

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tomtebodan 1 i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Theresia Kubista	Ledamot
Elin Plunde	Ledamot
Essam Refai	Ledamot
Marlene Runsten	Ledamot
Per-Olof Sihlén	Ledamot
Bror Daniel Peter Wolde	Ledamot

Mac Oscar Johannes Plunde	Suppleant
Jenny Viktoria Sundström	Suppleant
Yuan Xu	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Barbro Karlsson

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Essam Refai
Niklas Rosen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Tomtebodan 1	2001	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

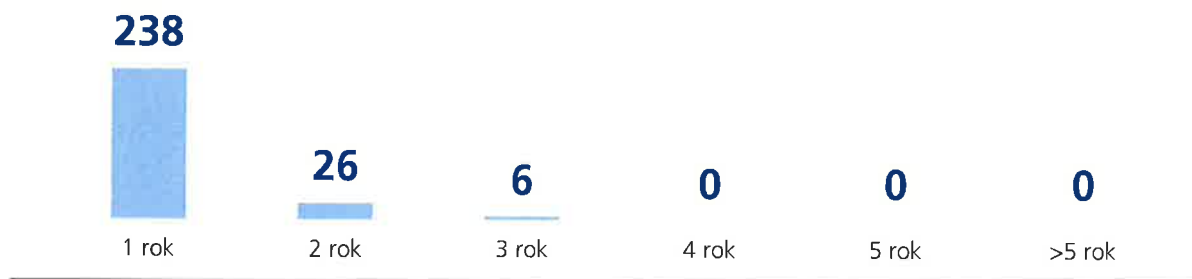
Fastigheten bebyggdes 1972 och består av 6 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Basradiostation	10 m ²	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	Nyttjas av styrelsen och vid medlemsmöten.
Gym	Tillgängligt för alla medlemmar och hyresgäster.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation porttelefonisystem	2018	
Försäljning av ett förråd till ombyggnation	2018	Hus 6
Installation pump i hisschakt	2018	
Extra plåtning tak för snösäkring	2018	Hus 4
OVK	2017	
Byte till säkerhetsdörrar	2017 - 2018	
Radonåtgärder	2017	Hus 6 Hus 4
PCB sanering	2016	
Försäljning av två förråd till ombyggnation	2016	
Byte till LED belysning inomhus	2016	
Extra plåtning och inglasning runt hissen	2016	Våning 1 och 4
Installation av brandskyddsutrustningar	2015 - 2016	
Renovering av lokal och färdigställande av gym	2015	
Byte av huvudstammar i källare i hus 12	2015	
Värme- och ventilationsjusteringar	2014 - 2015	
Installation avgasare och expansionskärl	2014	
Stampolning och filmning av stammar	2014	
Uppdatering av kabel-TV till helt digitalt	2014	
Matavfallshantering	2014	
Cykelinventering	2014	
Renovering förråd	2013 - 2014	Tillbyggnadsförråd vid nr 14.
Byte takfläktar, frånluftsdon badrum	2012	
Diverse åtgärder värmesystemet	2011	
Kompletteringar skalskydd	2010	
Renovering tvättstuga	2009	
Renovering trädgård	2008	
Obligatorisk OVK utförd	2007	
Nyinstallation av hissar	2007	
Installation av nedgrävda sopbehållare	2006	
Byte mattor till målad betong i källare	2005 - 2006	
Asbestsanering, byte av innertak och ny ventilation i tvättstuga	2005	
Källardörrar byts till nya ståldörrar	2004	
Byte till elektroniskt låssystem	2004	
IP-telefoni installeras	2004	
Individuell elmätare i lgh installeras	2004	
Byte samtliga radiatorventiler	2004	
Bredbandsnät KAT6 installeras	2004	
Renovering badrum	2004	
Renovering av lgh inför nya upplåtelse	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	
Nytt elmätarsystem	2019	
Nya brevlådor	2019	
Målning av loftgångsfönster	2019	
Upprustning lekplats	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum
Teknisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum
Kabel-TV	Elpa
Internet	OwnIT
El	SkelleftåKraft
Fjärrvärme	Norrenergi
Städning	Stockholm eco städ
Bevakning	Svensk bevakningstjänst
Trädgårdsförvaltning	Cemi AB
Snö- och halkbekämpning	Cemi AB
Hiss-besiktning	Dekra AB
Systematiskt brandskyddsarbete	JH Säkerhetskonsult
Underhåll av inpasserings- och porttelefonsystem	Swedsecur
Leasing av gymtrustningar	Concept Träningsredskap AB
Elsystemsavläsning	Secure Meters Sweden
Sophämtning och Återvinning	Suez
Tidningsåtervinning	Liselotte Lööf

Övrig information

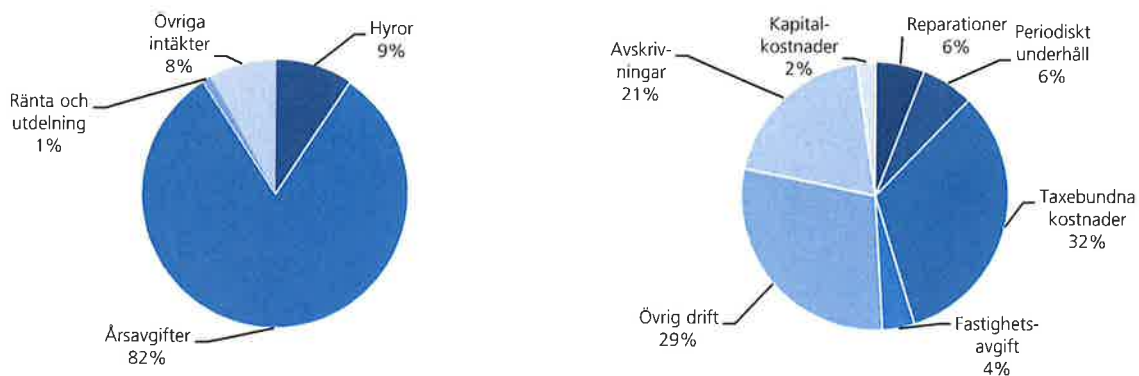
Föreningen har tecknat avtal med Veidekke angående försäljning av marken mellan föreningens hus och Solnavägen enligt beslut från extrastämman 2015-06-11. Detaljplanearbete för marken pågår hos Solna kommun. Samråd genomfördes under året. Granskning planeras ske under 2019. På föreningens hemsida uppdateras status om planarbetet kontinuerligt.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	14 538 133	15 072 035
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 747 736	8 712 522
Finansiella intäkter	90 115	6 561
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 754
Medlemsinsatser	2 550 000	2 600 000
	11 387 851	11 331 838
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 073 655	9 381 958
Finansiella kostnader	209 943	259 818
Ökning av materiella anläggningstillgångar	217 750	1 994 555
Ökning av kortfristiga fordringar	1 353	0
Minskning av kortfristiga skulder	57 344	229 408
	7 560 046	11 865 739
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	18 365 939	14 538 133
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 827 805	-533 902

*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 1 337 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

Avslutat arbetet med byte av säkerhetsdörrar.
Försäljning av förråd för ombyggnad till boarea.
Reglering ventilation.
Installation porttelefonisystem.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 259 st
Överlåtelse under året: 27 st
Nyupplåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 353
Tillkommande medlemmar: 31
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 358

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	769	766	759	776
Hyror/m ² hyresrättsyta	963	1 026	1 132	1 105
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 129	4 129	4 129	4 553
Elkostnad/m ² totalyta	76	73	72	69
Värme kostnad/m ² totalyta	167	171	166	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	28	24	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	26	27	45
Soliditet (%)	71	71	71	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-347	-2 651	-984	-875
Nettoomsättning (tkr)	8 629	8 651	8 598	8 323

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	100 166 145	432 783	0	99 733 362
Upplåtelseavgifter	24 705 000	2 117 217	0	22 587 783
Fond för yttre underhåll	4 865 418	-1 664 669	0	6 530 087
S:a bundet eget kapital	129 736 563	885 331	0	128 851 232
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-23 219 318	1 664 669	-2 651 212	-22 232 776
Årets resultat	-347 157	-347 157	2 651 212	-2 651 212
S:a ansamlad förlust	-23 566 475	1 317 512	0	-24 883 987
S:a eget kapital	106 170 087	2 202 843	0	103 967 244

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-347 157
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 219 318
summa balanserat resultat	-23 566 475

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 500 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	578 138
att i ny räkning överförs	-24 488 337

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 628 945	8 651 282
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 791	61 240
Summa rörelseintäkter		8 747 736	8 712 522
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 967 305	-8 331 322
Övriga externa kostnader	Not 5	-761 802	-702 051
Personalkostnader	Not 6	-344 549	-348 585
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 901 410	-1 728 519
Summa rörelsekostnader		-8 975 065	-11 110 477
RÖRELSERESULTAT		-227 329	-2 397 955
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90 115	6 561
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 943	-259 818
Summa finansiella poster		-119 828	-253 257
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-347 157	-2 651 212
ÅRETS RESULTAT		-347 157	-2 651 212

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	130 470 538	130 535 886
Pågående byggnation	Not 9	0	1 524 250
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	309 914	403 975
Summa materiella anläggningstillgångar		130 780 451	132 464 111
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		130 830 451	132 514 111
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 828	4 055
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	3 967 198	2 188 124
Summa kortfristiga fordringar		3 975 026	2 192 179
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		14 462 870	12 416 559
Summa kassa och bank		14 462 870	12 416 559
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		18 437 896	14 608 738
SUMMA TILLGÅNGAR		149 268 347	147 122 849

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 871 145	122 321 145
Fond för yttre underhåll	Not 14	4 865 418	6 530 087
Summa bundet eget kapital		129 736 563	128 851 232
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 219 318	-22 232 776
Årets resultat		-347 157	-2 651 212
Summa fritt eget kapital		-23 566 475	-24 883 987
SUMMA EGET KAPITAL		106 170 087	103 967 244
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	38 600 000	38 600 000
Summa långfristiga skulder		38 600 000	38 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		425 822	513 675
Skatteskulder		4 145	0
Övriga skulder		3 231 830	3 231 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	836 463	810 100
Summa kortfristiga skulder		4 498 260	4 555 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 268 347	147 122 849

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	7 192 459	7 163 442
Hyror bostäder	535 878	573 455
Hyror lokaler	30 477	30 051
Hyror parkering	191 625	188 503
Hyror förråd	70 200	64 800
Elintäkter	430 085	442 355
Avgift andrahandsuthyrning	177 671	188 238
Öresutjämning	551	438
	8 628 945	8 651 282

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	6 298	2 461
	Övriga intäkter	112 493	58 779
		118 791	61 240
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	143 680	98 759
	Fastighetsskötsel beställning	31 883	76 731
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	100 000	106 880
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 015	7 544
	Snöröjning/sandning	178 096	135 900
	Städning entreprenad	230 625	223 125
	Städning enligt beställning	0	21 750
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	192 700
	Hissbesiktning	2 539	3 239
	Myndighetstillsyn	5 180	0
	Bevakning	83 538	78 806
	Gemensamma utrymmen	136 680	112 569
	Garage	2 500	0
	Sophantering	400	0
	Gård	1 288	1 119
	Serviceavtal	26 736	52 510
	Förbrukningsmateriel	161 033	10 563
	Teleport/hissanläggning	2 925	2 613
	Störningsjour och larm	2 510	0
	Brandskydd	9 744	15 375
		1 121 372	1 140 182
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	80 234	21 543
	Hyseslägenheter	2 638	0
	Brf Lägenheter	0	6 644
	Tvättstuga	32 766	67 159
	Sophantering/återvinning	5 908	2 175
	Källare	3 427	0
	Entré/trapphus	7 506	8 287
	Lås	10 846	19 538
	Installationer	5 763	0
	VVS	42 287	29 866
	Värmeanläggning/undercentral	10 885	2 306
	Ventilation	32 117	12 075
	Elinstallationer	0	3 726
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	31 469	22 963
	Hiss	131 701	34 330
	Tak	43 782	49 199
	Fasad	14 050	0
	Fönster	0	2 496
	Mark/gård/utemiljö	1 406	0
	Garage/parkering	12 188	0
	Skador/klotter/skadegörelse	38 994	3 702
	Vattenskada	26 498	56 452
		534 464	342 461



Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2018	2017
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	283 994
	Entré/trapphus	217 750	2 395 250
	VVS	0	170 750
	Ventilation	185 000	135 800
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	175 388	0
	Hiss	0	78 750
	Tak	0	100 125
		578 138	3 164 669
	Taxebundna kostnader		
	El	752 443	727 379
	Värme	1 660 061	1 695 359
	Vatten	273 591	273 995
	Sophämtning/renhållning	274 961	227 181
		2 961 056	2 923 914
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	89 252	89 252
	Självrisk	3 000	0
	Kabel-TV	84 720	82 516
	Bredband	233 163	232 128
		410 135	403 896
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	362 140	356 200
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 967 305	8 331 322

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	60
	Tele- och datakommunikation	10 760	11 787
	Juridiska åtgärder	88 781	88 537
	Inkassering avgift/hyra	11 475	25 700
	Revisionsarvode extern revisor	54 375	54 375
	Föreningskostnader	3 726	1 110
	Styrelseomkostnader	0	308
	Fritids- och trivselkostnader	495	0
	Förvaltningsarvode	405 895	436 834
	Förvaltningsarvoden övriga	20 307	2 085
	Administration	13 480	17 327
	Korttidsinventarier	5 923	0
	Konsultarvode	129 694	58 932
	Föreningsavgifter	6 611	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 280	0
		761 802	702 051

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	273 000	268 800
	Sociala kostnader	71 549	79 785
		344 549	348 585
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	897 767	897 767
	Förbättringar	847 783	702 623
	Markanläggning	61 799	61 799
	Inventarier	94 061	66 330
		1 901 410	1 728 519
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	148 159 631	148 159 631
	Omklassificeringar	1 524 250	0
	Nyanskaffningar	217 750	0
	Utgående anskaffningsvärde	149 901 631	148 159 631
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 623 745	-15 961 556
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 807 349	-1 662 189
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 431 093	-17 623 745
	Planenligt restvärde vid årets slut	130 470 538	130 535 886
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 243 550	34 243 550
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	97 115 000	97 115 000
	Taxeringsvärde mark	76 000 000	76 000 000
		173 115 000	173 115 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	173 000 000	173 000 000
	Lokaler	115 000	115 000
		173 115 000	173 115 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad		
	Vid årets början	1 524 250	1 524 250
	Omklassificeringar	-1 524 250	
		0	1 524 250

Not 10 MASKINER		2018-12-31	2017-12-31
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 11 INVENTARIER		2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		579 357	109 052
Nyanskaffningar		0	470 305
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		579 357	579 357
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-175 382	-109 052
Årets avskrivningar enligt plan		-94 061	-66 330
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-269 443	-175 382
Redovisat restvärde vid årets slut		309 914	403 975

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
	Nominellt värde			
Tomtebodan Fastighets AB 559008-3043 Stockholm, helägt dotterbolag	500	50 000	0	50 000
	0	0	0	0
		50 000	0	50 000

Not 13 ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto		39 798	40 423
Skattefordran		0	1 795
Klientmedel hos SBC		3 903 069	2 121 575
Fordringar		24 331	24 331
		3 967 198	2 188 124

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	6 530 087	5 946 140
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	1 500 000	1 500 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 164 669	-916 053
	Vid årets slut	4 865 418	6 530 087

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,780 %	38 600 000	38 600 000	2019-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut		38 600 000	38 600 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			38 600 000	38 600 000	

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

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	68 287 000	68 287 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	68 546	67 494
	Sociala avgifter	21 537	21 200
	Ränta	3 358	1 714
	Avgifter och hyror	743 022	719 692
		836 463	810 100

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under kommande år planeras upprustning av lekplats. Installation av nytt elmätarsystem.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 15 / 5 2019



Theresia Kubista
Ledamot



Elin Plunde
Ledamot



Essam Refai
Ledamot



Marlene Runsten
Ledamot

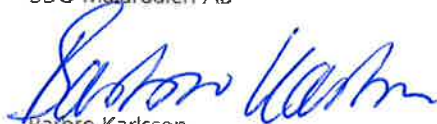


Per-Olof Sihlén
Ledamot



Bror Daniel Peter Wolde
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2019
BDO Mälardalen AB



Barbro Karlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tomtebodan 1 i Solna för år 2018.

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 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tomtebodan 1 i Solna för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas 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.

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

Stockholm den 16/5 2019

BDO Mälardalen AB



Barbro Karlsson

Auktoriserad revisor