

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tomten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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. 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 2022 och 2052.
- 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.
- Årsavgifterna kommer att höjas.

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 1917-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-27 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

Ragnar Åhgren	Ordförande
Hendrik Michael Kongstad	Ledamot
Carl Nilsson	Ledamot
Albin Nylén	Ledamot
Emelie Szybanow	Ledamot

Ylva Karin Ann-Sofi Engqvist	Suppleant
Alma Hmjadovic	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Annika Bellman Asp	Ordinarie Extern	Bellmans Revisionsbyrå AB
Lars Öhman	Suppleant Extern	
Elisabet Enquist	Ordinarie Intern	
Mattias Asplund	Suppleant Intern	

Valberedning

Henrik Dahlström
Marie Kringberg
Gustav Österman

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
UGNEN 4	1917	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 - 1911 och består av 2 flerbostadshus.

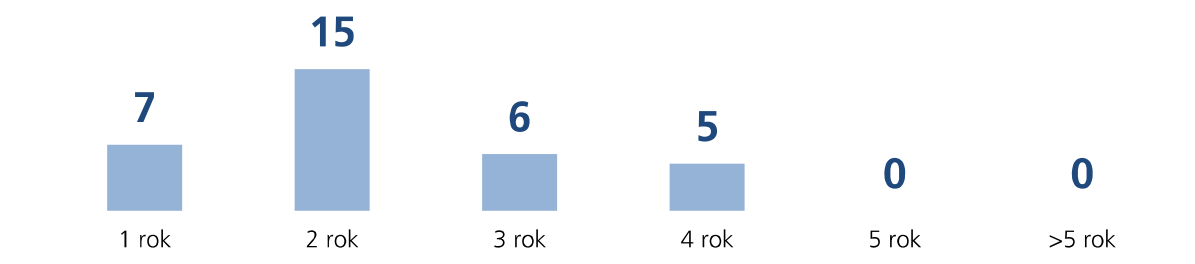
Värdeåret är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 530 m², varav 2 343 m² utgör boyta och 187 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affärsverksamhet	46 m ²	2023-01-31
Kontor	53 m ²	2024-11-30
Kontor	89 m ²	2023-01-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2052.

Underhållsplanen uppdaterades december 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering och målning av trapphusen samt uppgradering av el- och belysningsystem där.	2022	
Föreningens lägenheter kommer att förses med säkerhetsdörrar	2021	
Renovering och uppgradering av hissen i gårdshuset	2021	
Byte av stuprör och översyn av infästningarna	2021	
Översyn och underhåll av stålbalkar i källare utförd	2020	
En lanternin, som fått anmärkningar av säkerhetskäl har avlägsnats	2020	
Installation av modern och energibesparande utrustning i tvättstugan	2019	
Vissa radiatorer utbyta i värmesystemet som också uppgraderats	2019	
Installation av nytt passersystem med automatisk dörröppning	2019	
Renovering och målning av fönster	2017	
Hissrenovering (gathus)	2016	
Tvätt och målning av tak	2016	
Byte av värmecentral	2013	
Fiberinstallation	2013 - 2014	
Nya cykelställ	2012	
Nytt tak ovanför gårdstrappa	2012	
Stamspolning	2012	
Byte av gårdsbrunn	2011	
Renovering av skorstenar och röckanaler	2010	
Målning väggar fönster	2005	
Omputsning av fasad	2004	Gathus norr, Gårdshus söder
Elstambyte	1988 - 1990	
Rörstambyte	1988 - 1990	
Nyinstallation hiss	1988 - 1990	Gårdshus
Nya balkonger	1988 - 1990	
Omputsning av fasad	1988 - 1990	
Planerat underhåll	År	
Stamspolning	2023	
Tappvatten byte ventiler	2025	
Omputsning	2028	
Målning plåttak	2028	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städservice	Städhuset i Stockholm AB
Hisservice	Elevate Stockholm AB
El och VVS	Svanströms El & VVS AB
Snöröjning	Essinge Plåt AB
Elleverantör	Skellefteå Kraft
Maskiner i tvättstuga service	Electrolux Professional

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 20 %.

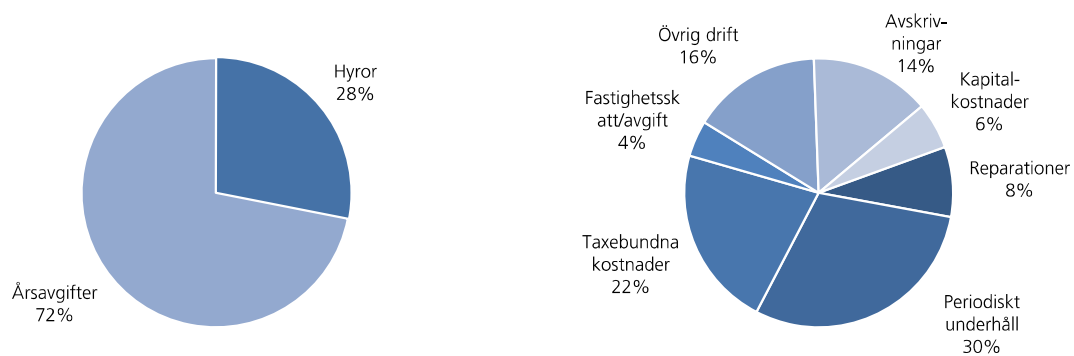
Beslutet att höja avgifterna baseras bland annat på kraftigt stigande kostnader för räntor och drift. Föreningen har jämförelsevis låg belåning men samtliga lån har rörlig ränta. Även driftkostnader påverkas av stigande elpriser, högre fjärrvärmekostnader och dyrare vatten- samt avfallshantering. Huset är gammalt men välskött vilket ställer krav på löpande underhåll för att upprätthålla en god boendestandard för medlemmarna.

Underskotten under 2021 och 2022 förklaras främst av ökade underhållskostnader samt renovering av hiss, trapphus och installation av säkerhetsdörrar.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 148 670	2 141 820
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 674 595	2 055 395
Finansiella intäkter	4 777	712
Ökning av långfristiga skulder	1 457 828	0
Ökning av kortfristiga skulder	85 763	162 998
	3 222 963	2 219 105
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 758 574	2 060 144
Finansiella kostnader	125 430	79 323
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 603 496	0
Ökning av kortfristiga fordringar	163	30 616
Minskning av långfristiga skulder	0	42 172
	3 487 663	2 212 255
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 883 969	2 148 670
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-264 700	6 850

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny underhållsplan har tagits fram som sträcker sig under åren 2022 – 2052

Under året har två större projekt pågått och avslutats. Ett av projekten avser renovering och målning av trapphus och samtidig genomgång och uppgradering samt in-fräsning av el- och belysningsystem. Tidsenliga värmeelement har också installerats i gatuhusets entré.

Det andra projektet som avslutats är att samtliga lägenheter har försetts med säkerhetsdörrar som innebär ett bättre skydd mot inbrott och är säkrare ur brandsynpunkt. Dörrarna ger också en bättre ljudisolering och högst troligt en lägre energiförbrukning.

Trapphusrenoveringen och säkerhetsdörrarna har finansierats dels genom föreningens egna medel dels genom upplåning av 1,5 MSEK.

Nya brandsläckare är anbringade på vartannat våningsplan. Anvisningsskyltar mot närmaste utgång har anbringats i källare, tvättstuga och soprum.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	509	510	509	509
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 489	2 328	1 893	2 213
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 486	2 863	2 881	2 899
Elkostnad/m ² totalyta	27	13	11	17
Värmekostnad/m ² totalyta	135	132	123	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	24	21	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	31	34	32
Soliditet (%)	0	0	5	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-533	-412	-24	236
Nettoomsättning (tkr)	1 667	1 635	1 546	1 612

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 343 m² bostäder och 187 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	485 192	0	0	485 192
Upplåtelseavgifter	1 238 173	0	0	1 238 173
Kapitaltillskott	139 625	0	0	139 625
Fond för yttre underhåll	491 028	338 367	-570 250	722 911
S:a bundet eget kapital	2 354 018	283 389	-570 250	2 585 901
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 382 357	-338 367	158 434	-2 202 424
Årets resultat	-533 088	-533 088	411 816	-411 816
S:a fritt eget kapital	-2 915 444	-871 455	570 250	-2 614 240
S:a eget kapital	-561 426	-533 088	0	-28 339

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-533 088
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 043 990
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-338 367
summa balanserat resultat	-2 915 444

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

436 050
-2 479 394

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 667 165	1 635 466
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 430	419 929
Summa rörelseintäkter		1 674 595	2 055 395
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 606 364	-1 895 741
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 210	-164 403
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-328 455	-328 455
Summa rörelsekostnader		-2 087 030	-2 388 600
RÖRELSERESULTAT		-412 435	-333 205
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 777	712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 430	-79 323
Summa finansiella poster		-120 653	-78 611
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-533 088	-411 816
ÅRETS RESULTAT		-533 088	-411 816

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,14	4 736 149	5 044 197
Pågående byggnation	Not 8	1 603 496	0
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	124 146	144 553
Summa materiella anläggningstillgångar		6 463 790	5 188 750
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 465 390	5 190 350
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		32 740	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 578 425	1 875 433
Summa kortfristiga fordringar		1 611 165	1 875 433
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		305 631	305 900
Summa kassa och bank		305 631	305 900
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 916 796	2 181 334
SUMMA TILLGÅNGAR		8 382 187	7 371 683

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 723 365	1 723 365
Kapitaltillskott		139 625	139 625
Fond för yttre underhåll	Not 13	491 028	722 911
Summa bundet eget kapital		2 354 018	2 585 901
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 382 357	-2 202 424
Årets resultat		-533 088	-411 816
Summa fritt eget kapital		-2 915 444	-2 614 240
SUMMA EGET KAPITAL		-561 426	-28 339
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 166 669	6 708 841
Leverantörsskulder		97 756	74 716
Skatteskulder		5 474	5 644
Övriga skulder		256 000	256 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	417 714	354 821
Summa kortfristiga skulder		8 943 613	7 400 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 382 187	7 371 683

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	35-67 år	35-67 år
Stambyte	37 år	37 år
Bredband	33 år	33 år
Balkonger	35 år	35 år
Kodlås	10 år	10 år
Tvättstuga	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 192 599	1 195 446
Hyror lokaler	465 476	435 248
Överlåtelse/pantsättning	2 898	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 172	4 760
Öresutjämning	21	13
	1 667 165	1 635 466

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	412 989
Återbäring försäkringsbolag	7 130	6 820
Övriga intäkter	300	120
	7 430	419 929

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	13 750	20 278
	Städning entreprenad	39 658	44 716
	Städning enligt beställning	937	3 225
	Mattvätt/Hyrmattor	7 987	13 812
	Hissbesiktning	4 046	3 888
	Gemensamma utrymmen	963	2 238
	Gård	3 379	1 092
	Serviceavtal	18 551	8 807
	Förbrukningsmateriel	1 015	1 833
	Teleport/hissanläggning	5 555	2 531
	Brandskydd	0	45 699
	Fordon	0	361
		95 840	148 479
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	7 500
	Tvättstuga	1 784	4 760
	Entré/trapphus	18 304	0
	Lås	19 345	5 108
	VVS	124 731	26 320
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 375
	Ventilation	0	2 013
	Elinstallationer	0	9 589
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 025	0
	Hiss	25 402	48 066
	Vattenskada	0	482 215
		191 591	588 946
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	647 363	0
	Hiss	0	428 125
	Fasad	31 306	142 125
		678 669	570 250
	Taxebundna kostnader		
	El	67 064	32 796
	Värme	340 432	334 666
	Vatten	61 603	60 531
	Sophämtning/renhållning	26 852	24 030
		495 951	452 023
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 465	36 884
	Kabel-TV	6 564	6 382
	Bredband	268	0
		46 297	43 266
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	98 017	92 777
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 606 364	1 895 741

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	625
	Tele- och datakommunikation	7 644	9 083
	Revisionsarvode extern revisor	16 794	16 790
	Föreningskostnader	450	788
	Styrelseomkostnader	8 500	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 481
	Förvaltningsarvode	86 597	84 724
	Administration	8 064	2 125
	Konsultarvode	18 791	43 498
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 370	5 290
		152 210	164 403
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	33 491	33 491
	Förbättringar	274 557	274 557
	Inventarier	20 408	20 408
		328 455	328 455
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 683 246	13 683 246
	Utgående anskaffningsvärde	13 683 246	13 683 246
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 639 049	-8 331 002
	Årets avskrivningar enligt plan	-308 048	-308 048
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 947 097	-8 639 049
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 736 149	5 044 197
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 967 817	1 967 817
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 191 000	27 955 000
	Taxeringsvärde mark	78 598 000	66 508 000
		112 789 000	94 463 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	108 000 000	90 000 000
	Lokaler	4 789 000	4 463 000
		112 789 000	94 463 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Projekt förbättringar	1 603 496	0
		1 603 496	0

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 447	103 447
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	103 447	103 447
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-103 447	-103 447
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-103 447	-103 447
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	213 225	213 225
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	213 225	213 225
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-68 672	-48 264
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 408	-20 408
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-89 080	-68 672
	Redovisat restvärde vid årets slut	124 145	144 553
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		1 600	1 600
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	87	3 764
	Klientmedel hos SBC	523 610	792 307
	Fordringar	0	28 900
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 462
		1 578 425	1 875 433

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	722 911	681 481
	Reservering enligt stadgar	338 367	283 389
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-570 250	-241 959
	Vid årets slut	491 028	722 911

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,600 %	1 000 000	1 000 000	2023-03-15
	Handelsbanken	3,600 %	1 400 000	1 400 000	2023-03-22
	Handelsbanken	3,100 %	1 021 599	1 049 211	2023-01-20
	Handelsbanken	3,100 %	1 978 350	1 978 350	2023-01-20
	Handelsbanken	3,100 %	1 266 720	1 281 280	2023-01-20
	Handelsbanken	3,100 %	1 500 000		2023-02-02
	Summa skulder till kreditinstitut		8 166 669	6 708 841	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 166 669	-6 708 841	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 955 809 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 521 000	11 521 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	35 831	10 689
	Avgifter och hyror	381 883	344 132
		417 714	354 821

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Ett arbete som skall göras inför nästa vinter är eluppvärmning i stuprör. Gemensamt bredband skall upphandlas. Ett nytt avtal har upphandlats som innebär en förbättrad uppföljning av fastighetsskötsel. Planen är också att utföra stamspolning.
	Installation av säkerhetsdörrar slutbesiktas under mars 2023.
	En kontroll av vårt värmesystem har utförts. Ett antal åtgärder måste utföras för att minska risken för korrosion. Bland annat kommer expansionskärlet att bytas då syresättningen är alldeles för hög.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Ragnar Åhgren
Ordförande

Hendrik Michael Kongstad
Ledamot

Carl Nilsson
Ledamot

Albin Nylén
Ledamot

Emelie Szybanow
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Annika Bellman Asp
Auktoriserad revisor

Elisabet Enquist
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman: **Bostadsrättsföreningen Tomten**
Organisationsnummer 702002-3490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tomten för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tomtens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Bostadsrättsföreningen Tomten 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 de 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 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 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. Risker 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 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 Tomten för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Tomten enligt god revisionssed 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 13 april 2023

Annika Bellman Asp.
auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se