Årets resultat                                 |           | 1 326             | -285 855          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-3 960 381</b> | <b>-4 051 141</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>2 292 136</b>  | <b>2 290 810</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 20 803 334        | 19 595 000        |
| Leverantörsskulder                             |           | 167 921           | 267 517           |
| Skatteskulder                                  |           | 15 483            | 12 276            |
| Övriga skulder                                 |           | 81 084            | 77 870            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 157 114           | 291 835           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>21 224 936</b> | <b>20 244 498</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>23 517 072</b> | <b>22 535 308</b> |



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Jämförelsesiffrorna för skulder till kreditinstitut har korrigerats för ökad jämförbarhet mellan åren.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| <b>Avskrivningar</b>                     | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|--|-------------|-------------|
| Stomme och grund K3                      | 120 år      | 120 år      |
| Yttertak K3                              | 50 år       | 50 år       |
| Fönster/dörrar och portar K3             | 10-50 år    | 10-50 år    |
| Stomkomplettering förening K3            | 15-100 år   | 15-100 år   |
| Stomkomplettering hyresgästanpassning K3 | 10 år       | 10 år       |
| Stamledningar VA K3                      | 50 år       | 50 år       |
| Värmesystem K3                           | 30-50 år    | 30-50 år    |
| Luftbehandlingssystem K3                 | 20 år       | 20 år       |
| Fastighetsel inkl. svagström K3          | 15-50 år    | 15-50 år    |
| Markanläggning                           | 20 år       | 20 år       |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 483 459          | 472 471          |
| Hyror lokaler momspliktiga | 1 438 739        | 1 408 046        |
| Öresutjämning              | 8                | 10               |
|                            | <b>1 922 206</b> | <b>1 880 527</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | <b>2020</b>  | <b>2019</b>  |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 9 660        | 8 510        |
| Övriga intäkter             | 0            | 1 000        |
|                             | <b>9 660</b> | <b>9 510</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 42 193           | 41 529           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 12 721           | 7 761            |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 5 658            | 12 368           |
|              | Städning entreprenad                   | 68 613           | 64 517           |
|              | Städning enligt beställning            | 13 366           | 14 255           |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 15 256           | 11 334           |
|              | Sotning                                | 33 935           | 0                |
|              | Hissbesiktning                         | 8 339            | 2 349            |
|              | Myndighetsstillsyn                     | 1 230            | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 19 367           | 0                |
|              | Serviceavtal                           | 29 036           | 32 842           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 6 259            | 18 573           |
|              | Brandskydd                             | 845              | 0                |
|              |  | <b>256 817</b>   | <b>205 529</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Lokaler                                | 2 349            | 0                |
|              | Tvättstuga                             | 3 589            | 1 238            |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 7 013            |
|              | Lås                                    | 795              | 6 459            |
|              | VVS                                    | 4 048            | 6 052            |
|              | Elinstallationer                       | 2 216            | 13 685           |
|              | Hiss                                   | 51 980           | 52 847           |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 3 903            | 5 967            |
|              | Vattenskada                            | 43 354           | 0                |
|              |  | <b>112 233</b>   | <b>93 262</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Sophantering/återvinning               | 0                | 50 718           |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 46 876           |
|              | VVS                                    | 0                | 67 587           |
|              |  | <b>0</b>         | <b>165 181</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 48 288           | 49 757           |
|              | Värme                                  | 413 028          | 417 498          |
|              | Vatten                                 | 55 096           | 43 769           |
|              | Sophämtning/renhållning                | - 14 632         | 55 925           |
|              |  | <b>501 779</b>   | <b>566 950</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 103 468          | 99 978           |
|              | Bredband                               | 78 492           | 85 032           |
|              |  | <b>181 960</b>   | <b>185 010</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>128 883</b>   | <b>127 479</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 181 672</b> | <b>1 343 411</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation     | 1 613          | 1 613          |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 32 102         | 50 689         |
|              | Föreningskostnader              | 1 107          | 388            |
|              | Styrelseomkostnader             | 7 367          | 0              |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 0              | 10 301         |
|              | Förvaltningsarvode              | 47 949         | 47 217         |
|              | Administration                  | 26 085         | 1 750          |
|              | Konsultarvode                   | 21 785         | 9 308          |
|              |                                 | <b>138 008</b> | <b>121 267</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>           | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|--------------------------------|----------------|----------------|
|              | Stomme och grund K3            | 55 796         | 55 796         |
|              | Yttertak K3                    | 85 563         | 85 563         |
|              | Fönster/dörrar och portar K3   | 70 105         | 104 520        |
|              | Stomkomplettering förening K3  | 64 067         | 114 422        |
|              | Stomkomplettering medlem K3    | 13 105         | 13 105         |
|              | Stamledningar VA K3            | 3 457          | 3 457          |
|              | Värmsystem K3                  | 13 114         | 13 114         |
|              | Luftbehandlingssystem K3       | 60 913         | 60 913         |
|              | Fastighetsel inkl. svagströ K3 | 1 470          | 1 470          |
|              | Markanläggning                 | 35 905         | 35 905         |
|              |                                | <b>403 495</b> | <b>488 264</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | 25 248 942         | 24 789 922         |
|              | Nyanskaffningar                               | 467 865            | 459 020            |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>25 716 806</b>  | <b>25 248 942</b>  |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | -4 141 082         | -3 652 817         |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -403 495           | -488 264           |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-4 544 576</b>  | <b>-4 141 082</b>  |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>21 172 230</b>  | <b>21 107 860</b>  |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 1 188 686          | 1 188 686          |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 38 600 000         | 38 600 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 69 430 000         | 69 430 000         |
|              |   | <b>108 030 000</b> | <b>108 030 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|              | Bostäder                                      | 99 000 000         | 99 000 000         |
|              | Lokaler                                       | 9 030 000          | 9 030 000          |
|              |   | <b>108 030 000</b> | <b>108 030 000</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 127 901           | 127 901           |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>127 901</b>    | <b>127 901</b>    |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -127 901          | -127 901          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-127 901</b>   | <b>-127 901</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                    | 28 668            | 26 864            |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 921 891           | 903 390           |
|               | Avräkning övrigt                               | 102 788           | 205 576           |
|               |  | <b>1 053 347</b>  | <b>1 135 830</b>  |
| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Vid årets början                               | 643 964           | 568 217           |
|               | Reservering enligt stadgar                     | 75 747            | 75 747            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                 | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut            | -165 181          | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>                          | <b>554 530</b>    | <b>643 964</b>    |

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank                                       | 0,766 %                         | 3 900 000                    | 3 900 000                    | Rörligt                          |
| Swedbank                                       | 0,766 %                         | 350 000                      | 400 000                      | Rörligt                          |
| Swedbank                                       | 0,770 %                         | 1 000 000                    | 1 000 000                    | Rörligt                          |
| Swedbank                                       | 0,770 %                         | 3 000 000                    | 3 000 000                    | Rörligt                          |
| Swedbank                                       | 0,770 %                         | 3 000 000                    | 3 000 000                    | Rörligt                          |
| Swedbank                                       | 0,770 %                         | 3 000 000                    | 3 000 000                    | Rörligt                          |
| Swedbank                                       | 0,799 %                         | 2 200 000                    | 2 200 000                    | Rörligt                          |
| Swedbank                                       | 0,770 %                         | 325 000                      | 345 000                      | Rörligt                          |
| Swedbank                                       | 0,766 %                         | 2 000 000                    | 2 000 000                    | Rörligt                          |
| Swedbank                                       | 0,799 %                         | 750 000                      | 750 000                      | Rörligt                          |
| Swedbank                                       | 0,766 %                         | 1 278 334                    | 0                            | Rörligt                          |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>20 803 334</b>            | <b>19 595 000</b>            |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -20 803 334                  | -19 595 000                  |                                  |
|  |                                 | <b>0</b>                     | <b>0</b>                     |                                  |

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Jämförelsesiffrorna för skulder till kreditinstitut har korrigerats för ökad jämförbarhet mellan åren.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 20 950 000        | 19 750 000        |

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Vatten             | 9 198             | 8 775             |
| Sophämtning        | 2 529             | 7 480             |
| Ränta              | 11 958            | 14 925            |
| Avgifter och hyror | 133 430           | 105 879           |
| Tak-renovering     | 0                 | 154 776           |
|                    | <b>157 114</b>    | <b>291 835</b>    |

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Föreningen kommer under 2021 att installera nya hissar. Styrelsen har även inlett ett arbete med att byta till säkerhetsdörrar och genomföra installation/uppgradering av porttelefon och passersystem för entré och soprum.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2021

Petrus Olsson  
Ordförande

Tommy Edlund  
Ledamot

Martin Olsson  
Ledamot

Alvaro Beaulieu  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor  
BDO Mälardalen AB

## 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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 lagen 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2021

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor  
BDO Mälardalen AB



## Verification

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| Transaction ID | BJTlscTP_-HkCxoqpD_       |
| Document       | Brf Tomtebo 5 ÅR 2020.pdf |
| Pages          | 16                        |
| Sent by        | Ingela Andersson          |

## Signing parties

|                         |                         |              |                        |
|-------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|
| <b>Petrus Olsson</b>    | petrus.olsson@crosby.se | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| <b>Tommy Edlund</b>     | tommy.edlund@hotmail.se | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| <b>Martin Olsson</b>    | martin.olsson@culpis.se | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| <b>Alvaro Beaulieu</b>  | alvaro@beaulieu.se      | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| <b>Ingela Andersson</b> | ingela.andersson@bdo.se | Action: Sign | Method: Swedish BankID |

## Activity log

### E-mail invitation sent to petrus.olsson@crosby.se

2021-05-03 17:52:04 CEST,

### E-mail invitation sent to tommy.edlund@hotmail.se

2021-05-03 17:52:04 CEST,

### E-mail invitation sent to martin.olsson@culpis.se

2021-05-03 17:52:04 CEST,

### E-mail invitation sent to alvaro@beaulieu.se

2021-05-03 17:52:04 CEST,

### E-mail invitation sent to ingela.andersson@bdo.se

2021-05-03 17:52:04 CEST,

### Clicked invitation link Martin Olsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:87.0) Gecko/20100101 Firefox/87.0,2021-05-03 17:56:39 CEST,IP address: 85.230.177.178

### Document viewed by Martin Olsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:87.0) Gecko/20100101 Firefox/87.0,2021-05-03 17:56:40 CEST,IP address: 85.230.177.178

### Document signed by MARTIN OLSSON

Birth date: 1968/06/27,2021-05-03 17:57:55 CEST,

### Clicked invitation link Tommy Edlund

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_11\_6) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.141 Safari/537.36,2021-05-03 20:38:09 CEST,IP address: 193.12.76.1

### Document viewed by Tommy Edlund

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_11\_6) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.141 Safari/537.36,2021-05-03 20:38:09 CEST,IP address: 193.12.76.1

---

**Document signed by TOMMY EDLUND**

Birth date: 1959/04/24,2021-05-03 20:39:44 CEST,

---

**Clicked invitation link Petrus Olsson**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-03 21:17:57 CEST,IP address: 85.230.182.247

---

**Document viewed by Petrus Olsson**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-03 21:17:57 CEST,IP address: 85.230.182.247

---

**Document signed by Sören Petrus Olsson**

Birth date: 1973/08/26,2021-05-03 21:19:39 CEST,

---

**Clicked invitation link Alvaro Beaulieu**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-05-03 21:19:57 CEST,IP address: 85.230.102.204

---

**Document viewed by Alvaro Beaulieu**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-05-03 21:19:58 CEST,IP address: 85.230.102.204

---

**Document signed by Alvaro Prieto Beaulieu**

Birth date: 1971/05/29,2021-05-03 21:20:52 CEST,

---

**Clicked invitation link Ingela Andersson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36 Edg/90.0.818.49,2021-05-03 23:40:51 CEST,IP address: 94.255.130.199

---

**Document viewed by Ingela Andersson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36 Edg/90.0.818.49,2021-05-03 23:40:51 CEST,IP address: 94.255.130.199

---

**Document signed by INGELA ANDERSSON**

Birth date: 1972/05/07,2021-05-03 23:42:23 CEST,

---

---

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

