



Foto: Birgitta Mård

Brf Tomtebo
Org nr 716422-6180
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.



Kallelse

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsförening Tomtebo till ordinarie föreningsstämma.

Tid torsdagen den 24 maj 2012 kl. 19

Plats Sunnersta kyrka, samlingslokal

Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
- o) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- p) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- q) Val av valberedning
- r) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - 1) Motion – Vinterhållning av gångvägar
 - 2) Styrelsens förslag avseende installation av Individuell elmätning (IMD)
- s) Stämmans avslutande

Uppsala den 8 maj 2012

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tomtebo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

För perioden 2011-01-01 - 2011-05-19

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Birgitta Sjödin	Ordförande	Stämman
Inger Candert Malmberg	Vice ordförande	Stämman
Gunilla Vestin	Sekretärare	Stämman
Birgitta Mård	Ledamot	Stämman
Claes Danarö	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Camilla Zettersten	Stämman
Erik Skoglund	Stämman
Petra Hedenstedt	Stämman

För perioden efter konstituerande sammanträde, 2011-05-19 - 2011-12-31

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Lars-Göran Boström	Ordförande	Stämman
Inger Candert Malmberg	Vice ordförande t.o.m 2011-06-13	Stämman
Claes Danarö	Vice ordförande fr.o.m 2011-08-09	Stämman
Elisabet Eriksson	Sekretärare	Stämman
Birgitta Mård	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Camilla Zettersten	Stämman
Inger Knecht Lindmark	Stämman
Johan Tallving	Stämman

Ordinarie revisorer

Grant Thornton	Godkänd Revisor	Stämman
Marie Karlström	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleant

Antti Nurminen	Stämman
----------------	---------

Valberedning

Bo Levin (Sammankallande)	Stämman
Antti Nurminen	Stämman
Britt-Marie Andersson	Stämman
Britta Engström	Stämman

Trivselgrupp

Birgitta Mård	Stämman
Britt-Marie Andersson	Stämman
Bo Levin	Stämman
Susanne Boström Di Santo	Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gottsunda 19:4 i Uppsala kommun med därpå uppförda 13 st byggnader med 182 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Eksätravägen i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok	4,5 rok
42	30	38	54	8

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
121	86

Total tomtarea: 26 345 kvm
Total bostadsarea: 14 276 kvm

Årets taxeringsvärde 94 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 94 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 472 544 kr och planerat underhåll för 360 004 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 000 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 700 tkr.

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt. Fastighetsskötseln sköts av Riksbyggen som är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

OK

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 maj 2011 samt en extra stämma den 9 november 2011. Styrelsen har hållit 17 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 246 (den 2011-12-31)

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	11 886	11 899	11 890	11 169	11 165
Årets resultat	1 621	1 829	895	- 1 931	693
Soliditet %	26%	25%	24%	23%	24%
Likviditet %	131%	73%	45%	62%	178%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	790	790	790	756	756
Lån, kr / kvm	6 001	6 909	7 081	7 255	7 351

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 4,5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 790 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Teknisk Förvaltning
Otis AB	Hissar
Com Hem	Kabeltv
Parkia	Parkering
Bevakningsassistans	Låsjour
Samtek	Avfallshantering/återvinning
Kundkraft	Ei



Verksamhetsberättelse

Här listar styrelsen ett urval av ärenden som behandlades under 2011 och som bedöms vara av intresse för medlemmarna.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 19 maj i församlingslokalen i Sunnersta Kyrka där 42 medlemmar deltog. Stämman beslutade godkänna förvaltningsberättelsen samt utsåg en trivselgrupp.

Extrastämma genomfördes den 9 november i församlingslokalen i Sunnersta Kyrka där 61 medlemmar deltog. Extrastämman beslutade att godkänna

- nya stadgar för föreningen,
- godkänna grillning på balkong och uteplats
- samt styrelsens förslag till byte av leverantör till Telia att leverera bredband, tv och telefoni som ingår i en oförändrad månadsavgift.

Allmänt

Föreningens stadgar har omarbetats och varit föremål för behandling vid två stämmor under året. Stadgarna ska registreras hos Bolagsverket och därefter distribueras till medlemmarna

Under året har en ny hemsida utvecklats för att tillgodose de behov av att erhålla snabb och ny information om vår verksamhet till föreningsmedlemmar och andra intresserade.

En kraftfull och genomgripande gallring och beskärning av träd och buskar har genomförts under hösten runt våra huskroppar och gångstigar.

Vid extrastämman bestämdes att det även i fortsättningen ska vara tillåtet att grilla på balkong och uteplats. Fortfarande gäller förbud mot användande av tändvätska vid grillning.

Medlemsaktiviteter

Under året har det enligt traditionen genomförts två Tomtebodagar en på våren och en på hösten med en stor uppslutning av medlemmar och där man hjälpts åt med ett antal olika sysslor till föreningens trivsel.

En trivselgrupp bildades vid den ordinarie föreningsstämman i maj och har genomfört ett par medlemsaktiviteter i föreningslokalen samt påbörjat ett förnyelsearbete för bl a pergolan.

Fastigheten

Kontroll av balkongräcken har genomförts då det upptäcktes att vissa spjälor lossnat från sina infästningar. De mest akuta bristerna har åtgärdats och de resterande problem åtgärdas under våren 2012.

En statuskontroll av föreningens samtliga 182 lägenheter har påbörjats och genomförts under senare delen av hösten 2011 och avslutas under början av 2012.

Två projekt har initierats under året med målsättningen att sänka kostnaderna för såväl medlemmarna som föreningen och avser vår energianvändning inom el och värme.

OK

Inom el-området undersöker vi möjligheten till gemensam el-mätning där vår målsättning är att sänka el-kostnaden för medlemmar och föreningen.

Inom värmeområdet utreder vi för närvarande förutsättningarna för att i en framtid kunna förse föreningen med bergvärme och därigenom bromsa kostnadsutvecklingen för värme.

Ett tredje projekt har initierats under senare delen av verksamhetsåret och avser en restaurering av den yttre miljön kring våra bostadshus och innergårdarna både i norr och i söder. En succesiv om- och nyplantering ska ske i de befintliga rabatterna utmed huskropparna. Genomförandet sker i årsvisa etapper med början under hösten 2012 och beräknas vara avslutat 2015.

Installationsarbetet för tv, bredband och telefoni, som beslutats på extrastämman, påbörjas under februari 2012 och beräknas vara klar till i mitten av maj månad. Närmare information om genomförandet lämnas underhand till medlemmarna och på hemsidan.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 837 510
Årets resultat	<u>1 620 564</u>
Summa överskott	8 458 074

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	- 700 000
Anspråkstagande av underhållsfond	<u>312 316</u>
Att balansera i ny räkning	8 070 390

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 914 829	11 917 779
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 35 783	- 19 367
Övriga förvaltningsintäkter	3	6 821	189
		<u>11 885 866</u>	<u>11 898 601</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 595 788	- 833 812
Planerat underhåll	5	- 312 316	- 294 549
Fastighetsavgift/skatt		- 236 964	- 232 414
Driftskostnader	6	-3 760 368	-3 779 383
Övriga kostnader	7	- 32 772	- 28 755
Personalkostnader	8	- 243 724	- 299 710
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 503 237	-1 508 238
		<u>-6 685 169</u>	<u>-6 976 862</u>
Rörelseresultat		5 200 697	4 921 739
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	35 300	4 410
Räntekostnader	11	-3 615 433	-3 097 383
		<u>-3 580 133</u>	<u>-3 092 973</u>
Resultat efter finansiella poster		1 620 564	1 828 766
Årets resultat		<u>1 620 564</u>	<u>1 828 766</u>

ok

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	130 505 797	131 993 360
Maskiner och inventarier	13	0	15 674
Summa anläggningstillgångar		130 505 797	132 009 034
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 169	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	151 733	266 178
		152 902	266 178
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 300 000	900 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		0	233
Avräkning med Swedbank		2 078 339	1 218 976
		2 078 339	1 219 209
Summa omsättningstillgångar		4 531 241	2 385 387
SUMMA TILLGÅNGAR		135 037 038	134 394 421

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 415 000	21 415 000
Underhållsfond		5 696 424	5 290 973
		<u>27 111 424</u>	<u>26 705 973</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 837 510	5 414 195
Årets resultat		1 620 564	1 828 765
		<u>8 458 074</u>	<u>7 242 961</u>
Summa eget kapital		35 569 498	33 948 934
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	96 001 891	97 179 975
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		1 430 568	1 451 389
Leverantörsskulder		521 133	101 401
Skatteskulder		14 152	19 457
Övriga kortfristiga skulder	18	25 336	199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 474 460	1 693 066
		<u>3 465 649</u>	<u>3 265 512</u>
Summa skulder		99 467 540	100 445 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 037 038	134 394 421
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		172 500 000	172 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:4-6, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	84
Markinventarier	Rak	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	11 284 779	11 284 779
Hyrer, garage	412 250	413 400
Hyrer, p-platser	217 800	219 600
	11 914 829	11 917 779
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 840	- 2 877
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 32 943	- 16 490
	- 35 783	- 19 367
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar, övrigt	617	189
Inkassointäkter	160	0
Övriga rörelseintäkter	6 044	0
	6 821	189
Not 4 Reparationer		
Bostäder	83 957	202 875
Tvättstugor	4 010	0
Gemensamma utrymmen	24 970	39 167
Installationer	192 345	464 044
Hissar	21 259	0
Huskropp	18 920	42 286
Gårdar och grönanläggningar	176 917	18 596
Garage och parkeringsplatser	30 810	66 844
Självrisk	42 600	0
	595 788	833 812
Not 5 Planerat underhåll		
Tvättstugor	43 356	0
Installationer	225 864	0
Huskroppar	0	183 350
Gårdar och grönanläggningar	43 096	82 793
Garage och parkeringsplatser	0	28 406
	312 316	294 549

2011-12-31 2010-12-31

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	88 890	85 884
Arvode förvaltning	685 990	712 134
Kabel-TV	221 481	210 262
IT-kostnader	941	0
Juridiska kostnader	600	0
Revisionsarvode, externt	27 408	24 438
Möteskostnader	8 091	1 920
Övriga förvaltningskostnader	1 800	900
Fastighetsskötsel	0	303 424
Systematiskt brandskyddsarbete	6 706	0
Obligatoriska besiktningar	192 888	45 361
Övriga utgifter, köpta tjänster	76 046	0
Snöröjning	69 093	24 550
Förbrukningsmateriel	90 975	1 670
Frakter och transporter	0	245
Vatten	375 977	323 269
El	423 526	418 990
Uppvärmning	1 277 989	1 429 171
Sophantering	211 967	197 167
	3 760 368	3 779 383

Not 7 Övriga kostnader

Representation	4 602	0
Kontorsmateriel	15 259	505
Telefon och porto	2 030	2 921
Köpta tjänster	0	2 063
Bankkostnader	464	800
Övriga externa kostnader	10 417	22 466
	32 772	28 755

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	152 560	185 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	31 164	34 800
Arvode Uppdragstagare	8 040	2 971
Föreningsvald revisor	3 750	7 500
Utbildning, förtroendevalda	4 313	2 000
Summa	199 827	233 071
Sociala kostnader	43 897	66 639
	243 724	299 710

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 484 842	1 484 842
Markinventarier	2 721	2 721
Maskiner och inventarier	15 674	20 675
	1 503 237	1 508 238

K

	2011-12-31	2010-12-31
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 624	680
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	33 654	3 679
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	22	51
	<u>35 300</u>	<u>4 410</u>
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	3 614 934	3 097 243
Övriga räntekostnader	106	140
Övriga finansiella kostnader	0	0
Övriga finansiella kostnader	393	0
	<u>3 615 433</u>	<u>3 097 383</u>
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	170 027 152	170 027 152
Mark	10 187 365	10 187 365
Markinventarier	54 422	54 422
	<u>180 268 939</u>	<u>180 268 939</u>
Årets anskaffningar		
Summa anskaffningsvärden	180 268 939	180 268 939
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 920 137	-10 435 295
Markinventarier	- 5 442	- 2 721
	<u>-11 925 579</u>	<u>-10 438 016</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 484 842	-1 484 842
Årets avskrivning markinventarier	- 2 721	- 2 721
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 413 142	-11 925 579
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Vid årets början	-36 350 000	-36 350 000
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-36 350 000	-36 350 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	130 505 797	131 993 360
Varav		
Byggnader	120 272 173	121 757 015
Mark	10 187 365	10 187 365
Markinventarier	46 259	48 980
Taxeringsvärden	94 600 000	94 600 000
varav byggnader	79 000 000	79 000 000

K

2011-12-31 2010-12-31

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

103 380 103 380

Summa anskaffningsvärden

103 380 103 380

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 87 706 - 67 031

- 87 706 - 67 031

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 15 674 - 20 675

- 15 674 - 20 675

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 103 380 - 87 706

Restvärde enligt plan vid årets slut

0 15 674

Varav

Inventarier och verktyg

0 15 674

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

0 122 081

Förutbetald kabel-tv-avgift

56 408 54 757

Upplupna ränteintäkter

8 431 450

Förutbetalda försäkringspremier

86 894 88 890

151 733 266 178

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

2 300 000 900 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	800 000	2,40	2012-01-26
90 dagar	1 500 000	2,85	2012-01-20

Not 16 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

Fritt

*Underhålls-
fond*

*Balanserat
resultat*

Resultat

Vid årets början

21 415 000

5 290 973

5 414 196

1 828 765

Disposition enl årsstämmbeslut

1 828 765

-1 828 765

Avsättning till underhållsfond

700 000

- 700 000

Uttag ur underhållsfond

- 294 549

294 549

Årets resultat

1 620 564

Vid årets slut

21 415 000

5 696 424

6 837 510

1 620 564

2011-12-31 2010-12-31

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån

Avgår nästa års amortering

Skuld vid årets slut

97 432 459	98 631 364
-1 430 568	-1 451 389
96 001 891	97 179 975

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,69%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB			18 875 000		18 875 000	
SBAB			15 651 156		15 651 156	
STADSHYPOTEK	2,65	2013-09-01		18 625 000	125 020	18 499 980
STADSHYPOTEK	3,17	2015-09-01		15 401 156	125 019	15 276 137
STADSHYPOTEK	3,78	2016-10-30	20 000 000			20 000 000
STADSHYPOTEK	3,79	2014-06-01	13 580 000		137 550	13 442 450
STADSHYPOTEK	3,96	2012-12-30	18 831 994		192 000	18 639 994
STADSHYPOTEK	3,96	2012-12-30	11 693 214		119 316	11 573 898
			98 631 364	34 026 156	35 225 061	97 432 459

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter

25 336	199
25 336	199

2011-12-31

2010-12-31

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	10 226	9 787
Upplupna räntekostnader	239 315	230 908
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	36 576
Upplupna elkostnader	42 812	45 210
Upplupna värmekostnader	135 953	314 873
Upplupna kostnader för renhållning	57 680	50 748
Upplupna revisionsarvoden	28 750	25 750
Upplupna styrelsearvoden	28 800	27 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 256	20 134
Förutbetalda hyror och avgifter	928 668	931 680
	<u>1 474 460</u>	<u>1 693 066</u>

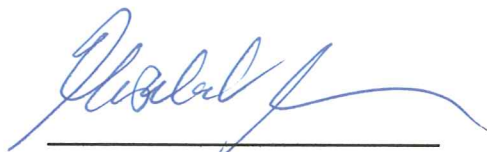
Uppsala 2012-03-20



Lars-Göran Boström



Claes Danarö

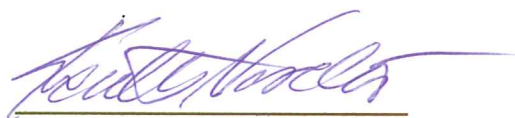


Elisabet Eriksson

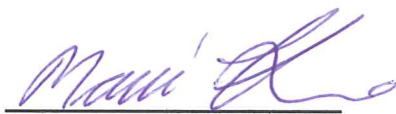


Birgitta Mård

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 -2012



Kenth Nordin
Godkänd Revisor
Grant Thornton



Marie Karlström
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tomtebo, org.nr 716422-6180

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tomtebo för år 2011

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tomtebo för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 17 april 2012
Grant Thornton



Kenth Nordin
Godkänd revisor

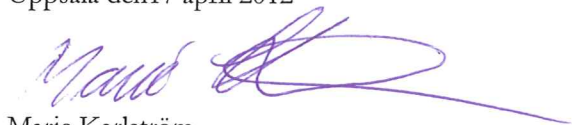
Revisors rapport

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Tomtebo, org.nr 716422-6180

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Tomtebo för räkenskapsåret 2011. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Uppsala den 17 april 2012



Marie Karlström
Föreningsrevisor

Motion

Föreslår att gångvägar dels mellan Eksätravägen vid garageplan 2 och norrgården, dels gångväg mellan södergården och busshållplats vid Vårdsätravägen, Vårdsätravik, plogas och sandas ***endast till en dryg barnvagnsbredd.***

Orsak; Pizzabilar och andra mindre motorfordon lockas inte till och får svårare att köra på gångvägarna, men gångtrafikanter med exempelvis barnvagn och rullator kan ta sig fram.

Uppsala 2012-02-28

Inger Candert Malmberg

Eksätravägen 138 (1302)

Styrelsens svar till motion angående begränsning av yta på gångvägar vintertid.

Styrelse kan konstatera att endast gångvägen från garaget upp till Norrgården tillhör Brf. Tomtebo medan den från södergården tillhör Uppsala kommun.

Den fastighetsförvaltare som har föreningens uppdrag att inom vårt bostadsområde utföra snöröjning och halkbekämpning har en fordonspark som är lämplig för att utföra sitt uppdrag åt föreningen.

Vi kan även konstatera att boende inom vårt område använder den lilla gångvägen, även sommartid, från garaget till Norrgården för fordonstrafik.

För att begränsa framkomligheten på gångvägen från garaget kommer det att monteras ett trafik hinder som kan öppnas och stängas av vår entreprenör vid vinterväghållningen.

För gångvägen från Södergården kommer ingen ändring att ske utan entreprenören avgör vilket redskap/fordon som är lämplig för uppgiften.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen stämman besluta:

Att motionen därmed anses besvarad

Styrelsens förslag till årsstämman 2012, angående Individuell Mätning och Debitering av El.

Styrelsens ambition är att på ett positivt sätt minska kostnaderna för våra medlemmar i Brf. Tomtebo. Vi har diskuterat möjligheten att införa en övergång till gemensamt inköp av el samt individuell mätning och debitering (IMD) av elkostnaden för respektive lägenhet. Styrelsen ser det som en besparing på mellan 850 - 1200 kr per år och lägenhet, beroende på hur de enskilda avtalen är utformade. En övergång till gemensam el och IMD ska inte innebära några kostnader för boende.

På marknaden finns i dag ett antal oberoende leverantörer av dessa tjänster av individuell mätning och debitering.

Tillsammans med vår förvaltare Riksbyggen har vi inbjudit våra medlemmar till fyra olika informationsträffar, för att där kunna lämna ytterligare information, som ett komplement till den skriftliga som har delats ut.

I en totalentreprenad ingår:

- Uppsägning av samtliga privata el-abonnemang – alla bundna el-avtal upphör automatiskt
- Installation av nya elmätare
- Ombyggnad av befintligt fastighetsabonnemang
- Drifttjänst: dygnsvis insamling av mätdata – debiteringsunderlag för varje lägenhet – elräkning på månadsavin

Ekonomisk kalkyl Gemensam el

<i>Besparingskalkyl (inkl. moms)</i>	<i>Före</i>	<i>Efter</i>
Antal privataabonnemang	182	0
Fastighetsabonnemang	12	12
Summa	194	12
Total energiförbrukning lgh (kWh/år)	546 000	546 000

<i>Årlig kostnad elektricitet</i>	<i>Kostnad före</i>	<i>Kostnad efter</i>
Privatabonnemang fasta nätavgifter	222 040 kr	0 kr
Fastighetsabonnemang ökade fasta avgifter*		78 000 kr
Fast avgift elleverantör	65 520 kr	0 kr
<u>Tjänst datainsamling</u>		54 600 kr
Summa	287 560 kr	132 600 kr
Nettobesparing (kr/år)		154 960 kr

Nyckeltal

Investering	646 500 kr
Årlig besparing	154 960 kr
Årlig besparing per lgh	851 kr
Årlig avkastning på investering	23,97 %

(samtliga antaganden i denna kalkyl bygger på uppgifter som lämnats vid tidpunkten när kalkylen producerades (nov. -11). Närpriser och elpriser har hämtats från officiella källor.

*Avser ökad kostnad för uppsäkring av föreningens fastighetsabonnemang, dessa ska även mäta samtliga lägenheters förbrukning.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen stämman besluta:

Att uppdra till styrelsen införa ett system för Individuell Mätning och Debitering av El.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Foto: Birgitta Mård

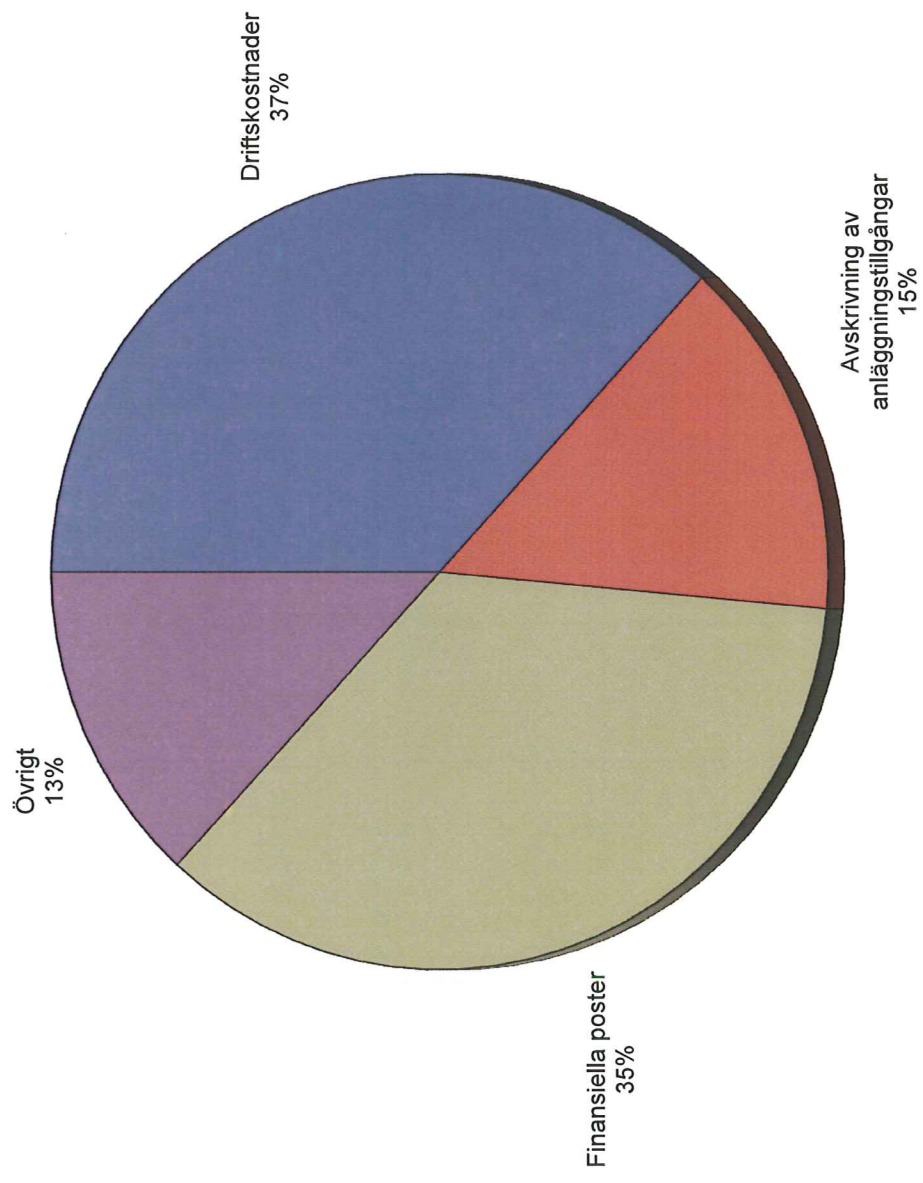
Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Tomtebo i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning

