

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tomtebodan 1 i Solna

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 mellan åren 2018 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Essam Refai	Ledamot
Filip Rasmus Allard	Ledamot
Jan Karl Jonas Lindström	Ledamot
Jonas Ländin	Ledamot
Viktor Göran Kådd Olsson	Ledamot
Marlene Harriet Christina Runsten	Ledamot
Per-Olof Sihlén	Ledamot

Anders Fredrik Mattias Nilsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Barbro Linnéa Karlsson Ordinarie Extern BDO

Valberedning

Idris Qaderi
Essam Refai

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomteboda 1	2001	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

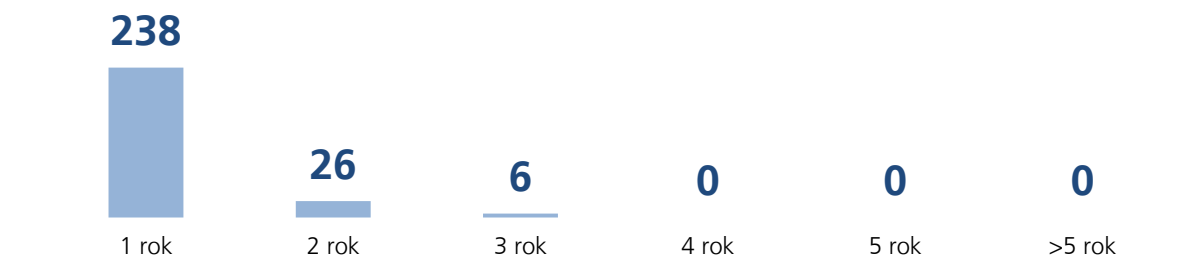
Fastigheten bebyggdes 1972 och består av 6 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 260 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta
Basradiostation	10 m ²

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Tillgängligt för alla medlemmar och hyresgäster.
Gemensamhetslokal	Nyttjas av styrelsen och vid medlemsmöten.
Gym	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 snösäkring	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 målad 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	
Individuell 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	2021	2021
Nya brevlådor och namnskyltar	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

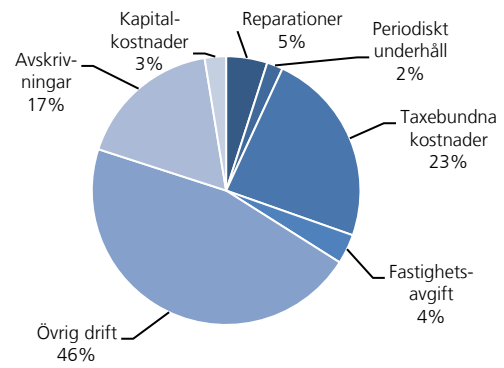
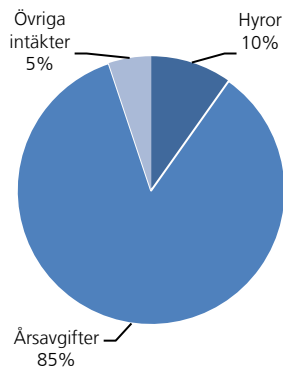
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum
Teknisk förvaltning	FT drift
Internet	OwnIT
El	SkelleftåKraft
Fjärrvärme	Norrenergi
Städning	Stockholm Eco Städ
Bevakning	Avarn Security
Trädgårdsförvaltning	Cemi AB
Snö- och halkbekämpning	Cemi AB
Hiss-besiktning	Dekra AB
Underhåll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

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	19 977 234	18 365 939
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 498 994	8 870 414
Finansiella intäkter	58 342	55 092
Medlemsinsatser	3 250 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	367 331
	11 807 337	9 292 837
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 655 734	7 377 595
Finansiella kostnader	280 314	281 013
Ökning av kortfristiga fordringar	34 216	22 933
Minskning av kortfristiga skulder	399 669	0
	9 369 934	7 681 541
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	22 414 637	19 977 234
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 437 403	1 611 296

*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

Vattenskada har uppstått i hus 14 under december 2019. Skadan har åtgärdats under 2020.

Föreningen har tecknat överlåtelseavtal gällande markförsäljning till Nordr. Tillträdesdatum förväntas vara under 2021.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsrättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 260 st
Överlåtelser under året: 29 st
Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 361
Tillkommande medlemmar: 31
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 366

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	774	771	769	766
Hyror/m ² hyresrättsyta	976	983	963	1 026
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 129	4 129	4 129	4 129
Elkostnad/m ² totalyta	56	75	76	73
Värmekostnad/m ² totalyta	143	157	167	171
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	26	28	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	28	21	26
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 267	-622	-347	-2 651
Nettoomsättning (tkr)	8 429	8 713	8 629	8 651

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	100 699 233	533 088	0	100 166 145
Upplåtelseavgifter	27 421 912	2 716 912	0	24 705 000
Fond för yttre underhåll	6 315 215	0	527 935	5 787 280
S:a bundet eget kapital	134 436 360	3 250 000	527 935	130 658 425
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-25 638 092	0	-1 149 754	-24 488 337
Årets resultat	-2 267 428	-2 267 428	621 819	-621 819
S:a ansamlad förlust	-27 905 520	-2 267 428	-527 935	-25 110 157
S:a eget kapital	106 530 839	982 572	0	105 548 268

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 267 428
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-25 638 092
summa balanserat resultat	-27 905 520

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 500 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	208 446
att i ny räkning överförs	-29 197 074

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	8 429 176	8 713 087
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 818	157 327
Summa rörelseintäkter		8 498 994	8 870 414

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-5 149 331	-6 381 573
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 163 750	-648 124
Personalkostnader	Not 6	-342 653	-347 899
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 888 717	-1 888 716
Summa rörelsekostnader		-10 544 451	-9 266 312

RÖRELSERESULTAT

-2 045 457 **-395 898**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 342	55 092
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 314	-281 013
Summa finansiella poster		-221 972	-225 921

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 267 428 **-621 819**

ÅRETS RESULTAT

-2 267 428 **-621 819**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	126 881 227	128 675 882
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	121 792	215 853
Summa materiella anläggningstillgångar		127 003 018	128 891 735
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		127 053 018	128 941 735
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		34 391	25 379
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 703 515	2 829 053
Summa kortfristiga fordringar		2 737 906	2 854 432
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		19 805 837	17 217 692
Summa kassa och bank		19 805 837	17 217 692
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		22 543 743	20 072 124
SUMMA TILLGÅNGAR		149 596 761	149 013 859

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		128 121 145	124 871 145
Fond för yttre underhåll	Not 13	6 315 215	5 787 280
Summa bundet eget kapital		134 436 360	130 658 425
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 638 092	-24 488 337
Årets resultat		-2 267 428	-621 819
Summa fritt eget kapital		-27 905 520	-25 110 157
SUMMA EGET KAPITAL		106 530 839	105 548 268
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		299 271	531 456
Skatteskulder		29 265	15 225
Övriga skulder		3 231 830	3 231 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	905 556	1 087 080
Summa kortfristiga skulder		4 465 922	4 865 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 596 761	149 013 859

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 årsboksutslutet. Förslag till ianspråktagande 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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	7 230 721	7 206 965
Hyror bostäder	542 239	547 166
Hyror lokaler	31 942	31 050
Hyror parkering	207 500	199 770
Hyror förråd	51 466	59 780
Elintäkter	* 176 653	484 995
Avgift andrahandsuthyrning	188 198	182 850
Öresutjämning	458	513
	8 429 176	8 713 087

*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	25 361	20 498
	Försäkringsersättning	17 250	75 570
	Övriga intäkter	27 207	61 259
		69 818	157 327
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	219 205	105 390
	Fastighetsskötsel beställning	62 577	57 954
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	115 482	130 062
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 968	21 745
	Snöröjning/sandning	43 669	176 229
	Städning entreprenad	238 875	238 500
	Städning enligt beställning	43 375	36 750
	Hissbesiktning	3 769	9 855
	Myndighetstillsyn	0	4 025
	Bevakning	52 511	48 624
	Gemensamma utrymmen	120 125	102 537
	Garage/parkering	0	7 625
	Gård	1 656	17 277
	Serviceavtal	86 433	27 335
	Förbrukningsmateriel	4 801	15 492
	Teleport/hissanläggning	2 905	2 877
	Störningsjour och larm	0	2 603
	Brandskydd	10 364	8 870
		1 028 714	1 013 751
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	33 816	12 882
	Hyreslägenheter	2 339	4 266
	Gemensamma utrymmen	1 076	2 421
	Tvättstuga	43 602	26 398
	Sophantering/återvinning	513	14 538
	Vind	1 050	7 466
	Källare	2 112	0
	Bastu/pool	48 248	0
	Entré/trapphus	11 227	6 244
	Lås	27 327	26 786
	VVS	33 777	48 841
	Värmeanläggning/undercentral	1 282	0
	Ventilation	769	51 263
	Elinstallationer	67 283	40 916
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	26 348	17 938
	Hiss	18 839	19 397
	Tak	25 500	36 375
	Fönster	2 821	0
	Balkonger/altaner	0	19 000
	Mark/gård/utemiljö	0	15 308
	Skador/klotter/skadegörelse	61 784	34 738
	Vattenskada	122 371	244 100
		532 083	628 877

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2020	2019
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	702 418
	Tvättstuga	147 071	0
	VVS	0	121 744
	Mark/gård/utemiljö	61 375	147 903
		208 446	972 065
	Taxebundna kostnader		
	El	*561 335	747 610
	Värme	1 422 777	1 561 286
	Vatten	252 259	258 821
	Sophämtning/renhållning	311 239	321 326
		2 547 610	2 889 043
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	94 246	89 497
	Självrisk	116 250	93 000
	Markhyra/vägavgift/avgäld	174	0
	Kabel-TV	0	87 016
	Bredband	234 548	235 105
		445 218	504 618
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	387 260	373 220
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 149 331	6 381 573
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	13 293	11 273
	Juridiska åtgärder	365 566	17 188
	Inkassering avgift/hyra	18 900	14 450
	Hysesförluster	541	0
	Revisionsarvode extern revisor	85 000	77 500
	Föreningskostnader	26 969	10 690
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 340
	Förvaltningsarvode	285 392	389 654
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	11 587	13 768
	Korttidsinventarier	0	52 879
	Konsultarvode	2 306 953	17 890
	Föreningsavgifter	5 184	6 671
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	21 600	10 490
	Övriga driftkostnader	0	24 331
	OBS konto	15 265	0
		3 163 750	648 124

*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	283 800	279 000
	Sociala kostnader	58 853	68 899
		342 653	347 899
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	897 767	897 767
	Förbättringar	835 090	835 090
	Markanläggning	61 799	61 799
	Inventarier	94 061	94 061
		1 888 717	1 888 716
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	149 901 631	149 901 631
	Utgående anskaffningsvärde	149 901 631	149 901 631
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 225 749	-19 431 093
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 794 656	-1 794 655
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 020 404	-21 225 749
	Planenligt restvärde vid årets slut	126 881 227	128 675 882
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 243 550	34 243 550
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	113 143 000	113 143 000
	Taxeringsvärde mark	121 000 000	121 000 000
		234 143 000	234 143 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	234 000 000	234 000 000
	Lokaler	143 000	143 000
		234 143 000	234 143 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	579 357	579 357
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	579 357	579 357
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-363 504	-269 443
	Årets avskrivningar enligt plan	-94 061	-94 061
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-457 565	-363 504
	Redovisat restvärde vid årets slut	121 792	215 853
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
		Bokfört värde	Bokfört värde
		2020-12-31	2019-12-31
	Tomtebodan Fastighets AB 559008-3043	Nominellt värde 500	50 000
		50 000	50 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	55 399	55 404
	Momsavräkning	8 108	0
	Klientmedel hos SBC	2 608 800	2 759 542
	Inkasso	2 400	0
	Fordringar	14 225	0
	Fordringar kreditfakturor	14 583	14 107
		2 703 515	2 829 053

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	5 787 280	4 865 418
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	1 500 000	1 500 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-972 065	-578 138
	Vid årets slut	6 315 215	5 787 280

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,690 %	38 600 000	38 600 000	2022-03-16
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	68 287 000	68 287 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	67 363	66 163
	Sociala avgifter	21 165	20 788
	Ränta	740	0
	Avgifter och hyror	816 288	799 989
	Konsultarvode	0	200 140
		905 556	1 087 080

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen förbereder sig för stambyte under de kommande åren, projektering kommer att påbörjas under 2021.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den / 2021

Essam Refai
Ledamot

Filip Rasmus Allard
Ledamot

Jan Karl Jonas Lindström
Ledamot

Jonas Ländin
Ledamot

Viktor Göran Kådd Olsson
Ledamot

Marlene Harriet Christina Runsten
Ledamot

Per-Olof Sihlén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021
BDO Mälardalen AB

Barbro Linnéa Karlsson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	Hy9hBic8O-H1i3HjqUu
Document	Årsredovisning Brf Tomtebodan 1 i Solna 2020.pdf
Pages	17
Sent by	Mea-louise Hedman

Signing parties

Essam Refai	essamrefai@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Viktor Olsson	viktor.k.olsson@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Marlene Runsten	marlene_runsten@hotmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Per-Olof Sihlén	posihlen@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Rasmus Allard	rasmus.allard@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Jonas Ländin	jonas.landin@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Jonas Lindström	jonas.j.lindstrom@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to essamrefai@gmail.com

2021-04-19 09:11:02 CEST,

E-mail invitation sent to viktor.k.olsson@gmail.com

2021-04-19 09:11:02 CEST,

E-mail invitation sent to rasmus.allard@gmail.com

2021-04-19 09:11:02 CEST,

E-mail invitation sent to jonas.landin@gmail.com

2021-04-19 09:11:02 CEST,

E-mail invitation sent to jonas.j.lindstrom@gmail.com

2021-04-19 09:11:02 CEST,

E-mail invitation sent to posihlen@gmail.com

2021-04-19 09:11:02 CEST,

E-mail invitation sent to marlene_runsten@hotmail.com

2021-04-19 09:11:02 CEST,

Clicked invitation link **Essam Refai**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:87.0) Gecko/20100101 Firefox/87.0,2021-04-19 09:18:01 CEST,IP: 130.237.112.174

Document viewed by **Essam Refai**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:87.0) Gecko/20100101 Firefox/87.0,2021-04-19 09:18:16 CEST,IP: 130.237.112.174

Document signed by **ESSAM REFAI**

Birth date: 1952/06/12,2021-04-19 09:19:09 CEST,

Clicked invitation link Jonas Ländin

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-19 09:19:56 CEST,IP: 217.213.65.242

Document viewed by Jonas Ländin

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-19 09:20:07 CEST,IP: 217.213.65.242

Document signed by JONAS LÄNDIN

Birth date: 1977/10/06,2021-04-19 09:21:21 CEST,

Clicked invitation link Per-Olof Sihlén

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 11_2_3) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-19 09:28:00 CEST,IP: 74.115.214.147

Document viewed by Per-Olof Sihlén

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 11_2_3) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-19 09:28:14 CEST,IP: 74.115.214.147

Clicked invitation link Jonas Lindström

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-G973F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.66 Mobile Safari/537.36,2021-04-19 09:29:50 CEST,IP: 90.139.101.10

Document viewed by Jonas Lindström

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-G973F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.66 Mobile Safari/537.36,2021-04-19 09:29:53 CEST,IP: 90.139.101.10

Document signed by Jan Karl Jonas Lindström

Birth date: 1965/12/13,2021-04-19 09:30:30 CEST,

Document signed by Per-Olof Sihlén

Birth date: 1948/10/26,2021-04-19 09:32:00 CEST,

Clicked invitation link Viktor Olsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.72 Safari/537.36,2021-04-19 11:38:57 CEST,IP: 80.216.210.231

Document viewed by Viktor Olsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.72 Safari/537.36,2021-04-19 11:39:03 CEST,IP: 80.216.210.231

Document signed by Viktor Göran Kådd Olsson

Birth date: 1983/03/13,2021-04-19 11:43:41 CEST,

Clicked invitation link Rasmus Allard

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-19 18:03:29 CEST,IP: 89.253.103.96

Document viewed by Rasmus Allard

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-19 18:03:41 CEST,IP: 89.253.103.96

Document signed by Filip Rasmus Allard

Birth date: 1989/03/16,2021-04-19 18:04:25 CEST,

Clicked invitation link Marlene Runsten

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-19 20:14:51 CEST,IP: 31.208.222.136

Document viewed by Marlene Runsten

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-19 20:14:55 CEST,IP: 31.208.222.136

Document signed by Marlene Harriet Christina Runsten

Birth date: 1985/08/29,2021-04-19 20:20:16 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Verification

Transaction ID	Hyx_Yrk2Uu-H1KtByhIO
Document	Årsredovisning Brf Tomtebodan 1 i Solna 2020.pdf
Pages	20
Sent by	Mea-louise Hedman

Signing parties

Barbro Karlsson	barbro.karlsson@bdo.se	Action: Sign	Method: BankID SE
-----------------	------------------------	--------------	-------------------

Activity log

E-mail invitation sent to barbro.karlsson@bdo.se
2021-04-20 07:37:08 CEST,

Clicked invitation link Barbro Karlsson
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-20 08:40:51 CEST,IP: 185.183.147.34

Document viewed by Barbro Karlsson
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-20 08:40:56 CEST,IP: 185.183.147.34

Document signed by Barbro Linnéa Karlsson
Birth date: 1981/07/20,2021-04-20 08:41:19 CEST,

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



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tomtebod 1 i Solna 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.

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 misstag.

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

Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande 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 Brf Tomtebodan 1 i Solna 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorernas 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Barbro Karlsson

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	Hyx_Yrk2Uu-r1jUO13U_
Document	Revisionsberättelse Brf Tomtebodan 1 i Solna.pdf
Pages	2
Sent by	Mea-louise Hedman

Signing parties

Barbro Karlsson	barbro.karlsson@bdo.se	Action: Sign	Method: BankID SE
------------------------	------------------------	--------------	-------------------

Activity log

E-mail invitation sent to barbro.karlsson@bdo.se
2021-04-20 07:37:08 CEST,

Clicked invitation link Barbro Karlsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-20 08:40:51 CEST,IP: 185.183.147.34

Document viewed by Barbro Karlsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-20 08:41:27 CEST,IP: 185.183.147.34

E-mail invitation sent to barbro.karlsson@bdo.se
2021-04-20 08:41:28 CEST,

Document signed by Barbro Linnéa Karlsson

Birth date: 1981/07/20,2021-04-20 08:42:01 CEST,

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

