

Brf Tomtebogatan 49
Org nr 716417-8985

Årsredovisning för räkenskapsåret 220101 - 221231

Styrelsen avger följande årsredovisning.

EH
JHK
JHK

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Tomtebogatan 49, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 220101 - 221231.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

I styrelsen har följande personer ingått:

Dick Due-Pedersen (ordförande), Anna Muller (kassör), Bengt Eriksson, Mikael Halén och Erik Hennix.

Om föreningen:

21 lägenheter fördelat på två fastigheter, föreningen äger marken.

Inga kommersiella lokaler finns i föreningen, fastigheten är fullförsäkrad.

Varje medlem har två "skötsel" veckor. En på vintern med primärt ev snöskott, sommarveckan trädgårdsskötsel etc. Teknisk underhållsplan finns för föreningens underhåll.

Medlemsinformation

Under året har tre utträden respektive inträden i föreningen skett.

Lägenhet	Säljare	Köpare
111	Erik Forlin & Amanda Karlsson	Erik Lind & Louise Andrae
141	Kristian Alfredsson	Vincent Sandberg & Caroline Hansson
211	Vincent Sandberg & Caroline Hansson	Johan Skoglund & Agnes Malmcrona

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift – överlåtelseavgift 2,5% av gällande prisbasbelopp.
Pantsättningsavgift 1 % av gällande prisbasbelopp per pantförskrivning.

EH
AK BK
AK
AK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaring i rostfritt i tvättstuga för städutrustning etc.
Rengöring av ventilationskanal i tvättstuga & källare gathus
Sotning av samtliga skorstenar där vi har kamin.
Avgasare till värmesystemet, tar bort luft i värmesystemets vatten med automatik i hög grad.
Skydd för El-markkabel på 2 ställen mellangården.
Ny inköp av Corten krukor framför portar.
Tillverkat och bytt mässingsbussning till stålportens gångjärn ned till soprummet gathus.
Tillverkat och monterat påkörning skydd i källare för sophantering.
Utbyte dörrstängare, hissar gathus
Påbörjat byte fjärrvärmecentral, bytet blev klart feb 2023. Två mål: utbyte av åldersskäl samt utökade möjligheter styrning/justering av värmen.
Analys & utredning energibesparingsåtgärder.
Avgiftshöjning från 1 jan-2023 med 6,5%, med anledning av höjda kostnader primärt för Vatten & Avlopp, Energi, Sophantering.

Kvar att göra i samband med arbetet: utbyte några radiatorer samt stamjustering.
Pågående ändring av avgiftsbetalning, till E-faktura från pappersfaktura.

Flerårsöversikt, kkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	990	906	912	898	906
Resultat efter finansiella poster	-33	-90	-697	-112	-522
Soliditet %	24	24	25	30	31
Lån / kvm bostadsyta	5 207	5 207	5 207	5 001	5 024
Ränta % andel av årsavgift	7	7	7	10	9
Avgift / kvm bostadsyta	676	616	616	616	616
Elkostnad/kvm totalyta	48	37	24	31	31
Värmekostnad/kvm totalyta	118	117	106	112	113

Räntekänslighet 7%

Räntekänslighet: Om räntan går upp med en procentenhet, hur stor höjning av årsavgifterna motsvarar det?

Lån kvm bostadsyta:

För förstagången har Finansinspektionen kartlagt både bostadsrättsinnehavarnas och bostadsrättsföreningarnas skulder. I rapporten framgår också att bostadsrättsföreningarna genomsnittsbelåning är 5 700kr per kvadratmeter boyta. I nya föreningar är snittbelåningen dubbelt så hög, hela 11 850kr per kvadratmeter

En belåning/kvm under 5000kr anses vara bra medan en belåning /kvm över 10 000kr ses som mycket dåligt.

Ränta % andel av årsavgift:

En tumregel är att under 20% är bra, medan över 40% är ett varningstecken.

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%): Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

EH
SE
OK
OK

Förändringar i eget kapital

	Grund avgift	Upplåtelse avgift	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 226 258	2 953 597	75 580	-3 623 883	-89 940
Disposition enligt beslut av årsstämma				-89 940	89 940
Ianspråktagande av yttre fond – Avsättning yttre reparationsfond			171 000	-171 000	
Årets resultat					-33 045
Belopp vid årets utgång	3 226 258	2 953 597	246 580	-3 884 823	-33 045

Förslag till resultatdisposition

	220101
	- 221231

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-3 884 824
Årets resultat	-33 045
Totalt	-3 917 869

Disponeras för:

Avsättning till yttre fond	198 000
Överföring till balanserat resultat	-4 115 869
Totalt	-3 917 869

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Be J
Su
Be

RESULTATRÄKNING	Not	220101-221231	210101-211231
Rörelseintäkter			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter		989 671	906 268
Övriga rörelseintäkter		4 600	4 400
Summa rörelseintäkter	1	994 271	910 668
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-793 909	-762 482
Övriga externa kostnader	3	-73 094	-77 117
Avskrivning immateriella anläggningstillgångar	4	-94 056	-96 111
Summa rörelsekostnader		-961 059	-935 710
Rörelseresultat		33 212	-25 042
Finansiella poster			
Ränteintäkter		17	0
Räntekostnader		-66 274	-64 898
Summa finansiella poster		-66 257	-64 898
Resultat efter finansiella poster		-33 045	-89 940
Årets resultat		-33 045	-89 940

BE
E4
Lou
per
D

BALANSRÄKNING	Not	221231	211231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 964 930	10 043 506
Inventarier, verktyg och installationer	6	77 363	92 843
Summa materiella anläggningstillgångar		10 042 293	10 136 349
Summa anläggningstillgångar		10 042 293	10 136 349
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		171 667	161 207
Övriga fordringar		16 959	16 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 875	26 500
Summa kortfristiga fordringar		216 501	204 649
Kassa och bank			
Kassa och bank		224 301	202 642
Summa kassa och bank		224 301	202 642
Summa omsättningstillgångar		440 802	407 291
SUMMA TILLGÅNGAR		10 483 095	10 543 640

E4
RB
SH
peff

BALANSRÄKNING	Not	221231	211231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgift		3 226 258	3 226 258
Upplåtelseavgift		2 953 597	2 953 597
Yttre reparationsfond		246 580	75 580
Summa bundet kapital		6 426 435	6 255 435
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 884 824	-3 623 883
Årets resultat		-33 045	-89 940
Summa fritt eget kapital		-3 917 869	-3 713 823
Summa eget kapital		2 508 566	2 541 612
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	7	4 468 136	5 354 713
Summa långfristiga skulder		4 468 136	5 354 713
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	3 113 327	2 226 750
Hysesperiodisering		265 678	246 693
Leverantörsskulder		109 846	158 012
Skatteskulder		3 303	2 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 239	13 051
Summa kortfristiga skulder		3 506 393	2 647 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 483 095	10 543 640

BR EH JAC
MFL D

KASSAFLÖDESANALYS	Not	220101-221231	210101-211231
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-33 045	-89 940
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		94 056	96 111
Betald skatt		494	388
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		61 505	6 559
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 852	-20 025
Förändring av kortfristiga skulder		-27 995	124 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 658	111 311
Årets kassaflöde		21 658	111 311
Likvida medel vid årets början		202 642	91 331
Likvida medel vid årets slut		224 301	202 642

BE
EK
AM.
Kest

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och markanläggningar 125 år
Inventarier, verktyg och installationer 10 år

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

	220101-221231	210101-211231
1 Föreningens intäkter		
Årsavg bostäder	986 772	897 084
Överlåtelse/pantavgifter	2 899	4 522
Indrivningskostn/inkasso	0	100
Andrahandsuthyrningsavgif	0	4 562
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	989 671	906 268
Brandkontoret utdelning	4 600	4 200
Föreningens intäkter totalt	994 271	910 668
2 Föreningens kostnader		
Förbrukningsmaterial	-8 102	-6 131
Städning	-37 596	-35 938
Snöröjning	0	-2 213
Sotning	-27 500	0
Städ o köpta tjänster	-73 198	-44 282
Gemensamma utrymmen r/u	0	-19 136
Tvättstugor r/u	-77 478	0
Källare r/u	0	-17 086
Hissar r/u	-27 422	-32 526
VVS r/u	-3 188	-136 006
El r/u	-1 200	-13 667
Tak r/u	-4 381	-46 363
Portar r/u	-9 443	-3 319
Gård/markanläggning r/u	-17 750	-9 645
Reparationer/löpande underhåll	-140 862	-277 747
El	-84 330	-64 098
Värme	-204 619	-203 981
Vatten	-55 211	-47 866
Sophämtning	-55 208	-48 249
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-399 368	-364 194

E 4
32
per
D

	220101-221231	210101-211231
Fastighetsförsäkring	-24 916	-23 947
Kabel-TV / Internet	-22 306	-21 673
Konsultarvoden	-1 890	0
Risikkostnader/avgälder/övrigt	-49 112	-45 620
Fastighetsskatt	-31 899	-30 639
Fastighetsskatt	-31 899	-30 639
Fjärrvärmecentral, byte	-99 469	0
Budgeterat reparationer/underhåll	-99 469	0
Fastighetsförvaltningen	-793 909	-762 482
3 Övriga externa kostnader		
Mötes/trivselkostnader	-16 469	-21 068
Kontors mtrl/trycksaker	-1 438	-1 238
Porto	-1 681	-1 633
Redovisningstjänster	-43 164	-43 055
Bankkostnader	-5 443	-5 604
Föreningsavgifter avdragsgilla	-4 560	-4 520
Övriga externa kostnader	-72 755	-77 117

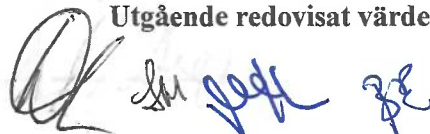
UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

5 Byggnader och mark	221231	211231
Ingående anskaffningsvärden	11 051 806	11 051 806
Utgående anskaffningsvärden	11 051 806	11 051 806
Ingående avskrivningar	-1 008 300	-927 669
Årets avskrivningar	-78 576	-80 631
Utgående avskrivningar	-1 086 876	-1 008 300
Utgående redovisat värde	9 964 930	10 043 506

Taxeringsvärde 2022

Mark	45 000 000
Byggnad	21 000 000
Summa	66 000 000

6 Inventarier, verktyg och installationer	221231	211231
Ingående anskaffningsvärden	349 798	349 798
Utgående anskaffningsvärden	349 798	349 798
Ingående avskrivningar	-256 955	-241 475
Årets avskrivningar	-15 480	-15 480
Utgående avskrivningar	-272 435	-256 955
Utgående redovisat värde	77 363	92 843



7 Långfristiga skulder SEB		221231	211231
	Förfalldatum		
SE-banken (räntesats 4,38%)	2025-12-28	2 226 750	2 226 750
SE-banken (räntesats 1,11%)	2024-12-28	2 241 386	2 241 386
SE-banken (räntesats 0,65%)	2023-12-28	2 813 327	2 813 327
SE-banken (räntesats 0,70%)	2023-08-28	300 000	300 000
Summa skulder		7 581 463	7 581 463

Lån som förfaller under 2023 bokförs som kortfristiga
Summa kortfristiga 3 113 327 kr

8 Ställda säkerheter		221231	211231
Fastighetsinteckningar		7 655 000	7 655 000
Summa ställda säkerheter		7 655 000	7 655 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-05-09



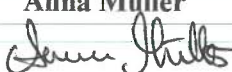
Dick Due-Pedersen
ordförande



Bengt Eriksson



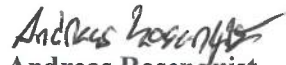
Mikael Halén

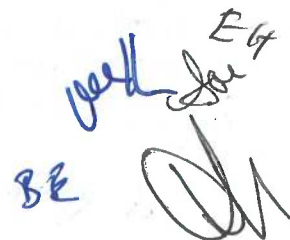
Anna Müller


Erik Hennix


Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-05-11


Andreas Rosenquist
Internrevisor


BE
E6
OK

Aktivitetslista underhåll BRF Tomtebogatan 49, före 2006

Säkerhetsdörrar i många lägenheter (2005)
Montering Balkonger (2003)
Ny fjärrvärmeanläggning

Aktivitetslista underhåll BRF Tomtebogatan 49, år 2006

Putslagningar under balkong vindslägenhet gathus mot gård.
Putslagningar gårdshus nedre kanten.
Muren inre gården.
Målning fönster norr och södersida
Målning samtliga dörrar/portar BRF
Plåtskador balkong gathus vindslägenhet, lilla balkongen avloppet mm.
Trapphus målat, väggar, tak, dekormålning.

Aktivitetslista underhåll BRF Tomtebogatan 49, mellan år 2006-2009

Spolning stammar samtliga
Dränering inre gård runt muren, stenkista till regnvatten
Komplettering stenbeläggning inre gård
Sandfälla i avloppet tvättstuga
Ny ventilation från tvättstuga till tak
Uppmärkning EL fastighet
Värmekabel tak (mot isras) gathus mot båda sidor
Acc trycktank vatten fastighet. (förhindra att pumpen går på nätterna)
Ny pump avlopp bastu med automatik
Nya lock golvbrunnar med järn över för att förhindra att råttor lyfter på locken.
Igengjutning kryphål via fjärrvärme i soprum (under plåten), mot råttor.

Aktivitetslista underhåll BRF Tomtebogatan 49, år 2010

Kodlås entrén med separat IR gathus utbyte ny funktion sabotage skyddad, teknik på insidan
Kodlås portal utbyte, kompletterat med tidur, kodlåset är nu avstängt på natten.
Vi hade problem med intrång (stöld av porthandtag)
Nya porthandtag gårdshus båda nya ersatte handtagen som blev stulna
Målning källargolv soprum gathus
Målning källargolv gårdshus, elcentral & fjärrvärmerum
Belysning inre gården monterad med timer, eluttag vid grill
Renovering badrum lägenhet 222 (Due-Pedersen)
Renovering Badrum lägenhet xxx (Delios)

Aktivitetslista underhåll BRF Tomtebogatan 49, år 2011

Upphandling av hissar för byte våren 2012
Målning fönster södersidan i båda husen, målning mellanfönster i medlemmars lägenhet efter besiktningsbehov. Astrid eller Gertruds fönster mot norrsidan finns ett visst målningsbehov på (mellan fönster).
Lagning av läckage från vindsvåningens lilla balkong mot söder. (Avloppet från regnvatten) det vänstra när man tittar ut från balkongen. Läckan har gått ned i fasaden och orsakat frostsprängning av muren. Ingen åtgärd av detta innan vi vet att det är tätt.

28/11
R
su
11/11 3/11

Ny kabel kodlås i dörr gathus och gathus portal.
Kompletteringsmålning av "mahogny" dörrar mm (2 dagars insats)
Ny toasits, handfat, blandare, ballofix monterad i luckan ovan toan i bastun/källaren gårdshus.
Nya blandare i dusch bastun 1st
Besiktning utlåtande ventilation fastigheten primärt Maria Sandströms lägenhet gårdshuset.
Rekommendation tillse att tilluft finns, ta bort tät listen i alla rum utom kök, översta.
Uppmärkning medlemmars källarförråd med lägenhets nr.
Nytt kodlås gårdshus motsvarande det i gathus med brevbärar IR.
Målning handledare med "mahogny" färg (ca 45 timmar hus)
Glödlampor till trapphus inköpt för en tid framåt, säljförbud från september 2011.
Ny "knapp" för att öppna porten i portalen.
Trappbrytare utanför vindslägenhet gathus (kompletterad)
Nytt relä till trappbelysningen gårdshus.

Aktivitetslista underhåll BRF Tomtebogatan 49, år 2012

Byte hissar mars-maj båda fastigheterna
Rivning av fuktskadad bastu våren
Nya trädgårdsmöbler liten grupp vid grusplanen (franska stolar)
Återbyggande av bastu inkl ny relax- styrelserum (stort eget arbete i projektet) pågår över vintern 2012/13
Konstaterande av fuktskada i källare gårdshus efter kraftig vattenintrång
Fel pg av: stop i dagvattenledning (färgflagor från tak, blomkruka från vindslägenhet, buntband) Dålig dränering, extremt mycket regn, byggfel i källaren.

Uppgradering el jordfelsbrytare tvättstuga, byte till godkänd installation belysning julgran, belysning källare mm mycket små åtgärder.
Byte elcentral källare med automatbrytare och jordfelsbrytare, allmän uppstädning gammal el.
Skåp till glödlampor elcentral till hela fastigheten.

Aktivitetslista underhåll BRF Tomtebogatan 49, år 2013

Färdigställande av relaxavdelning/styrelserum. Luftavfuktare i relaxen med konstantgång.
Kyl och skåp för engångsmaterial och kaffe mm. Låsbart skåp till styrelsematerial städmaterial mm. Nya radiatorer i relaxrum.
Rivning av förrådsutrymme med väggar och innertak, mögelsanering och återuppbyggnad.
Ny vägg mot förråd, ny dörr. Nya förrådsväggar och disponering totalt 7 förråd i nya utrymmet, LED belysning för enkelt underhåll med rörelsesensor till belysning. Klinkers golv så fukt kan vandra från marken. Galler vägg mot yttervägg för att skapa en luftspalt mot ytterväggen.
Ventilation med 60 min frånlufts ventilation var 24 timme.
Utbyte av huvudavstängningsventiler VA till handtag istället för kran samt flytt av avstängningsventiler så det är åtkomligt för alla. Uppmärkning av all VVS för enkel avstängning av huvudvatten. Dubbelt eluttag monterat i gång även rörelsesensorstyrd LED lampa.
El om dragen i gången ned till förråd, ny LED belysning med rörelsesensor. Rörelsesensor till belysning mot fjärrvärmecentralen. Uppfästning av el och styrkablar mot inre gården. LED belysning med rörelsesensor som ersätter trasig rörelsesensor. Dubbelt eluttag i nya soprummet, mot gatan. Rörelsesensor till belysningen i tvättstugan.
Målning av tak båda fastigheterna mot söder. Komplettering av snörasskydd, byte av 4 stuprör samtliga mot inre gården.
Rostfria sparkplåtar mot utvalda dörrar, repskydd i rostfritt mot dörrkrok vid dörr från inre gården mot gathus. Dörrhållare vid portalens ena dörr. Skydd mot dörruppslag för dörren mot källaren mot soprum.

BE
EF
JAC
OR

Aktivitetslista underhåll BRF Tomtebogatan 49, år 2014

Utbyte gruppcentral i fjärrvärmecentral
Dränering inre gård
Isolering mot grund
Jord runt stora trädet bortforslad grussättning och rund stensättning runt trädet
Återanvändning av granit trappstegen till sittplatser.
Stensättning borttagande av rabatt som har släppt jord och orsakat stopp i dränering
Mellangård
Samma arbete som inre gård
Dränering mot båda fasaderna
isolering mot båda fasaderna
Ny dränering & nya dagvattenrör
Tomt VP-rör för ledningar mellan gårds & gathus
Isolering med tjära mm av utbyggnaden av källaren som har "taket" under platsättningen
Stensättning med fall och brunns om gör att dagvattnet leds bort
Stensättning anpassad för bästa funktion på mellangården
Rabatt borttagen ersatt med fast rabatt mot gården 49an, krukor mot fasad gårdshus
Byte stensättning i portik justering fall
Layout anpassad för minskat underhåll
Gallerbrunn längst med port mot gatan för bra funktion av dörr (minskar grus o snö som hindrar dörr att gå igen)

Aktivitetslista underhåll BRF Tomtebogatan 49, år 2015

Lagning av skador från vattenläckage från Balkong i gathus, helt nytt golv med nytt fall och isolering, ny brunn, nya fönster (2st) bredvid samma balkong.
Skyddsplåtar på utsatta ställen i fastigheterna, dörrar, danad etc
Fasadputsning/renovering i gathusets södra sida.
Kompletterande belysning entré samma fasad
Infräsning av utanpåliggande el samma fasad
Inköp köksutebänk med dagvatten vid grillplats.
Ny Sandlåda byggd.
Va skada gårdshus, orsak utmattning VVS cirkulationsrör, konsekvens två badrum helt omgjorda.
Sotning skorsten eldstäder.
Säkerhet tak, skydd vid installationer på tak efter anmärkning från sotningen, åtgärdat till gällande norm.

Aktivitetslista underhåll BRF Tomtebogatan 49, år 2016

Fasadputsning/renovering i gårdshusets södra och norra fasad.
Kompletterande belysning fasaderna ovan.
Infräsning av utanpåliggande el fasaderna ovan.
Målning ventilationskanal gårdshusets norra fasad.
Fasadputsning/renovering inre mur.
Styrning till kodlås apparatskåp infrys i vägg i portal
Elcentral gathusets fastighetscentral utbyte uppgradering till automatsäkringar.
Uppdateringar gårdar krukor, plantor.
Färdigställande/avslutande från vattenskadan i badrummen från 2015.
Installations av tryckjusterare på VVC i fjärrvärmecentral.
Lagning av sprucket rör på VVC i fjärrvärmecentral.

EX
[Handwritten signatures]

Aktivitetslista underhåll BRF Tomtebogatan 49, år 2017

Spolning av hela fastighetens avlopps stammar från respektive lägenhet och till gata.
Byte av dörrhandtag i gemensamma utrymmen. Större justering av port i portik.
Planering & upphandling av föreningens renovering av tvättstugan.
Byggstart jan 2018.

Aktivitetslista underhåll BRF Tomtebogatan 49, år 2018

Renovering av föreningens tvättstuga: Utbyte av samtliga maskiner (Miele), uppdaterad layout, komplettering av tvättbänk, golvbrunn för städ, ny elcentral med jordfelsbrytare och automatsäkringar, LED belysning med timer, uttag anpassat för verksamheten, entrématta nedfälld i golv, allt organisk material borttaget från väggar och tak, montering av separat VA-avstängning, tvättstuga samt till varje maskin, sandfilter i golvbrunnar, utbyte av fönster isolerglas med vädringsfunktion, fasta anslagstavlor. Fördragnings av kablar till kodlås. Montering av 32A + 16A 3 fas i elcentral gathus, ny styranordning ventilation, omdaning av belysningsel portal. Fast uttag julgran enligt norm. Utbyte av takfläkt för ventilation tvättstuga & källare. Ny fasad/port belysning. Uppdatering av gammal belysnings el i källare, montering av LED armaturer. Analys av värmeförlust vindslägenhet gathus. Målning och uppmärkning av dörrar, källare gathuset. Nyplantering av japanskt körsbärsträd på mellangården.

Aktivitetslista underhåll BRF Tomtebogatan 49, år 2019

Ny tryckvattenpump med steglös tryckjustering som skapar ett jämt tryck på alla våningsplan samtidigt som det ej blir för högt VA-tryck samt reducerar slitaget på ledningar och är mer energieffektivt. OVK besiktning av hela fastigheten. Avfuktare installerad i källardel i gårdshus. Utbyte av balkongdörrar och fönster i gathusets vindslägenhet vid lilla balkongen till moderna energieffektiva fönster och dörrar, reducerat kalldrag. Målning: Kompletterings målat dekormålning på dörrar, källardörrar grå målade, utomhus portar/dörrar målade. Golv källardel mot entrén gathus om målat. Fönster mot söder målat på dom övre på våningsplanen. Trädgårds förrådsdörren lagad, justerad och målad.

Aktivitetslista underhåll BRF Tomtebogatan 49, år 2020

Energibesiktning utförd, finns skyltat i respektive hiss. Takarbeten gathus vid ventilationshuvar, omarbetade plåtarbeten till dubbelfalsade skarvar. Enskilda skarvar vid lilla balkongen även det på gathusets tak. Reparerat ståldörrarnas insida gathus och tvättstuga, popnitat om hela insidan av dörren. Byte låsöppnings knapp portal. Service av dörr till soprum lås och gångjärn. Monterat blindlock för lås till trädgårdsförråd. Byte av dörr "uppställare" på gårdshus och cykelrums dörr. Byte av kod till samtliga kodlås. Byte av utomhusgivare till fjärrvärmeanläggningen. Byte av en bit VVC rör (varmvatten cirkulationsrör), en bit som var sprucken som gav en vattenläcka. Partiellt byte av vågräta avloppsstammarna i källaren i gårdshuset. Inga efterföljande skador. Spruckna rör som läckte. Ett omfattande arbete, inga efterföljande skador. Lagning och infärgning av fasad mot gatan. Kompletterande målning av fönsterkarmar på utsida samma fasad. Lagat större spricka i tvättstugans fönsternisch "tak" Ventilations utredning av en lägenhet. Besiktning av båda husens takplåtar, proaktivt gjort vissa förebyggande reparationer.

BE
per
OR

Aktivitetslista underhåll BRF Tomtebogatan 49, år 2021

Radonmätning genomförd, resultat inga höga värden. Frånlufts källarutrymme gårdshus påkopplat på befintlig ventilation relax. Frånluftsfläkt vindslägenhet gårdshus monterad för utökning av ventilation från bad & lägenhet. Galler barnvagnsförvaring lagat. Inköp nya "vinter" entrémattor trapphusen. Omfalsning takskarv ovan vindslägenhet i gårdshus. Framdragning eluttag entréplan för städ i båda husen. Partiell målning källargolv gatu- & gårdshus. Källardörrar popnitning av plåt på insidan. Skyddsgaller i ett förråd för VA installation mot tvättstuga monterat. Extra vattenutkast mellangård samt inre gård, till automatbevattning samt för att komma åt vattenuttaget (bakom cyklar tidigare). Automatbevattningsystem för växter/trädgård mellangården. Byte del vågräta avloppstammen gårdshus. Avluftare för vattnet till värmesystemet. Analys av förbättringsåtgärder inom energiområdet (värme och el).

Aktivitetslista underhåll BRF Tomtebogatan 49, år 2022

Förvaring i rostfritt i tvättstuga för städutrustning etc.
Rengöring av ventilationskanal i tvättstuga & källare gathus
Sotning av samtliga skorstenar där vi har kamin.
Avgasare till värmesystemet, tar bort luft i värmesystemets vatten med automatik i hög grad.
Skydd för El-markkabel på 2 ställen mellangården.
Ny inköp av Corten krukor framför portar.
Tillverkat och bytt mässingsbussning till stålportens gångjärn ned till soprummet gatuhus.
Tillverkat och monterat påkörning skydd i källare för sophantering.
Utbyte dörrstängare, hissar gathus
Påbörjat byte fjärrvärmecentral, bytet blev klart feb 2023. Två mål: utbyte av åldersskäl samt utökade möjligheter styrning/justering av värmen.
Analys & utredning energibesparingsåtgärder.
Avgiftshöjning från 1 jan-2023 med 6,5%, med anledning av höjda kostnader primärt för Vatten & Avlopp, Energi, Sophantering.
Kvar att göra i samband med arbetet: utbyte några radiatorer samt stamjustering.
Pågående ändring av avgiftsbetalning, till E-faktura från pappersfaktura.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and the letters "BE" and "JEFF".

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna, protokollen samt styrelsens förvaltning avseende perioden 2022-01-01 – 2022-12-31 för Bostadsrättsföreningen Tomtebogatan 49, organisationsnummer 716417-8985

Årsredovisningen har upprättats enligt god redovisningssed och revisionen har inte givit anledning till någon anmärkning.


Jag tillstyrker

att resultat- och balansräkningen fastställs,

att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret

Stockholm 2023-05-11



Andreas Rosenqvist
Internrevisor
