

Årsredovisning

BRF TOMTEBO
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716422-6180

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



Foto: Birgitta Mård

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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel 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.



Kallelse till föreningsstämma

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Tomtebo till ordinarie föreningsstämma. Om du ej kan närvara finns en fullmakt på hemsidan.

Tid: Torsdagen den 16 maj 2013, kl. 19.00.

Plats: Sunnersta kyrkas församlingslokal,
Sunnerstavägen 37, Uppsala.

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) Till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden:
 - 1) Motion – Förslag om valordning (Eriksson, 108)
 - 2) Motion – Valberedningen (Andersson, 134 och Mård, 130)
 - 3) Motion – Slybekämpning (Lundholm, 144)
 - 4) Motion – Förbättringar av ventilation och fönster (Hjelm, 140)
- s) Stämmans avslutande

Uppsala den 21 april 2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF TOMTEBO får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Johan Tallving	Ordförande	Stämman	2014
Arne Andersen	Vice ordförande	Stämman	2014
Camilla Zettersten	Sekreterare	Stämman	2014
Marie Bjersby Edin	Ledamot	Stämman	2013
Olov Aunes	Ledamot	Stämman	2013
Styrelsesuppleanter			
Erik Skoglund		Stämman	2013
Jessica Peterstedt		Stämman	2013
Petra Hedenstedt		Stämman	2013
Ordinarie revisorer			
KPMG AB	Revisionsbolag	Stämman	2013
Heman Nikkhah	Föreningsrevisor	Stämman	2013
Revisorssuppleant			
Antti Nurminen		Stämman	2013
Valberedning			
Britt-Marie Andersson		Stämman	
Bo Levin		Stämman	
Antti Nurminen		Stämman	
Claes Danarö		Stämman	
Trivselgrupp			
Birgitta Mård		Styrelsen	
Bo Levin		Styrelsen	
Britt-Marie Andersson		Styrelsen	
Susanne Boström Di Santo		Styrelsen	
Inger Knecht Lindmark		Styrelsen	

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	48	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 1 027 tkr och planerat underhåll för 536 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 10 770 tkr för de närmaste 10 åren.

Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 077 tkr (75 kr/kvm).

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört eller planerar genomföra för att minska miljöbelastningen.

Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper.

Samtliga hushållsavfall källsorteras. Fastighetsskötseln har skötts av Riksbyggen som är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Energibesparande belysningsarmaturer är installerade i garage och planeras installeras i samtliga gemensamma utrymmen. Föreningen har beslutat att installera IMD, individuell mätning och debitering av el. En energigrupp är tillsatt för att utreda energibesparande åtgärder för uppvärmning.

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 maj 2012. Styrelsen har hållit 26 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 249 (2012-12-31)

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	11 936	11 886	11 899	11 890
Årets resultat	999	1 621	1 829	895
Soliditet %	27%	26%	25%	24%
Likviditet %	163%	131%	73%	45%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	790	790	790	790
Lån, kr / kvm	6 742	6 001	6 909	7 081

Arsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 4,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 790 kr/kvm/år

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Otis AB	Hissar
Com Hem	Kabeltv, tom. 2012-05-31
Telia	Digitala tjänster, fr.o.m. 2012-05-08
Parkia	Parkering
Bevakningsassistans	Låsjour
Samtek	Avfallshantering/återvinning
Kundkraft	El

km

Verksamhetsberättelse

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 24 maj i församlingslokalen i Sunnersta kyrka där 52 medlemmar deltog. Stämman beslutade att godkänna förvaltningsberättelsen samt bifalla installation av individuell mätning och debitering (IMD) av el.

Allmänt

Byte av leverantör från Com Hem till Telia har genomförts under 2012. Telia levererar numera Fiber LAN i form av tjänsterna bredband, tv och telefoni till medlemmarna i Brf Tomtebo.

Cykelrensning har utförts för att främja utrymme, trivsel och säkerhet i cykelförråd och utvändiga cykelställ.

I båda miljöstationerna och i punkthusens (102, 128, 130) cykelförråd utfördes ytbehandling av golven.

Belysningen på norra och södra lekplatserna förstärktes under september 2012. Ny lekutrustning är under uppförande på norrgården, till viss del handikappanpassad.

Medlemsaktiviteter

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

Föreningens Trivselgrupp har fräschat upp pergolan med fler utemöbler och en grill. Vidare har Trivselgruppen haft ett antal uppskattade träffar under det gångna året. En gång i veckan bedrivs stavgång i grupp för de som önskar.

Fastigheten

En statuskontroll av föreningens samtliga lägenheter påbörjades under 2011 och avslutades under 2012. En stamspolning i samtliga lägenheter genomfördes också under 2012.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i samtliga lägenheter (utom punkthusen) under året och de brister som upptäcktes har åtgärdats.

Vid föreningsstämman den 24 maj 2012 bestämdes det att föreningen ska införa individuell mätning och debitering av el (IMD-el), vilket kommer att ge en kostnadsbesparing till alla medlemmarna. Installationerna påbörjas under februari 2013.

Inom värmeområdet fortsatte arbetet under 2012 med att bromsa kostnadsutvecklingen för värme genom att utreda förutsättningar för bergvärme.

Närmare information om projekten kring IMD-el och bergvärme lämnas efterhand till medlemmarna och på hemsidan.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	8 070 390
Årets resultat	999 189
Summa överskott	9 069 579

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	-1 077 000
Ianspråktagande av underhållsfond	535 794
Att balansera i ny räkning	8 528 373

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 915 079	11 914 829
Hysesbortfall	2	- 32 242	- 35 783
Övriga förvaltningsintäkter	3	53 162	6 821
		<u>11 935 999</u>	<u>11 885 866</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 026 715	- 595 788
Planerat underhåll	5	- 535 794	- 312 316
Fastighetsavgift/skatt		- 248 430	- 236 964
Driftskostnader	6	-3 870 484	-3 760 368
Övriga kostnader	7	- 86 961	- 32 772
Personalkostnader	8	- 411 688	- 243 724
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 487 563	-1 503 237
		<u>-7 667 634</u>	<u>-6 685 169</u>
Rörelseresultat		4 268 365	5 200 697
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	60 447	35 300
Räntekostnader	11	-3 329 623	-3 615 433
		<u>-3 269 177</u>	<u>-3 580 133</u>
Resultat efter finansiella poster		999 189	1 620 564
Årets resultat		<u>999 189</u>	<u>1 620 564</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	129 018 234	130 505 797
Pågående byggnation	13	79 846	0
Summa anläggningstillgångar		129 098 080	130 505 797
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		27 537	0
Skattekonto		6 131	1 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	93 116	151 733
		126 784	152 902
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	1 800 000	2 300 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		4 041 730	2 078 339
Summa omsättningstillgångar		5 968 514	4 531 241
SUMMA TILLGÅNGAR		135 066 594	135 037 038

Umm

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		21 415 000	21 415 000
Underhållsfond		6 084 108	5 696 424
		<u>27 499 108</u>	<u>27 111 424</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 070 390	6 837 510
Årets resultat		999 189	1 620 564
		<u>9 069 579</u>	<u>8 458 074</u>
Summa eget kapital		36 568 687	35 569 498
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	94 826 282	96 001 891
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		1 419 587	1 430 568
Leverantörsskulder		371 066	521 133
Skatteskulder		14 086	14 152
Övriga kortfristiga skulder	18	54 226	25 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 812 660	1 474 460
		<u>3 671 625</u>	<u>3 465 649</u>
Summa skulder		98 497 907	99 467 540
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 135 066 594	 135 037 038
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		172 500 000	172 500 000
 Ansvarsförbindelser		 Inga	 Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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 räntointäkter 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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Em

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	84
Markinventarier	Rak	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	11 284 779	11 284 779
Hyror, garage	412 500	412 250
Hyror, p-platser	217 800	217 800
	<u>11 915 079</u>	<u>11 914 829</u>

Not 2 Hyresbortfall

Hyresbortfall, garage	- 320	- 2 840
Hyresbortfall, p-platser	- 31 922	- 32 943
	<u>- 32 242</u>	<u>- 35 783</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	193	617
Fakturerade kostnader	22 708	0
Inkassointäkter	800	160
Övriga rörelseintäkter	29 461	6 044
	<u>53 162</u>	<u>6 821</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	37 223	83 957
Vattenskador	297 025	0
Tvättstugor	45 799	4 010
Gemensamma utrymmen	27 026	24 970
Installationer	204 403	192 345
Vatten/Avlopp	38 906	0
Värme	4 052	0
Ventilation	10 861	0
Hissar	43 182	21 259
Huskropp	55 824	18 920
Gårdar och grönanläggningar	127 333	176 917
Garage och parkeringsplatser	91 681	30 810
Självrisk	43 400	42 600
	<u>1 026 715</u>	<u>595 788</u>

Not 5 Planerat underhåll

Tvättstugor	0	43 356
Installationer, <i>stampsolning</i>	128 538	225 864
Ventilation, <i>OVK & ventilationsrengöring</i>	196 006	0
Gårdar och grönanläggningar, <i>lekplats</i>	150 000	43 096
Garage och parkeringsplatser	61 250	0
	<u>535 794</u>	<u>312 316</u>

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	86 894	88 890
Arvode förvaltning	693 392	685 990
Kabel-TV, ComHem	99 654	221 481
Telia kabel-TV, bredband, telefoni	347 323	941
Juridiska kostnader	1 400	600
Revisionsarvode, externt	9 724	27 408
Möteskostnader	3 948	8 091
Övriga förvaltningskostnader	900	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	2 631	6 706
Obligatoriska besiktningar	79 320	192 888
Bevakningskostnader	1 019	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	15 675	76 046
Snöröjning	46 727	69 093
Ersättningar till hyresgäster	5 700	0
Förbrukningsmateriel	91 299	90 975
Vatten	354 085	375 977
El	408 475	423 526
Uppvärmning	1 406 080	1 277 989
Sophantering	216 237	211 967
	<u>3 870 484</u>	<u>3 760 368</u>

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	1 800	0
Representation	5 249	4 602
Kontorsmateriel	24 130	15 259
Telefon och porto	8 480	2 030
Köpta tjänster	299	0
Konsultarvoden	34 500	0
Bankkostnader	0	464
Övriga externa kostnader	12 503	10 417
	<u>86 961</u>	<u>32 772</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	195 200	152 560
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 705	31 164
Arvode uppdragstagare	138 510	8 040
Föreningsvald revisor	3 750	3 750
Utbildning, förtroendevalda	3 500	4 313
Summa	<u>343 665</u>	<u>199 827</u>
Sociala kostnader	68 023	43 897
	<u>411 688</u>	<u>243 724</u>

KEM

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	1 484 842	1 484 842
Markinventarier	2 721	2 721
Inventarier	0	15 674
	<u>1 487 563</u>	<u>1 503 237</u>

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 808	1 624
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbanken	57 514	33 654
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	98	22
Övriga ränteintäkter	27	0
	<u>60 447</u>	<u>35 300</u>

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	3 329 262	3 614 934
Övriga räntekostnader	361	106
Övriga finansiella kostnader	0	393
	<u>3 329 623</u>	<u>3 615 433</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
Summa anskaffningsvärden	<u>180 268 939</u>	<u>180 268 939</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 404 979	-11 920 137
Markinventarier	- 8 163	- 5 442
	<u>-13 413 142</u>	<u>-11 925 579</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 484 842	-1 484 842
Årets avskrivning markinventarier	- 2 721	- 2 721
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-14 900 705</u>	<u>-13 413 142</u>
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	<u>-36 350 000</u>	<u>-36 350 000</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>129 018 234</u>	<u>130 505 797</u>
Varav		
Byggnader	118 787 331	120 272 173
Mark	10 187 365	10 187 365
Markinventarier	43 538	46 259
Taxeringsvärden		
varav byggnader	94 600 000	94 600 000
	<u>79 000 000</u>	<u>79 000 000</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 13 Pågående byggnation

Belysningsarmaturer	79 846	0
	79 846	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	88 816	56 408
Upplupna ränteintäkter	4 300	8 431
Förutbetalda försäkringspremier	0	86 894
	93 116	151 733

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 800 000	2 300 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	800 000	2,25	2013-01-06
90 dagar	500 000	2,40	2013-01-29
90 dagar	500 000	2,40	2013-03-06

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Resultat
Vid årets början	21 415 000	5 696 424	6 837 510	1 620 554
Disposition enl årsstämmobeslut			1 620 564	-1 620 564
Avsättning till underhållsfond		700 000	- 700 000	
Uttag ur underhållsfond		- 312 316	312 316	
Årets resultat				999 189
Vid årets slut	21 415 000	6 084 108	8 070 390	999 179

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	96 245 869	97 432 459
Avgår nästa års amortering	-1 419 587	-1 430 568
Skuld vid årets slut	94 826 282	96 001 891

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,65%	2013-09-01	18 499 980		375 060	18 124 920
STADSHYPOTEK AB	3,17%	2015-09-01	15 276 137		375 057	14 901 080
STADSHYPOTEK AB	3,73%	2016-10-30	20 000 000			20 000 000
STADSHYPOTEK AB	3,96%	2012-12-30	13 442 450		13 442 450	0
STADSHYPOTEK AB	3,79%	2014-06-01		14 000 000	692 650	13 307 350
STADSHYPOTEK AB	2,66%	2017-12-30	18 639 994		192 000	18 447 994
STADSHYPOTEK AB	2,56%	2016-12-30	11 573 898		109 373	11 464 525
			97 432 459	14 000 000	15 186 590	96 245 869

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	54 226	25 336
	54 226	25 336

Km

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	7 499	10 226
Upplupna räntekostnader	454 040	239 315
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	168 477	0
Upplupna elkostnader	39 143	42 812
Upplupna värmekostnader	162 965	135 953
Upplupna kostnader för renhållning	2 443	57 680
Upplupna revisionsarvoden	13 750	28 750
Upplupna styrelsearvoden	34 230	28 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 556	2 256
Förutbetalda hyror och avgifter	852 557	928 668
	<u>1 812 660</u>	<u>1 474 460</u>

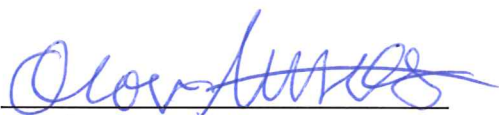
Uppsala den 4 april 2013



Johan Tallving



Marie Bjersby Edin



Olov Aunes

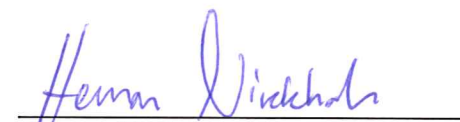


Arne Andersen



Camilla Zettersten

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Charlotta Engström
Godkänd revisor
KPMG ABHeman Nikkhah
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tomtebo för år 2012.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Tomtebos finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2011 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 17 april 2012 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tomtebo för år 2012.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Uppsala den 2013-04-26

KPMG AB

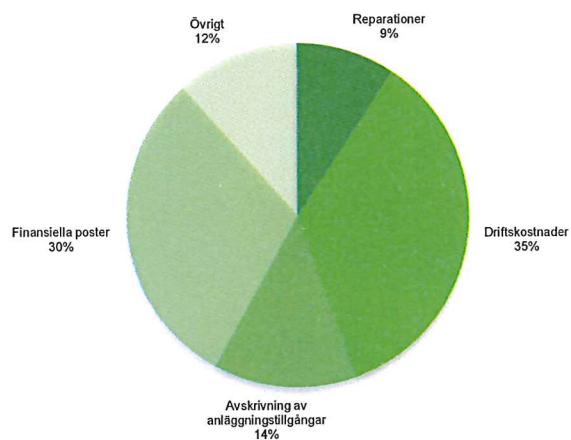


Charlotta Engström
Godkänd revisor

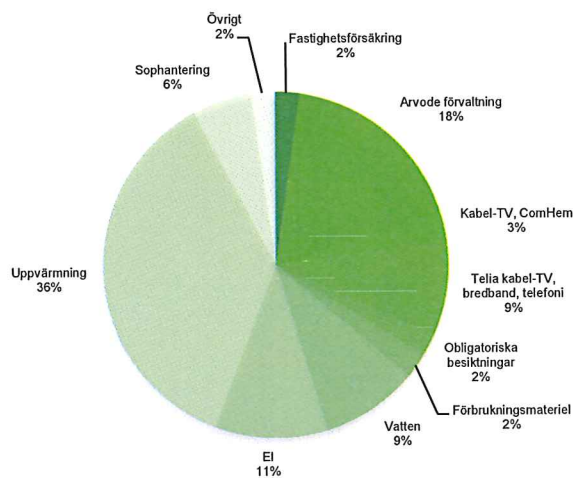
Heman Nikkhah
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	1 026 715	595 788
Planerat underhåll	535 794	312 316
Fastighetsavgift/skatt	248 430	236 964
Driftskostnader	3 870 484	3 760 368
Övriga kostnader	86 961	32 772
Personalkostnader	411 688	243 724
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 487 563	1 503 237
Finansiella poster	3 329 623	3 615 433
Summa kostnader	10 997 257	10 300 601



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	86 894	88 890
Arvode förvaltning	693 392	685 990
Kabel-TV, ComHem	99 654	221 481
Telia kabel-TV, bredband, telefoni	347 323	941
Juridiska kostnader	1 400	600
Revisionsarvode, externt	9 724	27 408
Möteskostnader	3 948	8 091
Övriga förvaltningskostnader	900	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	2 631	6 706
Obligatoriska besiktningar	79 320	192 888
Bevakningskostnader	1 019	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	15 675	76 046
Snöröjning	46 727	69 093
Ersättningar till hyresgäster	5 700	0
Förbrukningsmateriel	91 299	90 975
Vatten	354 085	375 977
El	408 475	423 526
Uppvärmning	1 406 080	1 277 989
Sophantering	216 237	211 967
Summa driftskostnader	3 870 484	3 760 368



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

14276

14276

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	49	48
Kabel-TV, ComHem	7	16
Telia kabel-TV, bredband, telefoni	24	0
Revisionsarvode, externt	1	2
Möteskostnader	0	1
Obligatoriska besiktningar	6	14
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	5
Snöröjning	3	5
Förbrukningsmateriel	6	6
Vatten	25	26
El	29	30
Uppvärmning	98	90
Sophantering	15	15
Summa driftskostnader	271	263

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 bostadsrätts-havarnas 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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 motsvarats 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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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.

BRF TOMTEBO

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF TOMTEBO i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-
rättsföreningar och fastighetsbolag med
ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning,
fastighetsservice 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

