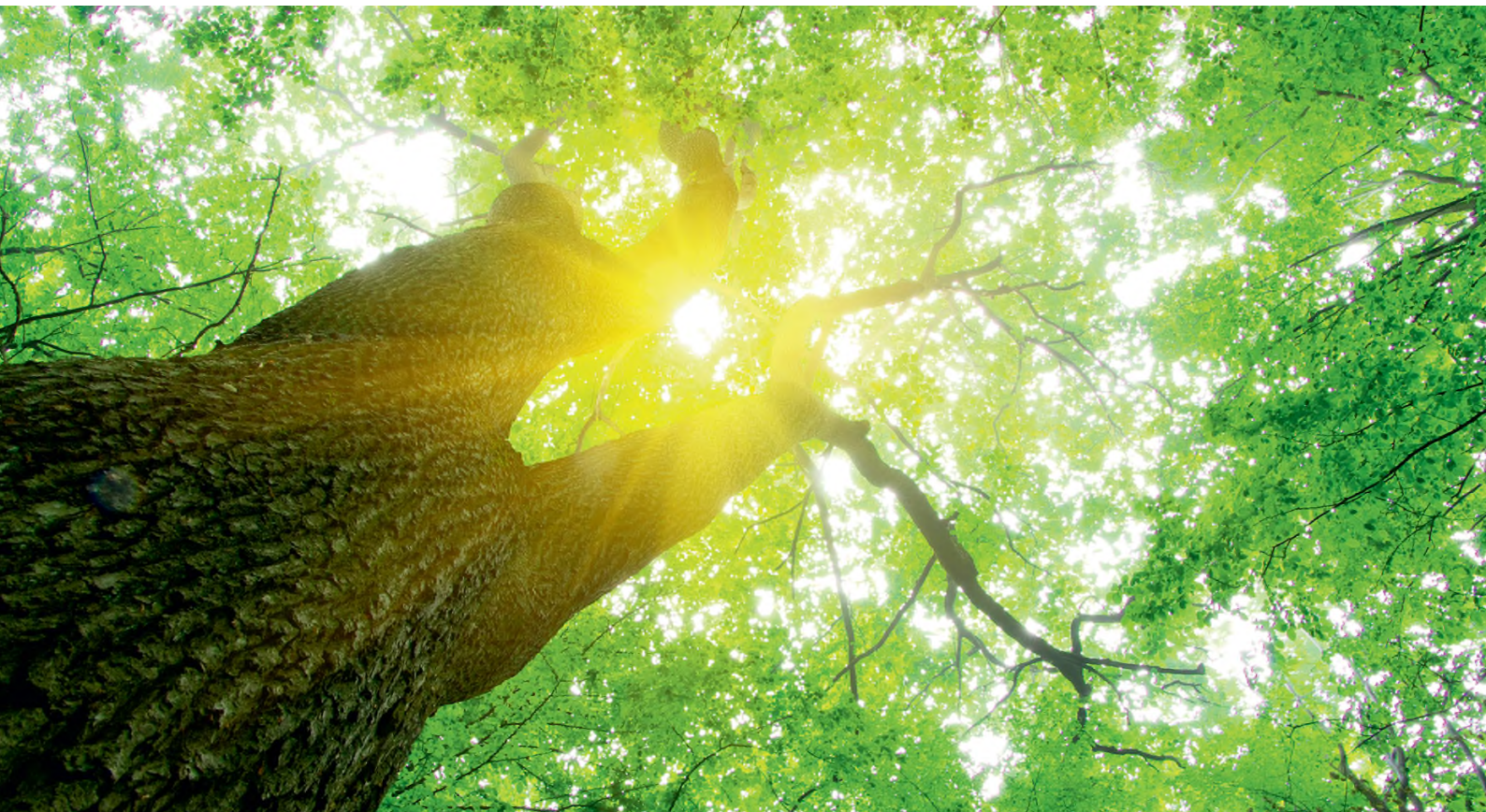




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tomtebodan 1 i Solna



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 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. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tomtebodan 1 i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2019-10-04 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	Ordförande
Rasmus Allard	Ledamot
Love Andersson	Ledamot
Mattias Nilsson	Ledamot
Marlene Runsten	Ledamot
Per-Olof Sihlén	Ledamot
Kani Yara	Ledamot

Reino Jalosalmi	Suppleant
Anna Olofsson	Suppleant
Viktor Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karolina Lövström	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----



Valberedning

Idris Qaderi
Essam Refai

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-17. Extrastämma med anledning av överskott efter markförsäljning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomtebodan 1	2001	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1972 och består av 6 flerbostadshus.

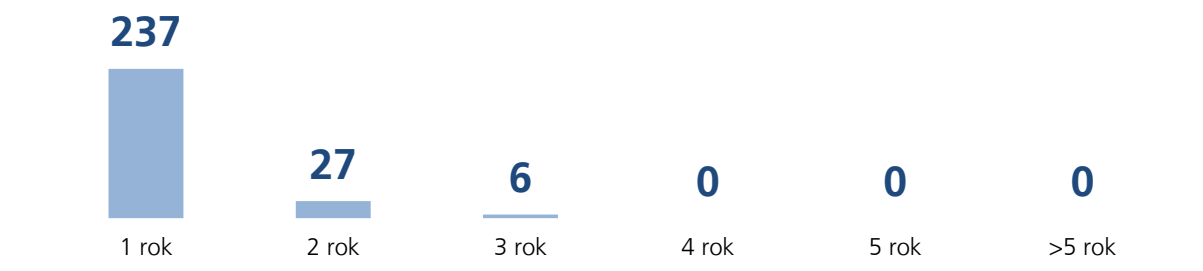
Värdeåret är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 936 m², varav 9 929 m² utgör boyta 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	Löptid
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. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning och sparkskydd cyckelrum, soprum	2021	
Nya planteringar innergård	2021	
Nya cykelställ, utökad platsättning	2021	
Delvis utbytt maskinpark i tvättstuga	2021	
Digitala informationsskärmar installerade	2021	
Ny panel i bastu	2020	2020
Målning på innergård	2019	
Renovering av lekplats	2019	
Byte av elmätare	2019 - 2020	
Inköp nya utemöbler	2019	
Plåtarbeten tak	2019	
Stabilisering och betongförstärkning loftgång hus 4	2019	
Installation porttelefonisystem	2018	
Extra plåtning tak för snösäkring	2018	Hus 4
Installation pump i hisschakt OVK	2018	
Byte till säkerhetsdörrar	2017 - 2018	
Radonåtgärder	2017	Hus 6 Hus 4
Försäljning av två förråd till ombyggnation	2016	
PCB sanering	2016	
Extra plåtning och inglassning runt hissen	2016	Våning 1 och 4
Byte till LED belysning inomhus	2016	
Byte av huvudstammar i källare i hus 12	2015	
Renovering av lokal och färdigställande av gym	2015	
Installation av brandskyddsutrustningar	2015 - 2016	
Installation avgasare och expansionskärl	2014	
Cykelinventering	2014	
Uppdatering av kabel-TV till helt digitalt	2014	
Stamspolning och filmning av stammar	2014	
Värme- och ventilationsjusteringar	2014 - 2015	
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	

Utfört underhåll Fortsättning	År	Kommentar
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 av elektroniskt låssystem	2004	
Byte samtliga radiatorventiler	2004	
Renovering av lgh inför nya upplåtelse	2004	
Bredbandsnät KAT6 installeras	2004	
IP-telefoni installeras	2004	
Källardörrar byts till nya ståldörrar	2004	
Individuellt elmätare i lgh installeras	2004	
Rörstambyte	2003	Stammarna är renoverade med PROLINE metoden.
Byte från oljepanna till fjärrvärme	2003	
Renovering cykelrum	2002	
Asfaltering väg	2002	
Fuktskadesanering, badrum	2001 - 2004	Våning 1-3
Omläggning av tak	2000 - 2002	
Nyinstallation hiss	2000	
Planerat underhåll	År	
Fönsterbyte	2022	
Nya fiberkablar	2022	
Stambyte	2022-2023	
Nya brevlådor och namnskyltar	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum
Teknisk förvaltning	FT drift
Internet tom 220331	OwnIT
El	SkelleftåKraft
Fjärrvärme	Norrenergi
Städning	Stockholm Eco Städ
Trädgårdsförvaltning	Cemi AB
Snö- och halkbekämpning	Cemi AB
Hiss-besiktning	Dekra AB
Underhåll av inpasserings- och porttelefonsystem	Swedsecur
Leasing av gymutrustningar	Concept Träningsredskap AB
Elsystemsavläsning	CEWE
Sophämtning och Återvinning	PreZero Recycling AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandtjänst
Internetleverantör from 220401	Stockholm Stadsnät

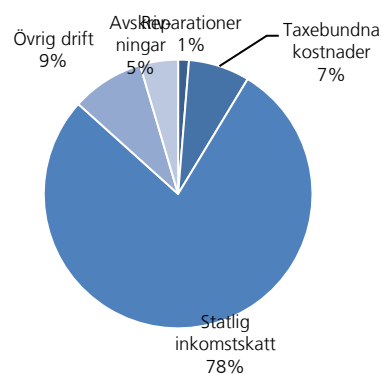
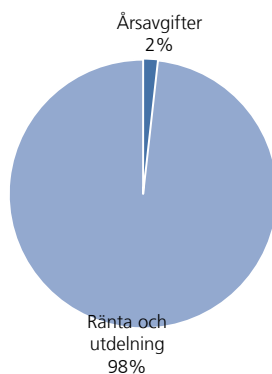


Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	22 414 637	19 977 234
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 061 943	8 498 994
Finansiella intäkter	202 117 627	58 342
Minskning långa fordringar	50 000	0
Minskning kortfristiga fordringar	33 574	0
Medlemsinsatser	-134 500	3 250 000
Ökning av kortfristiga skulder	29 174 666	0
	236 303 311	11 807 337
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	39 947 371	8 655 734
Finansiella kostnader	266 746	280 314
Ökning av kortfristiga fordringar	0	34 216
Minskning av kortfristiga skulder	0	399 669
	40 214 117	9 369 934
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	232 144 014	22 414 637
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	209 729 377	2 437 403

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året slutfördes försäljningen av föreningens mark som vetter mot Solnavägen. Detta resulterade i ett signifikant tillskott till föreningens ekonomi. Detta överskott möjliggör bland annat att föreningen själv kan bekosta renoveringar i form av bland annat stambyte och fönsterbyte ur egen kassa. Även efter dessa stora kostnadsposter kvarstår överskott. På extrastämman i november beslutades om utdelning i form av nedsättning av medlemmarnas insatser med hjälp av detta överskott. Föreningens goda ekonomi möjliggjorde även 6 månaders avgiftsfrihet.

Skattekonsekvensen av ovanstående affär påverkar årets resultaträkning. I samråd med föreningens revisionsbyrå beslutade styrelsen att anlita extern skattejurist för skatteberäkning och framtagande av inkomstdeklaration.

Lättare underhåll har utförts på innergårdarna såsom planteringar, nya cykelställ och plattsättning. Samtliga dörrar till cykelrum och soprum har målats om och sparkskydd installerats. Delvis utbytt maskinpark i tvättstuga.

Digitala informationsskärmar installerades i entréerna samt vid tvättstugan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 260 st
Överlåtelse under året: 26 st
Nyupplåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 370
Tillkommande medlemmar: 45
Avgående medlemmar: 44
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 371

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	383	774	771	769
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 236	976	983	963
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 076	4 129	4 129	4 129
Elkostnad/m ² totalyta	73	56	75	76
Värmekostnad/m ² totalyta	152	143	157	167
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	25	26	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	28	28	21
Soliditet (%)	79	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	197 287	-2 267	-622	-347
Nettoomsättning (tkr)	5 025	8 429	8 713	8 629

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	100 606 323	-92 910	0	100 699 233
Upplåtelseavgifter	27 380 322	-41 590	0	27 421 912
Fond för yttre underhåll	7 606 769	0	1 291 554	6 315 215
S:a bundet eget kapital	135 593 414	-134 500	1 291 554	134 436 360
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-29 197 074	0	-3 558 982	-25 638 092
Årets resultat	165 076 737	165 076 737	2 267 428	-2 267 428
S:a fritt eget kapital	135 879 663	165 076 737	-1 291 554	-27 905 520
S:a eget kapital	271 473 076	164 942 237	0	106 530 839

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	165 076 737
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-29 197 074
summa balanserat resultat	135 879 663

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 500 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	155 775
att i ny räkning överförs	134 535 438

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 025 314	8 429 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 629	69 818
Summa rörelseintäkter		5 061 943	8 498 994

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-5 631 935	-5 149 331
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 639 845	-3 163 750
Personalkostnader	Not 6	-465 548	-342 653
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 888 717	-1 888 717
Summa rörelsekostnader		-9 626 046	-10 544 451

RÖRELSERESULTAT

-4 564 102 -2 045 457

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		202 117 627	58 342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 746	-280 314
Summa finansiella poster		201 850 881	-221 972

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

197 286 779 -2 267 428

SKATT

Statlig inkomstskatt		-32 210 042	0
		-32 210 042	0

ÅRETS RESULTAT

165 076 737 -2 267 428

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	111 446 388	126 881 227
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	27 731	121 792
Summa materiella anläggningstillgångar		111 474 118	127 003 018
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 474 118	127 053 018
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		34 359	34 391
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	15 810 542	2 703 515
Summa kortfristiga fordringar		15 844 900	2 737 906
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		216 394 646	19 805 837
Summa kassa och bank		216 394 646	19 805 837
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		232 239 547	22 543 743
SUMMA TILLGÅNGAR		343 713 665	149 596 761

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 986 645	128 121 145
Fond för yttre underhåll	Not 13	7 606 769	6 315 215
Summa bundet eget kapital		135 593 414	134 436 360
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-29 197 074	-25 638 092
Årets resultat		165 076 737	-2 267 428
Summa ansamlad förlust		135 879 663	-27 905 520
SUMMA EGET KAPITAL		271 473 076	106 530 839
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	38 600 000
Summa långfristiga skulder		0	38 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	38 600 000	0
Leverantörsskulder		369 512	299 271
Skatteskulder		32 246 186	29 265
Övriga skulder		64 399	3 231 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	960 492	905 556
Summa kortfristiga skulder		72 240 589	4 465 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		343 713 665	149 596 761

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.

På grund av 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.

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

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen 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	2021	2020
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	2021	2020
	Årsavgifter	7 219 475	7 230 721
	Årsavgifter - bortfall	-3 595 101	0
	Hyror bostäder	526 562	542 239
	Hyror lokaler	48 000	31 942
	Hyror parkering	171 660	207 500
	Hyror förråd	49 400	51 466
	Elintäkter	2 250	176 653
	Elintäkter moms	373 111	0
	Avgift andrahandsuthyrning	229 704	188 198
	Öresutjämning	253	458
		5 025 314	8 429 176
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	0	25 361
	Försäkringsersättning	0	17 250
	Övriga intäkter	36 629	27 207
		36 629	69 818
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	227 128	219 205
	Fastighetsskötsel beställning	59 391	62 577
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	111 792	115 482
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 589	22 968
	Snöröjning/sandning	277 830	43 669
	Städning entreprenad	238 500	238 875
	Städning enligt beställning	375	43 375
	Hissbesiktning	8 929	3 769
	Myndighetstillsyn	43 067	0
	Bevakning	1 529	52 511
	Gemensamma utrymmen	108 875	120 125
	Gård	4 197	1 656
	Serviceavtal	36 910	86 433
	Förbrukningsmateriel	6 365	4 801
	Teleport/hissanläggning	2 904	2 905
	Störningsjour och larm	4 148	0
	Brandskydd	14 039	10 364
		1 171 568	1 028 714

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING	2021	2020
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	15 000	33 816
	Hyseslägenheter	0	2 339
	Gemensamma utrymmen	46 556	1 076
	Tvättstuga	17 912	43 602
	Sophantering/återvinning	0	513
	Vind	0	1 050
	Källare	0	2 112
	Bastu/pool	3 188	48 248
	Entré/trapphus	116 178	11 227
	Lås	19 481	27 327
	Installationer	32 125	0
	VVS	19 947	33 777
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 282
	Ventilation	8 328	769
	Elinstallationer	26 125	67 283
	Tele/Tv/Kabel-TV/porttelefon	15 640	26 348
	Hiss	37 379	18 839
	Tak	24 875	25 500
	Fönster	15 836	2 821
	Mark/gård/utemiljö	62 439	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 107	61 784
	Vattenskada	69 298	122 371
		533 413	532 083
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	147 071
	Stambyte	62 500	0
	Bredband	93 275	0
	Mark/gård/utemiljö	0	61 375
		155 775	208 446
	Taxebundna kostnader		
	El	721 172	561 335
	Värme	1 515 167	1 422 777
	Vatten	292 265	252 259
	Sophämtning/renhållning	511 932	311 239
		3 040 537	2 547 610
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	98 439	94 246
	Självrisk	0	116 250
	Markhyra/vägavgift/avgäld	1 045	174
	Bredband	235 798	234 548
		335 282	445 218
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	395 360	387 260
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 631 935	5 149 331

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	32 293	13 293
	Juridiska åtgärder	442 507	365 566
	Inkassering avgift/hyra	9 220	18 900
	Hyresförluster	120	541
	Revisionsarvode extern revisor	81 302	85 000
	Föreningskostnader	31 255	26 969
	Styrelseomkostnader	13 250	0
	Förvaltningsarvode	295 600	285 392
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 500
	Administration	6 332	11 587
	Korttidsinventarier	17 113	0
	Konsultarvode	694 799	2 306 953
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 020	21 600
	OBS konto	0	15 265
		1 639 845	3 163 750

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	380 800	283 800
	Sociala kostnader	84 748	58 853
		465 548	342 653

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	897 767	897 767
	Förbättringar	835 090	835 090
	Markanläggning	61 799	61 799
	Inventarier	94 061	94 061
		1 888 717	1 888 717

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	149 901 631	149 901 631
	Försäljning	-13 640 183	0
	Utgående anskaffningsvärde	136 261 448	149 901 631
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 020 404	-21 225 749
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 794 656	-1 794 656
	Utgående avskrivning enligt plan	-24 815 060	-23 020 404
	Planenligt restvärde vid årets slut	111 446 388	126 881 227
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 603 367	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	2021-12-31	2020-12-31
	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		2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		579 357	579 357
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		579 357	579 357
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-457 565	-363 504
Årets avskrivningar enligt plan		-94 061	-94 061
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-551 626	-457 565
Redovisat restvärde vid årets slut		27 731	121 792

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	Nominellt värde	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Tomtebodan Fastighets AB	500	0	0	50 000
559008-3043				
		0	0	50 000

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto		55 399	55 399
Momsavräkning		0	8 108
Klientmedel hos SBC		14 698 915	2 608 800
Inkasso		0	2 400
Fordringar		5 775	14 225
Fordringar kreditfakturer		0	14 583
Räntekonto hos SBC		1 050 453	0
		15 810 542	2 703 515

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		6 315 215	5 787 280
Reservering enligt stadgar		0	0
Reservering enligt stämmobeslut		1 500 000	1 500 000
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-208 446	-972 065
Vid årets slut		7 606 769	6 315 215

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	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		-38 600 000	0	
		0	38 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 600 000 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	68 287 000	68 287 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	139 228	67 363
Sociala avgifter	43 745	21 165
Ränta	740	740
Avgifter och hyror	776 779	816 288
Konsultarvode	0	0
	960 492	905 556

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den digitala uppgraderingen kommer fortsätta under året som kommer med utbyte av fiberkablar i samband med byte av internetleverantör.

Kommande år kommer att bli ett omfattande renoveringsår som innefattar både tidigare nämnda stambyte och fönsterbyte. Dessa renoveringar kommer att ske omlott och hus för hus.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2022

Essam Refai
Ordförande

Rasmus Allard
Ledamot

Love Andersson
Ledamot

Mattias Nilsson
Ledamot

Marlene Runsten
Ledamot

Per-Olof Sihlén
Ledamot

Kani Yara
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
BDO

Karolina Lövström
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tomtebod 1 i Solna för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tomtebodan 1 i Solna för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 9§ 6 kap lagen om ekonomiska föreningar, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se