

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tomtebo

716422-6180

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tomtebo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Ledamöter i styrelsen sedan ordinarie föreningsstämma har varit:

Birgitta Sjödin	ordförande
Håkan Oldberg	vice ordförande
Gunilla Westin	sekreterare
Inger Candert Malmberg	
Mikael Olsson	t o m 2008-10-12

Suppleanter i styrelsen sedan ordinarie föreningsstämma har varit:

Claes Danarö
Petra Hedenstedt
Alexandra Hermansson

Revisorer har varit:

Grant Thornton	reg. revisionsbolag
Veronica Waller	föreningsrevisor

Revisorssuppleant har varit:

Elisabeth von Trampe

Valberedning har varit:

Thomas Pauly
Marie Karlström
Anti Nurminen
Cecilia Eriksson
Birgitta Mård

Styrelsen har under året haft 17 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2007 avhölls den 15 april 2008.

Personal

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

Administration och skötselavtal

FriBoStaden Förvaltnings AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning genom avtal. Svensk Markservice har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens grönskötsel.



Fastigheter och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Gottsunda 19:4, bestående av 13 st byggnader innehållande 182 st lägenheter med total bostadsyta om 14 275 kvm, färdigställdes år 1993. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

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
8 st	4,5 rum och kök

Den genomsnittliga årsavgiften uppgår till 756 kr/kvm per 2008-12-31. En avgiftshöjning om 4,5 % genomfördes 2009-01-01.

Ekonomi

Föreningens verksamhet har under året givit ett underskott om 1 931 366 kr.

Kostnaderna för fastighetsskötsel har uppgått till 301 824 kr.

Reparations- och underhållskostnaderna för perioden uppgår till 3 211 524 kr, därav stamreovering 2 417 849 kr.

Driftskostnaderna uppgår till totalt 3 820 965 kr.

Allmänt om verksamheten

Under året har 19 överlåtelser skett.

Föreningen hade vid årets slut 244 medlemmar.

Föreningens verksamhetsberättelse

Här nedan listar styrelsen ett urval av ärenden som behandlades under 2008 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.

Ekonomi

Den renovering av varmvatten cirkulationen som genomförts under året har medfört att det ekonomiska resultatet hamnar på ett underskott, då styrelsen valt att ta hela kostnaden på årets resultaträkning.

De Lux-fonder som föreningen ägt har under året sålts och har delvis använts för extra amorteringar på våra banklån. Slutet av året präglades av osäkerhet kring räntenivåerna och innebär att vi band två av föreningens rörliga lån på fyra år.



Fastigheten

Föreningen beslutade under 2007 att anlita Radiator för att åtgärda de problem med varmvatten cirkulationen som funnits på Sörgården. Arbetet startades upp och har i stort sett genomförts under 2008, vid årsskiftet återstod besiktning samt slutjustering . Fyra vattenläckor i våra fastigheter har under året medfört att kostnaderna för självrisker ökat.

Under sommaren upptäcktes två vattenläckor på Norrgården, en utanför fastigheten vid trapphus nr. 134 och en inne i trapphuset i 142. Båda läckorna åtgärdades och det har konstaterats att bakomliggande orsaker inte liknar de problem vi haft på Sörgården.

Under året har det även arbetats med reparation och injustering av ventilationsanläggningarna i 128, 130 och 102.

Tomtebodagar

Två Tomtebodagar har genomförts under året, en på våren och en på hösten med sedvanlig städning och iordningställande av bland annat blommor, utemöbler och fotbollsmål. Under höstens Tomtebodag sattes nummerskyltar på samtliga parkeringsplatser upp. Lekborgen på Sörgården har under hösten visat sig vara i så dåligt skick att det inte var skäligt att reparera utan har tagits bort. Avsikten är att under våren 2009 ersätta denna med annan lekutrustning.

Allmänt

Under året har ett arbete påbörjats med att sätta upp cykelkrokar och hyllor i våra cykelförråd med syfte att frigöra golvyta för våra väl utnyttjade förråd.

Föreningens hemsida har under året fått ny design och vi fortsätter att använda den som informationsplats och komplement till den information som sätts upp i trapphus och anslagstavlor.

Flerårsöversikt

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	11 164 365	11 164 831	11 175 916	11 204 501	11 176 952
Balansomslutning	136 663 685	139 253 083	139 165 255	139 708 906	147 034 981
Soliditet (%)	23	24	23	23	21
Kassalikviditet (%)	62	178	175	155	431





Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	4 351 564
årets förlust	-1 931 366
	2 420 198

disponeras så att

till fond för yttre underhåll avsättes	510 081
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-2 418 000
i ny räkning överföres	4 328 117
	2 420 198

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



Resultaträkning	Not	2008-01-01	2007-01-01
		-2008-12-31	-2007-12-31
Nettoomsättning	1	11 164 365	11 164 831
Övriga rörelseintäkter		4 570	17 286
		11 168 935	11 182 117
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-301 824	-25 563
Reparation och underhållskostnader	3	-3 211 524	-1 226 289
Driftkostnader	4	-3 820 965	-3 733 051
Personalkostnader	5	-78 551	-52 160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-674 185	-674 185
		-8 087 049	-5 711 248
Rörelseresultat		3 081 886	5 470 869
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	154 270	74 293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 167 522	-4 852 607
Resultat efter finansiella poster		-1 931 366	692 555
 Årets resultat		-1 931 366	692 555

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	134 914 064	135 567 572
Inventarier, verktyg och installationer	9	57 026	77 703
		134 971 090	135 645 275
Summa anläggningstillgångar		134 971 090	135 645 275
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		77	0
Övriga fordringar		0	33 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	82 980	78 062
		83 057	111 964
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 000 000	2 127 436
 Kassa och bank	12	609 538	1 368 408
 Summa omsättningstillgångar		1 692 595	3 607 808
 Summa tillgångar		136 663 685	139 253 083

88

Balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		21 415 000	21 415 000
Fond för yttre underhåll		7 390 322	6 880 241
		28 805 322	28 295 241
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 351 564	4 169 090
Årets resultat		-1 931 366	692 555
		2 420 198	4 861 645
Summa eget kapital		31 225 520	33 156 886
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	102 716 680	104 067 150
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		494 143	155 625
Aktuella skatteskulder		16 968	0
Övriga skulder		889 304	896 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 321 070	976 634
		2 721 485	2 029 047
Summa eget kapital och skulder		136 663 685	139 253 083
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		172 500 000	172 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga





Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Definitioner av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

1 Nettoomsättning

	2008	2007
Årsavgifter	10 798 492	10 798 493
Hyra p-platser och garage	365 873	366 338
	11 164 365	11 164 831

JS

2 Fastighetsskötsel

	2008	2007
Markskötsel	237 170	0
Snöröjning/sandning	45 141	15 144
Städ	9 194	0
Obligatorisk besiktning	10 319	10 419
	301 824	25 563

3 Reparation och underhållskostnader

	2008	2007
Löpande reparation och underhåll	0	-61 639
Reparation bostäder	937	0
Reparation gemensamma utrymmen	47 011	18 246
Reparation installationer	326 482	135 533
Reparation huskropp	8 817	16 316
Reparation markytor	0	4 389
Reparation garage/p-plats	22 756	20 423
Underhåll bostäder	0	54 289
Underhåll gemensamma utrymmen	74 142	70 850
Underhåll installationer	188 850	341 873
Stamreovering	2 417 849	0
Underhåll huskropp	59 590	58 518
Underhåll markytor	31 847	503 839
Underhåll garage/p-plats	33 243	63 652
	3 211 524	1 226 289

4 Driftskostnader

	2008	2007
El	400 443	378 496
Uppvärmning	1 363 871	1 259 386
Vatten och avlopp	385 482	383 636
Avhärddningssalt	0	10 203
Sophämtning	211 623	266 046
Kabel-tv	196 616	187 252
Fastighetsskatt / kommunal fastighetsavgift	218 400	290 400
Fastighetsförsäkring	78 062	75 422
Självrisker	81 200	0
Totalförvaltning	598 532	593 500
Styrelsearvoden	193 500	154 400
Revisionsarvoden	26 663	21 750
Bankkostnader	7 827	9 116
Övriga externa tjänster	27 280	35 596
Div. övriga kostnader	31 466	67 848
	3 820 965	3 733 051

88

5 Personalkostnader

	2008	2007
Arbete i föreningen	11 900	4 026
Lagstadgade sociala avgifter	66 651	48 134
	78 551	52 160

6 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier och verktyg 20 %

Avskrivningar byggnad görs enligt en 60-årig plan med 632 596 kr. Extra avskrivning görs med 20 912 kronor.

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2008	2007
Räntor	32 287	10 394
Realisationsresultat vid försäljningar	121 983	63 899
	154 270	74 293

RS

8 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	180 214 517	180 214 517
Ingående nedskrivningar 1998	-36 350 000	-36 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 864 517	143 864 517
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 296 945	-7 643 437
Årets avskrivningar	-653 508	-653 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 950 453	-8 296 945
Utgående redovisat värde	134 914 064	135 567 572
Taxeringsvärden byggnader	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärden mark	14 600 000	14 600 000
	86 600 000	86 600 000
Bokfört värde byggnader 124 726 699 kr (fg år 125 380 207 kr)		
Bokfört värde mark 10 187 365 kr (fg år 10 187 365 kr)		

9 Inventarier, verktyg och installationer

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	300 893	222 511
Inköp	0	78 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 893	300 893
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-223 190	-202 513
Årets avskrivningar enligt plan	-20 677	-20 677
Utgående ackumulerade avskrivningar	-243 867	-223 190
Utgående redovisat värde	57 026	77 703

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsförsäkring	82 980	78 062





11 Övriga kortfristiga placeringar

Namn	Ingående bokfört värde	Förändring under året	Utgående bokfört värde	Marknads- värde
HB Lux räntefond	2 127 436	-2 127 436	0	0
Bunden placering Handelsbanken	0	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	2 127 436	-1 127 436	1 000 000	1 000 000

12 Kassa och bank

	2008-12-31	2007-12-31
Kassa	7 831	2 124
Plusgiro	16 619	142 581
Bank, övriga konton	585 088	1 223 703
	609 538	1 368 408

13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 415 000	6 880 241	4 169 090	692 555
Disposition av föregående års resultat:		510 081	182 474	-692 555
Årets resultat				-1 931 366
Belopp vid årets utgång	21 415 000	7 390 322	4 351 564	-1 931 366

14 Skulder till kreditinstitut

	2008-12-31	2007-12-31
Stadshypotek rörlig, 5,07 %	0	12 054 000
SBAB förfaller 2008-06-16, 4,37 %	0	18 976 156
SBAB förfaller 2008-05-29, 4,30 %	0	20 000 000
Stadshypotek rörlig, 4,60 %	0	19 899 998
Stadshypotek förfaller 2010-06-01, 4,62 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek förfaller 2011-06-01, 4,66 %	13 860 000	14 000 000
SBAB rörlig, 2,50 %	18 576 156	0
SBAB rörlig, 2,50 %	20 000 000	0
Stadshypotek förfaller 2012-12-30, 3,96 %	11 931 846	0
Stadshypotek förfaller 2012-12-30, 3,96 %	19 199 994	0
Avgår beräknad amortering nästa år	-851 316	-863 004
	102 716 680	104 067 150

28

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Elkostnad	58 155	47 569
Värme	134 411	123 840
Renhållning	0	54 381
Markskötsel	9 066	44 775
Snöröjning/halkbekämpning	16 790	0
Städning	5 850	0
Reparation/underhåll	65 873	0
Revisionsarvode	22 000	17 500
Upplupna räntekostnader	211 514	244 692
Förskottsavgifter och hyror	790 979	443 877
Övrigt	6 432	0
	1 321 070	976 634

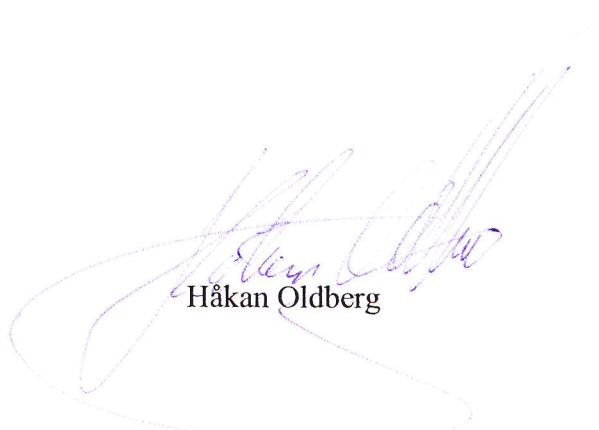
28

Underskrifter

Uppsala den 5 mars 2009



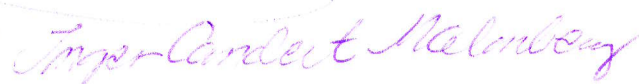
Birgitta Sjödin



Håkan Oldberg



Gunilla Vestin



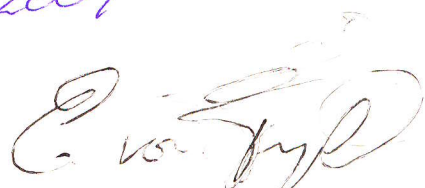
Inger Candert Malmberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2009



Grant Thornton
Godkänd revisor



Elisabeth von Trampe
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i

Brf Tomtebo

Org.nr 716422-6180

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Tomtebo för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 14 april 2009



Kenth Nordin
Godkänd revisor



Elisabeth von Trampe
Föreningens revisor