



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tomtebo 5



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

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.

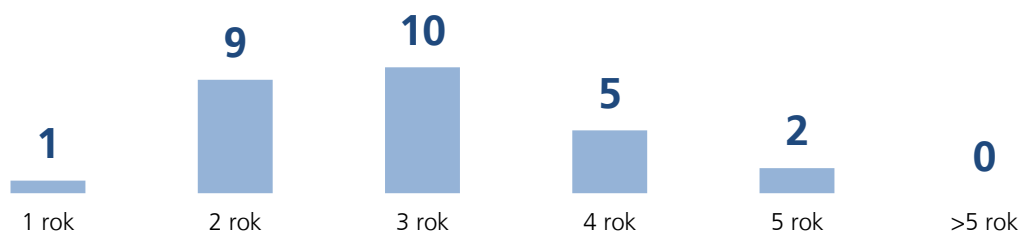
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 179 m², varav 2 459 m² utgör lägenhetsyta och 720 m² 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 ²	2025-09-30
Robela Lux AB	20 m ²	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 Fastighetservice 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.

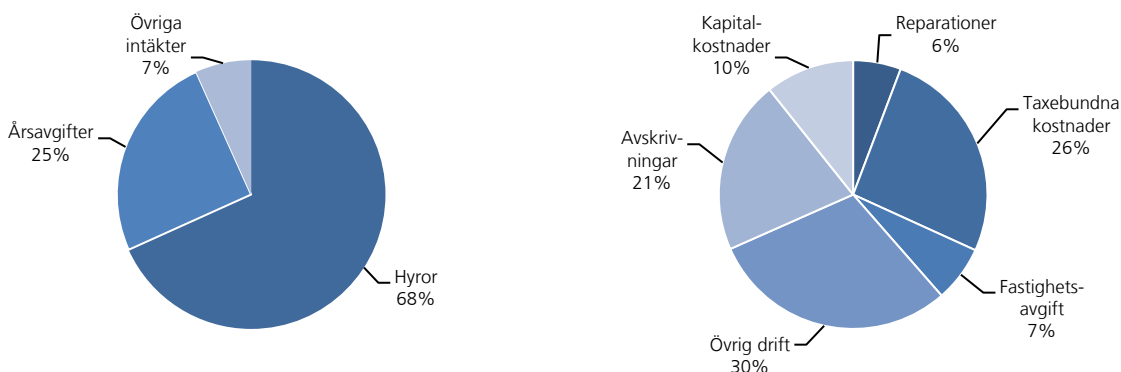
Årets kassaflöde före investeringar i anläggningstillgångar och amorteringar uppgick till 1 577 909 kr. Årets resultat före avskrivningar uppgick till 404 821 kr.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 195 008	1 153 828
INBETALNINGAR		
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
	3 333 490	1 995 884
UTBETALNINGAR		
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
	2 315 113	1 954 704
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 213 386	1 195 008
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 018 378	41 180

*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 ² bostadsrättsyta	197	192	179	179
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 998	1 955	1 891	1 785
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 460	7 969	7 997	7 822
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	15	19
Värme kostnad/m ² totalyta	130	131	132	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	14	16	15
Kapitalkostnader/m ² 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 m² bostäder och 720 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	5 697 987	0	0	5 697 987
Fond för yttre underhåll	554 530	75 747	-165 181	643 964
S:a bundet eget kapital	6 252 517	75 747	-165 181	6 341 951
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 961 707	-75 747	-120 674	-3 765 286
Årets resultat	1 326	1 326	285 855	-285 855
S:a ansamlad förlust	-3 960 381	-74 421	165 181	-4 051 141
S:a eget kapital	2 292 136	1 326	0	2 290 810

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
summa balanserat resultat	-3 960 381

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 960 381
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 922 206	1 880 527
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 660	9 510
Summa rörelseintäkter		1 931 866	1 890 037
RÖRELSEKOSTNADER			
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
Summa rörelsekostnader		-1 723 175	-1 952 942
RÖRELSERESULTAT		208 692	-62 905
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		640	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 006	-222 994
Summa finansiella poster		-207 366	-222 950
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 326	-285 855
ÅRETS RESULTAT		1 326	-285 855

Balansräkning

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

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 697 987	5 697 987
Fond för yttre underhåll	Not 10	554 530	643 964
Summa bundet eget kapital		6 252 517	6 341 951
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 961 707	-3 765 286
Årets resultat		1 326	-285 855
Summa fritt eget kapital		-3 960 381	-4 051 141
SUMMA EGET KAPITAL		2 292 136	2 290 810
KORTFRISTIGA SKULDER			
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
Summa kortfristiga skulder		21 224 936	20 244 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 517 072	22 535 308

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.

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	483 459	472 471
Hyror lokaler momspliktiga	1 438 739	1 408 046
Öresutjämning	8	10
	1 922 206	1 880 527

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	9 660	8 510
Övriga intäkter	0	1 000
	9 660	9 510

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	42 193	41 529
	Fastighetskötsel beställning	12 721	7 761
	Fastighetskötsel 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
	Myndighets tillsyn	1 230	0
	Gemensamma utrymmen	19 367	0
	Serviceavtal	29 036	32 842
	Förbrukningsmateriel	6 259	18 573
	Brandskydd	845	0
		256 817	205 529
	Reparationer		
	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
		112 233	93 262
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	50 718
	Entré/trapphus	0	46 876
	VVS	0	67 587
		0	165 181
	Taxebundna kostnader		
	El	48 288	49 757
	Värme	413 028	417 498
	Vatten	55 096	43 769
	Sophämtning/renhållning	- 14 632	55 925
		501 779	566 950
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	103 468	99 978
	Bredband	78 492	85 032
		181 960	185 010
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	128 883	127 479
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 181 672	1 343 411

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	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
		138 008	121 267
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	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
		403 495	488 264
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 248 942	24 789 922
	Nyanskaffningar	467 865	459 020
	Utgående anskaffningsvärde	25 716 806	25 248 942
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 141 082	-3 652 817
	Årets avskrivningar enligt plan	-403 495	-488 264
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 544 576	-4 141 082
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 172 230	21 107 860
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 188 686	1 188 686
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 600 000	38 600 000
	Taxeringsvärde mark	69 430 000	69 430 000
		108 030 000	108 030 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	99 000 000	99 000 000
	Lokaler	9 030 000	9 030 000
		108 030 000	108 030 000

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

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
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
Summa skulder till kreditinstitut		20 803 334	19 595 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 803 334	-19 595 000	
		0	0	

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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	20 950 000	19 750 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
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
	157 114	291 835

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

uppstå 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Petrus Olsson	petrus.olsson@crosby.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Tommy Edlund	tommy.edlund@hotmail.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Martin Olsson	martin.olsson@culpis.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Alvaro Beaulieu	alvaro@beaulieu.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Ingela Andersson	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.



Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se