

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tomtebodan 1 i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 mellan åren 2018 och 2032.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Theresia Kubista	Ledamot
Elin Plunde	Ledamot
Essam Refai	Ledamot
Marlene Runsten	Ledamot
Per-Olof Sihlén	Ledamot
Jane Alexandra Elsa Stenquist	Ledamot
Per Gustav Köhler	Ledamot

Mac Oscar Johannes Plunde	Suppleant
Yuan Xu	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Barbro Linnéa Karlsson	Ordinarie Extern	BDO
------------------------	------------------	-----

Valberedning

Essam Refai
Niklas Rosén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomtebodan 1	2001	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

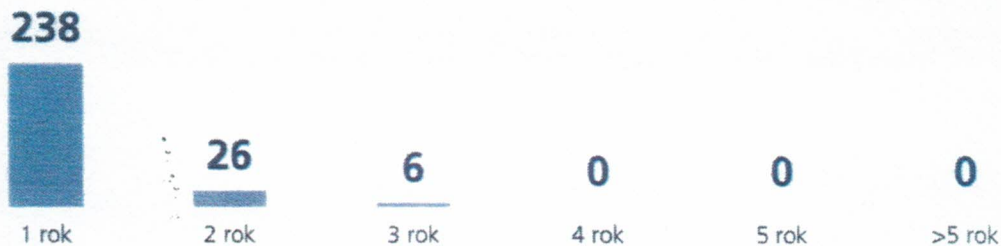
Fastigheten bebyggdes 1972 och består av 6 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 936 m², varav 9 929 m² utgör lägenhetsyta och 7 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 259 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Basradiostation	10 m ²	

Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Gemensamhetslokal

Gym

Kommentar

Tillgängligt för alla medlemmar och hyresgäster.

Nyttjas av styrelsen och vid medlemsmöten.

Tillgängligt för alla medlemmar och hyresgäster.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning på innergård	2019	
Renovering av lekplats	2019	
Byte av elmätare	2019 - 2020	
Stabilisering och betongförstärkning loftgång hus 4	2019	
Inköp nya utemöbler	2019	
Plåtarbeten tak	2019	
Installation pump i hisschakt	2018	
Försäljning av ett förråd till ombyggnation	2018	Hus 6
Extra plåtning tak för snöskydd	2018	Hus 4
Installation porttelefonisystem	2018	
Byte till säkerhetsdörrar	2017 - 2018	
Radonåtgärder	2017	Hus 6 Hus 4
OVK	2017	
PCB sanering	2016	
Byte till LED belysning inomhus	2016	
Extra plåtning och inglasning runt hissen	2016	Våning 1 och 4
Försäljning av två förråd till ombyggnation	2016	
Renovering av lokal och färdigställande av gym	2015	
Installation av brandskyddsutrustningar	2015 - 2016	
Byte av huvudstammar i källare i hus 12	2015	
Värme- och ventilationsjusteringar	2014 - 2015	
Stamspolning och filmning av stammar	2014	
Installation avgasare och expansionskärl	2014	
Cykelinventering	2014	
Uppdatering av kabel-TV till helt digitalt	2014	
Matavfallshantering	2014	
Renovering förråd	2013 - 2014	Tillbyggnadsförråd vid nr 14.
Byte takfläktar, frånluftsdon badrum	2012	
Diverse åtgärder värmesystemet	2011	
Kompletteringar skalskydd	2010	
Renovering tvättstuga	2009	
Renovering trädgård	2008	
Obligatorisk OVK utförd	2007	
Nyinstallation av hissar	2007	
Installation av nedgrävda sopbehållare	2006	
Byte mattor till målade betong i källare	2005 - 2006	
Asbestsanering, byte av innertak och ny ventilation i tvättstuga	2005	
Renovering badrum	2004	
Byte till elektroniskt låssystem	2004	
Renovering av lgh inför nya upplåtelse	2004	
Byte samtliga radiatorventiler	2004	
Källardörrar byts till nya ståldörrar	2004	
IP-telefoni installeras	2004	
Bredbandsnät KAT6 installeras	2004	
Individuella elmätare i lgh installeras	2004	
Rörstambyte	2003	Stammarna är renoverade med PROLINE metoden.
Byte från oljepanna till fjärrvärme	2003	
Asfaltering väg	2002	
Renovering cykelrum	2002	
Fuktskadesanering, badrum	2001 - 2004	Våning 1-3
Nyinstallation hiss	2000	
Omläggning av tak	2000 - 2002	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny panel i bastu	2020	2020
Nya brevlådor och namnskyltar	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum
Teknisk förvaltning	SBC, Sveriges bostadsrätts Centrum
Kabel-TV	Elpa
Internet	OwnIT
El	SkelleftåKraft
Fjärrvärme	Norrenergi
Städning	Stockholm Eco Städ
Bevakning	Nokas Security
Trädgårdsförvaltning	Cemi AB
Snö- och halkbekämpning	Cemi AB
Hiss-besiktning	Dekra AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Södertörns Brandtjänst
Underhåll av inpasserings- och porttelefonsystem	Swedsecur
Leasing av gymutrustningar	Concept Träningsredskap AB
Elsystemsavläsning	CEWE
Sophämtning och Återvinning	Suez
Tidningsåtervinning	LL Bolagen

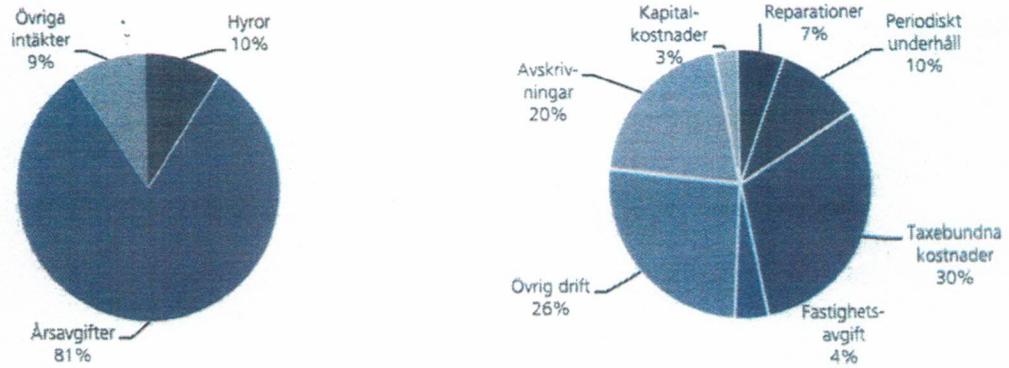
Föreningens ekonomi

Föreningen är i en process att sälja mark vilket kommer inbringa en stor summa till föreningen.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	18 365 939	14 538 133
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 870 414	8 747 736
Finansiella intäkter	55 092	90 115
Medlemsinsatser	0	2 550 000
Ökning av kortfristiga skulder	367 331	0
	9 292 837	11 387 851
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 377 595	7 073 655
Finansiella kostnader	281 013	209 943
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	217 750
Ökning av kortfristiga fordringar	22 933	1 353
Minskning av kortfristiga skulder	0	57 344
	7 681 541	7 560 046
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	19 977 234	18 365 939
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 611 296	3 827 805

*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 1 377 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 föreningens system för elmätaravläsning bytts. Det nya systemet gör det möjligt att i framtiden kunna installera mätning av vatten och värmeförbrukning. Vidare har lekplatsen renoverats och måleriarbeten på gårdarna utförts.

TV-avtalet med ELPA har sagts upp men det avslutas först 1 april 2020. Under året har diskussioner förts med andra leverantörer av TV.

Vid årsskiftet 2019/2020 avslutades samarbetet med SBC gällande teknisk förvaltning och ny teknisk förvaltare från 2020 är FT-drift.

Arbetet med att förbereda för markförsäljningen har fortsatt. På föreningens hemsida uppdateras löpande status på detaljplaneförslaget. Markförsäljningen realiserar när detaljplanen vinner laga kraft.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 259 st
Överlåtelse under året: 22 st
Nyupplåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 358
Tillkommande medlemmar: 43
Avgående medlemmar: 42
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 359

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	771	769	766	759
Hyror/m ² hyresrättsyta	983	963	1 026	1 132
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 129	4 129	4 129	4 129
Elkostnad/m ² totalyta	75	76	73	72
Värmekostnad/m ² totalyta	157	167	171	166
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	28	28	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	21	26	27
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-622	-347	-2 651	-984
Nettoomsättning (tkr)	8 713	8 629	8 651	8 598

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 929 m² bostäder och 7 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	100 166 145	0	0	100 166 145
Upplåtelseavgifter	24 705 000	0	0	24 705 000
Fond för yttre underhåll	5 787 280	0	921 862	4 865 418
S:a bundet eget kapital	130 658 425	0	921 862	129 736 563
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-24 488 337	0	-1 269 019	-23 219 318
Årets resultat	-621 819	-621 819	347 157	-347 157
S:a ansamlad förlust	-25 110 157	-621 819	-921 862	-23 566 475
S:a eget kapital	105 548 268	-621 819	0	106 170 087

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-621 819
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 488 337
summa balanserat resultat	-25 110 156

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 500 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	972 065
att i ny räkning överförs	-25 638 091

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 713 087	8 628 945
Övriga rörelseintäkter	Not 3	157 327	118 791
Summa rörelseintäkter		8 870 414	8 747 736
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 381 573	-5 967 305
Övriga externa kostnader	Not 5	-648 124	-761 802
Personalkostnader	Not 6	-347 899	-344 549
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 888 716	-1 901 410
Summa rörelsekostnader		-9 266 312	-8 975 065
RÖRELSERESULTAT		-395 898	-227 329
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 092	90 115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 013	-209 943
Summa finansiella poster		-225 921	-119 828
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-621 819	-347 157
ÅRETS RESULTAT		-621 819	-347 157

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	128 675 882	130 470 538
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	215 853	309 914
Summa materiella anläggningstillgångar		128 891 735	130 780 451
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		128 941 735	130 830 451
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		25 379	7 828
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 829 053	3 967 198
Summa kortfristiga fordringar		2 854 432	3 975 026
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		17 217 692	14 462 870
Summa kassa och bank		17 217 692	14 462 870
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		20 072 124	18 437 896
SUMMA TILLGÅNGAR		149 013 859	149 268 347

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 871 145	124 871 145
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 787 280	4 865 418
Summa bundet eget kapital		130 658 425	129 736 563
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 488 337	-23 219 318
Årets resultat		-621 819	-347 157
Summa fritt eget kapital		-25 110 157	-23 566 475
SUMMA EGET KAPITAL		105 548 268	106 170 087
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	38 600 000	38 600 000
Summa långfristiga skulder		38 600 000	38 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		531 456	425 822
Skatteskulder		15 225	4 145
Övriga skulder		3 231 830	3 231 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 087 080	836 463
Summa kortfristiga skulder		4 865 592	4 498 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 013 859	149 268 347

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	33/50 år	33/50 år
Värme/kylanläggning	50 år	50 år
Elanläggning	50 år	50 år
Hissanläggning	50 år	50 år
Ventilation	50 år	50 år
Soprum/sophus	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	40 år	40 år
Bredband	10 år	10 år
Markanläggning	25 år	25 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	7 206 965	7 192 459
Hyror bostäder	547 166	535 878
Hyror lokaler	31 050	30 477
Hyror parkering	199 770	191 625
Hyror förråd	59 780	70 200
Elintäkter	484 995	430 085
Avgift andrahandsuthyrning	182 850	177 671
Öresutjämning	513	551
	8 713 087	8 628 945

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	20 498	6 298
	Försäkringsersättning	75 570	0
	Övriga intäkter	61 259	112 493
		157 327	118 791

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	105 390	143 680
	Fastighetsskötsel beställning	57 954	31 883
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	130 062	100 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 745	2 015
	Snöröjning/sandning	176 229	178 096
	Städning entreprenad	238 500	230 625
	Städning enligt beställning	36 750	0
	Hissbesiktning	9 855	2 539
	Myndighetstillsyn	4 025	5 180
	Bevakning	48 624	83 538
	Gemensamma utrymmen	102 537	136 680
	Garage	7 625	2 500
	Sophantering	0	400
	Gård	17 277	1 288
	Serviceavtal	27 335	26 736
	Förbrukningsmateriel	15 492	161 033
	Teleport/hissanläggning	2 877	2 925
	Störningsjour och larm	2 603	2 510
	Brandskydd	8 870	9 744
		1 013 751	1 121 372
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 882	80 234
	Hyseslägenheter	4 266	2 638
	Gemensamma utrymmen	2 421	0
	Tvättstuga	26 398	32 766
	Sophantering/återvinning	14 538	5 908
	Vind	7 466	0
	Källare	0	3 427
	Entré/trapphus	6 244	7 506
	Lås	26 786	10 846
	Installationer	0	5 763
	VVS	48 841	42 287
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 885
	Ventilation	51 263	32 117
	Elinstallationer	40 916	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 938	31 469
	Hiss	19 397	131 701
	Tak	36 375	43 782
	Fasad	0	14 050
	Balkonger/altaner	19 000	0
	Mark/gård/utemiljö	15 308	1 406
	Garage/parkering	0	12 188
	Skador/klotter/skadegörelse	34 738	38 994
	Vattenskada	244 100	26 498
		628 877	534 464

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2019	2018
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	702 418	0
	Entré/trapphus	0	217 750
	VVS	121 744	0
	Ventilation	0	185 000
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	175 388
	Mark/gård/utemiljö	147 903	0
		972 065	578 138
	Taxebundna kostnader		
	El	747 610	752 443
	Värme	1 561 286	1 660 061
	Vatten	258 821	273 591
	Sophämtning/renhållning	321 326	274 961
		2 889 043	2 961 056
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	89 497	89 252
	Självrisk	93 000	3 000
	Kabel-TV	87 016	84 720
	Bredband	235 105	233 163
		504 618	410 135
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	373 220	362 140
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 381 573	5 967 305

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	11 273	10 760
	Juridiska åtgärder	17 188	88 781
	Inkassering avgift/hyra	14 450	11 475
	Revisionsarvode extern revisor	77 500	54 375
	Föreningskostnader	10 690	3 726
	Fritids- och trivselkostnader	1 340	495
	Förvaltningsarvode	389 654	405 895
	Förvaltningsarvodet övriga	0	20 307
	Administration	13 768	13 480
	Korttidsinventarier	52 879	5 923
	Konsultarvode	17 890	129 694
	Föreningsavgifter	6 671	6 611
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 490	10 280
	Övriga driftkostnader	24 331	0
		648 124	761 802

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	279 000	273 000
	Sociala kostnader	68 899	71 549
		347 899	344 549

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	897 767	897 767
	Förbättringar	835 090	847 783
	Markanläggning	61 799	61 799
	Inventarier	94 061	94 061
		1 888 716	1 901 410

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	149 901 631	148 159 631
	Nyanskaffningar	0	1 742 000
	Utgående anskaffningsvärde	149 901 631	149 901 631
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 431 093	-17 623 745
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 794 655	-1 807 349
	Utgående avskrivning enligt plan	-21 225 749	-19 431 093
	Planenligt restvärde vid årets slut	128 675 882	130 470 538
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 243 550	34 243 550
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	113 143 000	97 115 000
	Taxeringsvärde mark	121 000 000	76 000 000
		234 143 000	173 115 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	234 000 000	173 000 000
	Lokaler	143 000	115 000
		234 143 000	173 115 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	370 000	370 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	370 000	370 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-370 000	-370 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-370 000	-370 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10		2019-12-31	2018-12-31
INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		579 357	579 357
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		579 357	579 357
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-269 443	-175 382
Årets avskrivningar enligt plan		-94 061	-94 061
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-363 504	-269 443
Redovisat restvärde vid årets slut		215 853	309 914

Not 11		Nominellt värde	Bokfört värde	Bokfört värde
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			2019-12-31	2018-12-31
	Tomtebodan Fastighets AB	500	50 000	50 000
	559008-3043			
			50 000	50 000

Not 12		2019-12-31	2018-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		55 404	39 798
Klientmedel hos SBC		2 759 542	3 903 069
Fordringar		0	24 331
Fordringar kreditfakturer		14 107	0
		2 829 053	3 967 198

Not 13		2019-12-31	2018-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		4 865 418	6 530 087
Reservering enligt stadgar		0	0
Reservering enligt stämmobeslut		1 500 000	1 500 000
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-578 138	-3 164 669
Vid årets slut		5 787 280	4 865 418

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,818 %	38 600 000	38 600 000	2020-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		38 600 000	38 600 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		38 600 000	38 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 600 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	68 287 000	68 287 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	66 163	68 546
Sociala avgifter	20 788	21 537
Ränta	0	3 358
Avgifter och hyror	799 989	743 022
Självrisk	93 000	0
Vattenskada	107 140	0
	1 087 080	836 463

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

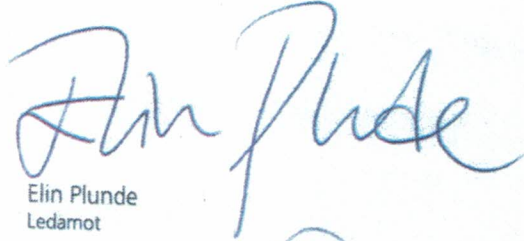
Arbete pågår med att planera för vilka större underhåll som ska prioriteras efter att föreningen sålt marken.

Styrelsens underskrifter

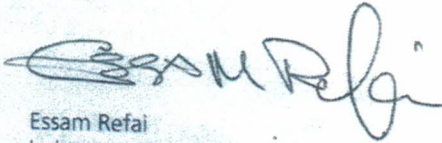
SOLNA den 14/5 2020



Theresia Kubista
Ledamot



Elin Plunde
Ledamot



Essam Refai
Ledamot



Mariene Runsten
Ledamot

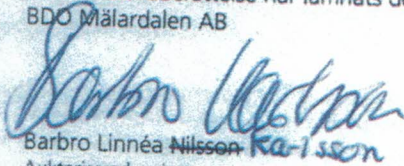


Per-Olof Sihlén
Ledamot



Jane Alexandra Elsa Stenquist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2020
BDO Mälardalen AB



Barbro Linnéa Nilsson Karlsson
Auktoriserad revisor



Per Köhler
Ledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tomtebodan 1 i Solna
Org.nr. 769605-9703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tomtebodan 1 i Solna för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 avveckla 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 revisionssed 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 Brf Tomtebodan 1 i Solna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till 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.

Revisorns 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 25 maj 2020

BDO Mälardalen AB



Barbro Karlsson

Auktoriserad revisor

