

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tomtebod 1 i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2016 och 2035.
- 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 att läsa om 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

Simon Carl Filip Carlson	Ledamot
Björn Franzén	Ledamot
Theresia Kubista	Ledamot
Lisa Ledin	Ledamot
Per-Olof Sihlén	Ledamot
Maria Felicia Svensson	Ledamot
Yuan Xu	Ledamot

Essam Refai	Suppleant
Marlene Harriet Christina Runsten	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Barbro Karlsson

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Essam Refai

Niklas Rosen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tomtebod 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 257 lägenheter med bostadsrätt samt 13 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

238



1 rok

26

2 rok

6

3 rok

0

4 rok

0

5 rok

0

>5 rok

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Basradiostation	10 m ²	

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Bastu

Gemensamhetslokal

Gym

Nyttjas av styrelsen och vid
medlemsmöten.

Tillgängligt för alla medlemmar och
hyresgäster.

Handwritten signature

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
PCB sanering	2016	
Försäljning av två förråd till ombyggnation	2016	
Extra plåtning och inglasning 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	
Uppdatering av kabel-TV till helt digitalt	2014	
Matavfallshantering	2014	
Cykelinventering	2014	
Stampolning och filmning av stammar	2014	
Installation avgasare och expansionskärl	2014	
Värme- och ventilationsjusteringar	2014 - 2015	
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	
Byte samtliga radiatorventiler	2004	
Källardörrar byts till nya ståldörrar	2004	
Individuellt elmätare i lgh installeras	2004	
IP-telefoni installeras	2004	
Byte till elektronisk låssystem	2004	
Bredbandsnät KAT6 installeras	2004	
Renovering av lgh inför nya upplåtelse	2004	
Renovering badrum	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
Byte till säkerhetsdörrar	2017
Målning av loftgångsfönster	2017

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 inpasseringssystem	Swedsecur
Leasing av gymutrustningar	Concept Träningsredskap AB

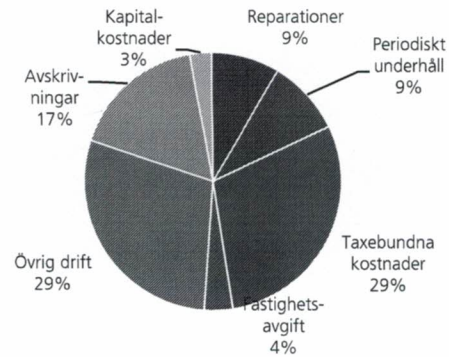
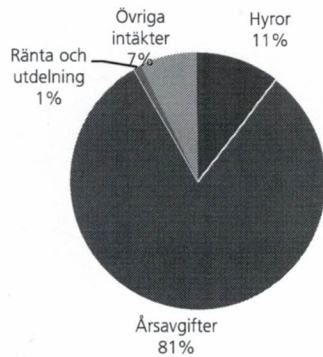
Föreningens ekonomi

Föreningen har genom ett beslut på extrastämman 2015-06-11 tecknat avtal med byggföretag Veidekke angående försäljning av marken längs Solnavägen. Försäljningen är villkorat av att detaljplanen för bostadsbygge på denna mark ska vinna laga kraft. Solna Stad förväntas offentliggöra ett förslag på detaljplanen för samråd under hösten 2017.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 601 992	7 606 393
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 640 788	8 751 897
Finansiella intäkter	88 052	18 014
Minskning kortfristiga fordringar	0	41 579
Medlemsinsatser	3 615 000	2 100 000
Ökning av kortfristiga skulder	180 935	3 116 436
	12 524 776	14 027 926
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 781 486	7 534 666
Finansiella kostnader	269 647	447 661
Ökning av långfristiga fordringar	0	50 000
Ökning av kortfristiga fordringar	3 600	0
Minskning av långfristiga skulder	3 000 000	0
	11 054 733	8 032 327
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	15 072 035	13 601 992
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 470 043	5 995 599

*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 1 268 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

Ny underhållsplan togs fram med hjälp av vår tekniska förvaltning SBC (tidigare T&T).

Sanering av PCB genomfördes.

Våra hissar fick extra inglasning och plåtning i våning 1 och 4 för att förhindra vattenskador och att det snöar in.

Byte till energieffektiva LED belysningar inomhus.

Uppdaterande radonmätning påbörjades i vissa hus.

Försäljning av en hyresrätt i hus 6.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 257 st
Överlåtelse under året: 48 st
Nyupplåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 359 st
Tillkommande medlemmar: 69 st
Avgående medlemmar: 64 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 364 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	759	776	771	759
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 132	1 105	1 162	1 175
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 129	4 553	4 553	5 144
Elkostnad/m ² totalyta	72	69	70	80
Värmekostnad/m ² totalyta	166	159	133	166
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	29	35	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	45	89	125
Soliditet (%)	71	68	70	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-984	-875	-1 405	56
Nettoomsättning (tkr)	8 598	8 323	8 122	8 596

Ytavgifter 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	99 393 489	644 374	0	98 749 115
Upplåtelseavgifter	20 327 656	2 970 626	0	17 357 030
Fond för yttre underhåll	5 946 140	0	181 499	5 764 641
S:a bundet eget kapital	125 667 285	3 615 000	181 499	121 870 786
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-20 664 347	0	-1 056 104	-19 608 243
Årets resultat	-984 482	-984 482	874 605	-874 605
S:a ansamlad förlust	-21 648 829	-984 482	-181 499	-20 482 848
S:a eget kapital	104 018 456	2 630 518	0	101 387 937

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-984 482
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 664 347
summa balanserat resultat	-21 648 829

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 500 000
av fond för yttre underhåll ianspråktas	916 053
att i ny räkning överförs	-22 232 776

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 597 793	8 322 595
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 996	429 302
Summa rörelseintäkter		8 640 788	8 751 897
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 643 347	-6 370 354
Övriga externa kostnader	Not 5	-792 798	-797 264
Personalkostnader	Not 6	-345 341	-367 049
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 662 189	-1 662 189
Summa rörelsekostnader		-9 443 675	-9 196 855
RÖRELSERESULTAT		-802 887	-444 958
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88 052	18 014
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 647	-447 661
Summa finansiella poster		-181 595	-429 647
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-984 482	-874 605
ÅRETS RESULTAT		-984 482	-874 605

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	132 198 075	133 860 264
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		132 198 075	133 860 264
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		132 248 075	133 910 264
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 055	19 756
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 340 073	8 635 263
Summa kortfristiga fordringar		5 344 128	8 655 019
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 811 265	5 026 731
Summa kassa och bank		9 811 265	5 026 731
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 155 393	13 681 751
SUMMA TILLGÅNGAR		147 403 469	147 592 015

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 721 145	116 106 145
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 946 140	5 764 641
Summa bundet eget kapital		125 667 285	121 870 786
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 664 347	-19 608 243
Årets resultat		-984 482	-874 605
Summa fritt eget kapital		-21 648 829	-20 482 848
SUMMA EGET KAPITAL		104 018 456	101 387 937
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	38 600 000	41 600 000
Summa långfristiga skulder		38 600 000	41 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		711 034	552 344
Övriga skulder		3 233 730	3 231 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	840 249	819 904
Summa kortfristiga skulder		4 785 013	4 604 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 403 469	147 592 015

44

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2016	2015
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	30 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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	7 093 474	7 087 637
Hyror bostäder	635 917	663 617
Hyror lokaler	29 520	34 696
Hyror parkering	194 317	180 450
Hyror förråd	63 620	29 100
Elintäkter	446 624	326 603
Avgift andrahandsuthyrning	133 824	0
Öresutjämning	497	492
	8 597 793	8 322 595

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Försäkringsersättning	0	12 645
	Övriga intäkter	42 996	416 657
		42 996	429 302
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	159 881	305 213
	Fastighetsskötsel beställning	133 830	108 146
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	130 773	163 560
	Fastighetsskötsel gård beställning	55 473	12 494
	Snöröjning/sandning	127 413	76 430
	Städning entreprenad	217 500	147 500
	Städning enligt beställning	73 875	625
	OVK Obl. Ventilationskontroll	1 113	0
	Hissbesiktning	3 134	3 041
	Myndighetstillsyn	7 020	0
	Bevakning	81 557	74 189
	Gemensamma utrymmen	104 548	37 682
	Garage	2 625	188
	Soppantering	4 619	0
	Gård	2 891	1 161
	Serviceavtal	49 438	94 680
	Förbrukningsmateriel	23 296	7 926
	Teleport/hissanläggning	1 425	0
	Störningsjour och larm	3 648	12 573
	Brandskydd	10 675	122 469
		1 194 734	1 167 877
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	177 923	6 687
	Hyreslägenheter	2 858	0
	Brf Lägenheter	0	4 949
	Gemensamma utrymmen	9 994	4 959
	Tvättstuga	55 293	26 158
	Soppantering/återvinning	18 195	2 183
	Källare	19 396	2 563
	Bastu/pool	46 679	0
	Entré/trapphus	18 327	4 248
	Lås	35 811	15 769
	Installationer	38 297	0
	VVS	111 278	121 063
	Värmeanläggning/undercentral	8 265	55 144
	Ventilation	22 292	54 688
	Elinstallationer	34 085	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 555	18 257
	Hiss	26 776	39 360
	Mark/gård/utemiljö	24 096	5 075
	Skador/klotter/skadegörelse	16 997	0
	Vattenskada	157 643	14 092
		833 760	375 195

**Not 4
forts**

DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Periodiskt underhåll		
Byggnad	645 713	0
Gemensamma utrymmen	0	111 875
VVS	16 963	0
Stambyte	0	432 500
Värmeanläggning	0	637 256
Ventilation	0	136 870
Elinstallationer	253 378	0
	916 054	1 318 501
Taxebundna kostnader		
El	713 864	696 909
Värme	1 653 986	1 593 916
Vatten	239 085	289 519
Sophämtning/renhållning	262 889	215 422
Grovsopor	0	61 169
	2 869 824	2 856 935
Övriga driftkostnader		
Försäkring	84 957	81 238
Självrisk	86 722	0
Kabel-TV	61 245	0
Bredband	252 543	232 128
	485 467	313 366
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	343 510	338 480
TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 643 347	6 370 354

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2016	2015
Tele- och datakommunikation	9 245	8 964
Juridiska Åtgärder	21 250	26 851
Inkassering avgift/hyra	11 475	16 550
Hysesförluster	0	0
Förvaltning	58 750	0
Revisionsarvode extern revisor	60 625	54 375
Föreningskostnader	21 064	15 860
Styrelseomkostnader	211	2 789
Förvaltningsarvode	355 770	246 432
Förvaltningsarvoden övriga	14 187	4 938
Administration	14 074	17 405
Korttidsinventarier	88 134	10 000
Konsultarvode	122 784	188 045
Föreningsavgifter	4 950	4 950
Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 280	10 280
Övriga driftskostnader	0	189 825
	792 798	797 264

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	266 039	281 117
	Sociala kostnader	79 302	85 932
		345 341	367 049
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	897 767	897 767
	Förbättringar	702 623	702 623
	Markanläggning	61 799	61 799
		1 662 189	1 662 189
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	148 159 631	148 159 631
	Utgående anskaffningsvärde	148 159 631	148 159 631
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 299 367	-12 637 178
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 662 189	-1 662 189
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 961 556	-14 299 367
	Planenligt restvärde vid årets slut	132 198 075	133 860 264
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 243 550	34 243 550
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	97 115 000	91 287 000
	Taxeringsvärde mark	76 000 000	84 000 000
		173 115 000	175 287 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	173 000 000	175 000 000
	Lokaler	115 000	287 000
		173 115 000	175 287 000

ku

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER		2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		479 052	479 052
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		479 052	479 052
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-479 052	-479 052
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-479 052	-479 052
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto		40 487	40 487
Skattefordran		14 485	19 515
Klientmedel hos SBC		5 260 770	8 575 261
Fordringar		24 331	0
		5 340 073	8 635 263

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		Eget kapital 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
	Antal aktier			
Tomtebodan Fastighets AB	500	50 000	0	50 000
559008-3043, Stockholm				
helägt dotterbolag				
		50 000	0	50 000

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början		5 764 641	5 725 867
Reservering enligt stadgar		0	0
Reservering enligt stämmobeslut		1 500 000	1 500 000
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 318 501	-1 461 226
Vid årets slut		5 946 140	5 764 641

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Swedbank	0,646 %	15 000 000	15 000 000	Rörlig ränta
Swedbank	0,646 %	13 000 000	16 000 000	Rörlig ränta
Swedbank	0,646 %	10 600 000	10 600 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		38 600 000	41 600 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		38 600 000	41 600 000	

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	68 287 000	68 287 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Skorstenen vid hus 6 monterades ner och oljepannor i källarens togs bort i början av 2017. Dessa fyller ingen funktion längre då föreningen bytte till fjärrvärme 2013.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i början av 2017.

Planerade försäljning av en hyresrätt i hus 14.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Arvoden	66 749	66 749
Sociala avgifter	20 296	20 296
Ränta	1 401	2 510
Förutbetalda avgifter och hyror	751 803	730 349
	840 249	819 904

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 3 / 4 2017

Simon Carl Filip Carlson
Ledamot



Björn Franzén
Ledamot



Theresia Kubista
Ledamot



Lisa Ledin
Ledamot



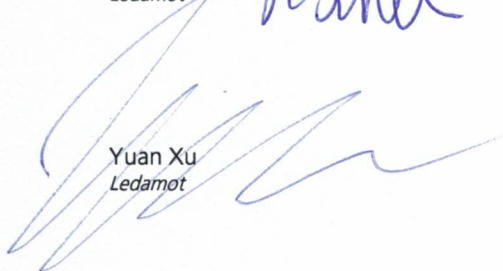
Per-Olof Sihlén
Ledamot



Maria Felicia Svensson
Ledamot

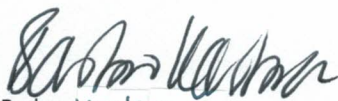


Yuan Xu
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 - 2017
BDO Mälardalen AB

Barbro Karlsson
Auktoriserad 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 2016.

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 2016 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 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

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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 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 2016 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 "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.

Stockholm den 23/5-2017

BDO Mälardalen AB



Barbro Karlsson

Auktoriserad revisor