

Styrelsen för Brf Tomtebo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE, REVISORER OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER

Ledamöter i styrelsen sedan ordinarie föreningsstämma har varit:

Thomas Pauly	Ordförande
Tommy Lindblad	Vice ordförande
Agneta Isaksson	Sekreterare
Kristina Aunes	Ledamot
Rune Strömkvist	Ledamot

Suppleanter i styrelsen sedan ordinarie föreningsstämma har varit:

Margareta Malmberg
Solveig Norén
Kim Persson

Revisorer har varit:

BOREV Revisionsbyrå AB	Reg. revisionsbolag
Inger Malmberg	Föreningsrevisor

Revisorssuppleanter har varit:

Eva Hardenborg	Föreningssuppleant
----------------	--------------------

Valberedning:

Maria Oldberg	Sammanställande
Gunilla Westin	
Stefan Blenk	
Giggi Tunudd	
Lennart Albanus	

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2003 avhölls den 27 maj 2004.

PERSONAL

Föreningen har ingen personal anställd. FriBoStaden Förvaltnings AB har ansvarat för vicevärdskapet.

ADMINISTRATION OCH SKÖTSELAVTAL

FriBoStaden Förvaltnings AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens totala förvaltning genom avtal.

FASTIGHETER OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningens fastighet, Gottsunda 19:4, bestående av 13 st byggnader innehållande 182 st lägenheter med total bostadsyta på 14.275 kvm, färdigställdes år 1993. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Det totala taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgår till 72 600 000 kr,
varav mark 14 600 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelningen är:

42 st	2 rum och kök
30 st	2,5 rum och kök
48 st	3 rum och kök
54 st	4 rum och kök
<u>8 st</u>	4,5 rum och kök
182 st	

Den genomsnittliga årsavgiften uppgår till 757 kr/kvm.

EKONOMI

Rekonstruktionsavtal har upprättats mellan föreningen och kreditgivaren. Avtalet gäller för tiden 1998-10-02--2005-08-30.

Sammanställning kapitalplaceringar/transaktioner

Inga Svenska obligationsfonden Anskaffningsvärde vid året början var 572 310 kr.
ett transaktioner har gjorts under året. Kvarstående andelar uppgår vid årets slut till bokfört värde av 572 310 kr.

Länsförsäkringar trygghetsfond Anskaffningsvärde vid årets början var 710 463 kr.
Kvarstående andelar uppgår vid årets slut till ett bokfört värde av 710 463 kr.

Riksgäldskonto Anskaffningsvärde 1 006 259 kr och bokfört värde 1 006 259 kr
Aktieindexobligation, 636F anskaffningsvärde 505 000 kr och bokfört värde 505 000 kr

Lux Räntefond SSF anskaffningsvärde 4 479 436 kr och bokfört värde 4 479 436 kr.

Underhållskostnaderna har under året uppgått till 1 374 716 kronor.

Som större löpande underhållskostnader märks bl a:

Renovering av garagehus	843 750 kr
Målning av plåttak	34 950 kr
Reparation och service hissar/garageportar	122 240 kr
Byte Entrèspaljeer	45 900 kr
Plattsättning kompostanläggning	30 625 kr

I posten *övriga kostnader* i resultaträkningen ingår som större kostnader årsmöte på Skaris,

administration i samband med överlåtelser, upptryckning av medlemsinformation samt bankkostnader.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Under året har 30 överlåtelser skett.
Föreningen hade vid årets slut 253 medlemmar.

FÖRENINGENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Här nedan listar styrelsen ett urval av ärenden som behandlades under 2004 och som bedöms vara av intresse för medlemmarna. Mycket av styrelsens arbete redogörs dock inte här eftersom vi bedömde det som mindre intressant för medlemmarna.

Föreningen har ansökt och fått bygglov för att bygga tak över balkongerna som ligger högst upp i husen. Punkthusen fick dock inget bygglov. Bygglovets gällande till febr. 2006. Styrelsen sökte även bygglov för inglasningen av balkongerna men här har vi efter mycket lång väntan enbart fått ett preliminärt beslut som endast tillåter inglasning av de infällda balkongerna. Balkonger som når ut utanför fasaden ska inte få bygglov. Vi håller dock fortfarande på och förhandlar med Stadsbyggnadskontoret.

Styrelsen tecknade avtal med ComHem om bredbandsanslutning. Information om detta sattes upp på alla anslagstavlor i trappuppgångarna. De nya Internet-uttagen installerades under juni i alla lägenheter. Det är upp till varje enskild boende att teckna avtal med ComHem eller någon annan Internetleverantör.

Ett lån på 34 Mkr med 5,75% ränta omsattes den 28 maj. Ny ränta blev 5,24% med en bindningstid på 4 år. Styrelsen beslöt dessutom att upplösa två bankkonton med låg ränta och att överföra medlen till SHB Lux räntefond (4,7 Mkr), till Riksgäldens statsobligationer (1 Mkr) och till SHB aktieindexfond (0,5 Mkr) som alla ger betydligt bättre ränta. Medlen placerades så att de är tillgängliga för en eventuell extra amortering vid tidpunkten för nästa låneomläggning (juni 2005).

En utredning som styrelsen beställde hos Uppsala Byggledning visade att övre taket i parkeringsgaraget läckte regnvatten p.g.a. otäta rörelsefogar och ett dåligt tätskikt under asfalten. Plåten på takets undersida rostar på vissa ställen. Uppsala Byggledning fick i uppdrag att skriva anbudshandlingar och inhämta anbud för att täta taket. Vi fick in 3 offerter som begärde mellan 0,8 - 1,2 Mkr. Alla gav 5 år garanti på arbetet. Styrelsen beslöt att anta NCC Binab offert (798.000 kr). Arbetet utfördes under nov. och dec. Under samma tid monterades även 2 låsbara grindar på övre parkeringsdäck för att underlätta snöröjningen.

Under våren och hösten anordnades två Tomtebodagar med bl.a. upp- resp. nedmontering av fotbollsmål, spridning av kompost i rabatterna, städning av sop- och komposthuset samt besiktning av lekplatser. Den 1 juni organiserade och medverkade styrelsen vid planteringen av 144 pelargoner i ca 50 blomlådor. Den 17 okt. var det dags att ta ner blommorna och göra ren blomlådorna för vinterförvaring. I sept. byttes, av säkerhetsskäl, däck och kedjor på alla 4 gungorna. Styrelsen organiserade en arbetsgrupp på 8 personer som renoverade lekborgen. Materialet köptes in av föreningen.

Under sept. utförde en trädvårdsspecialist en uppbyggnadsbeskrivning på ca 90 träd på vår fastighet samt upprättade en skötselplan (totalt 13.500 kr). Dessutom beställdes plattläggningen bakom parkeringsgaraget (för att kunna dra fram kompostbehållarna till komposterna) samt ingjutningen av basketstolpen på ängen (totalt 24.500 kr).

De gamla spaljéer vid entréerna byttes ut mot nya i oljat lärkträ under juni månad. Styrelsen beslutade i november att ersätta även spaljéerna runt besöksparkeringen och bortre lekplats (44.850 kr för 22 st. inkl. målning av stolparna). Skoghall kommer att utföra arbetet under våren 2005.

3 specialtillverkade presenningar inköptes (ca 8.000 kr) för att skydda våra sandlådor från katterna. Presenningarna tas bort vintertid och läggs ut på våren igen.

Under året utarbetade styrelsen riktlinjer för uppsättning av parabolantennor samt insiktsskydd mellan altanerna. Anslag om detta sattes upp i alla trapphus.

Styrelsen omförhandlade förvaltningsavtalet med FriBoStaden och lyfte ut skötseln av grönytor och rabatter. Ecuro Fastighetsservice kommer att ansvara för den delen fr.o.m. april 2005 (88.000 kr/år).

Styrelsen gjorde i dec. en ny upphandling av sophämtningen som gällde allt förutom hushållssopor som Kommunen har monopol på. Valet föll på SAMTEK som även hämtar hushållssoporna för Kommunens räkning. Flera nya sopfraktioner infördes (nu totalt 10 olika!). Avtalet gäller fr.o.m. mars 2005 (46.000 kr/år).

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	4 462 595
årets förlust	-71 926
	4 390 669

disponeras så att

Avsättning till yttre reparatonsfond	510 081
Uttag från yttre reparationsfond	-609 437
Balanserat resultat	4 490 025
	4 390 669

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	NOT	2004-01-01 -2004-12-31	2003-01-01 -2003-12-31
Föreningens intäkter	1	11 176 952 11 176 952	11 190 726 11 190 726
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 374 716	-598 412
Driftskostnader	3	-3 141 222	-2 953 124
Personalkostnader	4	-196 904	-153 063
Avskrivningar och nedskrivningar av materi- ella anläggningstillgångar	5	-520 000 -5 232 842	-813 798 -4 518 397
Rörelseresultat		5 944 110	6 672 329
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och ford- ringar som är anläggningstillgångar		22 431	14 339
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 081	134 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 101 548	-6 418 230
Resultat efter finansiella poster		-71 926	402 638
Bokslutsdispositioner	6	0	-259 250
Årets resultat		-71 926	143 388

Förklaring till resultaträkning

Då den statliga bokföringsnämnden ändrat reglerna för hur man får bokföra avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll är 2004 och 2003 års resultata ej jämförbara.

I 2003 års resultat ingår avsättning till underhållsfonden men inte de underhållskostnader man haft under året som tagits ur underhållsfonden. I 2004 års resultat ingår underhållskostnader men inte avsättning till underhållsfonden.

	2003	2004
Årets resultat	-71 926	143 388
Underhållskostnader (uttag från underhållsfond)	609 437	
Avsättning till underhållsfond	-510 081	
Jämförbart resultat	27 430	143 388

BALANSRÄKNING	NOT	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	137 528 096	138 048 096
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>	8		
Obligationer, räntefond		7 273 469	1 266 602
Summa anläggningstillgångar		144 801 565	139 314 698
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	15 300
Övriga fordringar		25 063	24 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41 025	185 511
		66 088	225 623
Kassa och bank	10	2 167 328	6 872 418
Summa omsättningstillgångar		2 233 416	7 098 041
SUMMA TILLGÅNGAR		147 034 981	146 412 739
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		21 415 000	21 415 000
Föreningens reparationsfond		5 349 979	0
		26 764 979	21 415 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		4 462 595	4 319 207
Årets resultat		-71 926	143 388
		4 390 669	4 462 595
Summa eget kapital		31 155 648	25 877 595

Avsättningar

Föreningens yttre reparationsfond	12	0	5 349 979
-----------------------------------	----	---	-----------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	13	113 673 105	113 847 380
---------------	----	-------------	-------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		70 048	372 931
Skatteskulder		42 472	17 170
Övriga skulder	14	196 705	165 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 897 003	782 660
		2 206 228	1 337 785

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 034 981	146 412 739
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar		172 500 000	172 500 000
------------------------	--	-------------	-------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys	Not	2004-01-01 -2004-12-31	2003-01-01 -2003-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-71 926	402 638
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m		520 000	813 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		448 074	1 216 436
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		159 535	70 229
Förändring av kortfristiga skulder		868 443	125 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 476 052	1 412 625
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Investeringar i finansiella Anläggningstillgångar		-6 006 867	-14 339
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 006 867	-14 339
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-174 275	-168 194
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-174 275	-168 194
Årets kassaflöde		-4 705 090	1 230 092
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 872 418	5 642 326
Likvida medel vid årets slut		2 167 328	6 872
418			

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år förutom att föreningens fond för yttre

underhåll har omklassificerats från *Avsättningar* till *Eget kapital*. Såväl reservering till och utnyttjande av fonden redovisas därmed över balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

NOTER

1 Föreningens intäkter

	2004	2003
Årsavgifter	10 799 736	10 814 354
Hyra p-plats o garage	371 791	372 249
Övriga intäkter	5 425	4 123
	11 176 952	11 190 726

2 Underhållskostnader

	2004	2003
Reparation och underhåll	368 578	501 782
Reparation tvättstuga	5 243	32 860
Reparation & service hiss/garageportar	122 240	63 770
Planerat underhåll, renovering parkeringshus	843 750	0
Planerat underhåll, målning av plåttak	34 905	0
	1 374 716	598 412

3 Driftskostnader

	2004	2003
Elkostnader	288 154	337 494
Fjärrvärme	1 209 277	1 115 618
Vatten och avlopp	311 555	294 765
Salt	0	18 924
Renhållning*	109 739	142 907
Fastighetsskatt	363 000	206 040
Fastighetsförsäkring	80 022	64 021
Kabel-tv	100 896	107 572
Revisionsarvoden	14 250	16 250
Totalförvaltning	632 624	614 687
Div övriga kostnader	31 705	34 846
	3 141 222	2 953 124

* I kostnaden för 2003 ingår kostnad avseende 2002 med 26 390 kronor.

4 Personalkostnader

	2004	2003
Styrelsearvoden	142 700	118 775
Lagstadgade soc.avgifter	42 225	34 288
Arvode	129	0
Lön	11 850	0
	196 904	153 063

5 Avskrivningar och nedskrivningar

	2004	2003
Byggnad enligt 60-årig plan	495 359	471 833
Extra avskrivning	24 641	341 965
	520 000	813 798

6 Bokslutsdispositioner

	2004	2003
Avsättning föreningens yttre fond	0	510 081
Ianspråktagande yttre fond	0	-250 831
	0	259 250

7 Byggnader och mark

	2004-12-31	2003-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	170 027 152	170 027 152
Mark	10 187 365	10 187 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 214 517	180 214 517
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-5 816 421	-5 002 623
Årets avskrivningar	-520 000	-813 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 336 421	-5 816 421
Akkumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar 1998	-36 350 000	-36 350 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-36 350 000	-36 350 000
Utgående planenligt restvärde	137 528 096	138 048 096

Brf Tomtebo 12 (14)
716422-6180

Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	70 720 000
Taxeringsvärden mark	14 600 000	11 696 000
	72 600 000	82 416 000

8 Finansiella anläggningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn.- värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Robur, Svenska Obligationsfonden	3 614,4393	572 310	572 310	787 116
Länsförsäkringar, Trygghetsfond	2 851,2	710 463	710 463	696 488
Handelsbanken, aktieindexobl. 636F	1	505 000	505 000	505 500
Riksgäldskonto	1	1 006 259	1 006 259	1 007 645
Handelsbanken, Lux Ränta/SSF	37 090,639	4 479 437	4 479 437	4 503 545
		7 273 469	7 273 469	

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2004-12-31	2003-12-31
Kabel-tv	41 025	31 679
Förvaltningsarvode	0	151 719
Renhållning	0	2 113
	41 025	185 511

10 Kassa och bank

	2004-12-31	2003-12-31
Kassa	3 500	3 500
Postgiro	341 175	710 317
Sparbanken	0	4 431 639
Handelsbanken	1 822 653	1 726 962
	2 167 328	6 872 418

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda Föreningens insatser	rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 415 000		4 319 208	143 388
Föreningens rep fond		5 349 979		
Disposition av föregående års resultat:			143 388	-143 388
Årets resultat				-71 926
Belopp vid årets utgång	21 415 000	5 349 979	4 462 596	-71 926

12 Föreningens yttre reparationsfond

	2004-12-31	2003-12-31
Ingående balans	0	5 090 729
Avsättning	0	510 081
Ianspråktagande av fond	0	-250 831
	0	5 349 979

13 Långfristiga skulder

	2004-12-31	2003-12-31
SBAB 5,64% 2005-06-15	20 019 065	20 099 943
SBAB 5,64% 2005-06-15	19 828 298	19 908 404
SBAB 5,24% 2007-11-26	34 000 000	34 000 000
SBAB 4,99% 2007-05-29	40 000 000	40 000 000
Nästa års amorteringar	-174 258	-160 967
	113 673 105	113 847 380

14 Övriga skulder

	2004-12-31	2003-12-31
Källskatt	11 052	2 166
Avräkning sociala avgifter	11 395	1 891
Kortfristig del av långfristiga skulder	174 258	160 967
	196 705	165 024

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2004-12-31	2003-12-31
Elkostnader	24 107	47 885
Värme	233 259	109 497
Renhållning	31 497	29 264
Salt	3 167	3 154
Revisionsarvoden*	14 000	16 000
Soc avg föreningsrevisor	0	1 385
Totalförvaltningsarvode 2003	0	8 750
Reparationer och underhåll	17 057	15 658
Förskottsavgifter och hyror	689 661	551 067
Planerat underhåll	878 655	0
Styrelsearvode	5 600	0
	1 897 003	782 660

* I revisionsarvoden 2003 ingår arvoden till föreningsrevisor avseende 2002.

Uppsala 2005-

Thomas Pauly

Tommy Lindblad

Agneta Isaksson

Kristina Aunes

Rune Strömkvist

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits

Lars Jonasson
Godkänd revisor

Inger Malmberg
Föreningsrevisor