

Årsredovisning

BRF TOMTEBO
1/1 2013 - 31/12 2013
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 teck-

nats 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 folkrorelseföretag 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.

Tid: Torsdagen den 22 maj 2014, 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 – Medlemsinformation via hemsidan (Boström, 106)
 - 2) Motion – Servicekanal inom Fiber-LAN (Boström, 106)
 - 3) Motion – Återställning av ytskikt i trapphusen (Boström, 106)
 - 4) Motion – Värme/energigrupp (Akillson, 130)
 - 5) Motion – Belysning i trapphusen (Nilsson, 136)
- s) Stämmans avslutande

Uppsala den 19 mars 2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF TOMTEBO får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Johan Tallving	Ordförande	Stämman	2014
Arne Andersen	Vice ordförande	Stämman	2014
Camilla Zettersten	Sekreterare	Stämman	2014
Bo Levin	Ledamot	Stämman	2015
Jessica Peterstedt	Ledamot	Stämman	2015

Styrelsesuppleanter

Erik Skoglund		Stämman	2014
Marie Bjersby Edin		Stämman	2014
Olov Aunes		Stämman	2014

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman	2014
Inger Andersson	Föreningsvald revisor	Stämman	2014

Revisorssuppleanter

Heman Nikkhah		Stämman	2014
---------------	--	---------	------

Valberedning

Martin Bjersby	Sammanställande	Stämman	
Oskar Gabre		Stämman	
Petra Hedenstedt		Stämman	
Jessica Lejelöv		Stämman	
Lennart Widenfalk		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	48	54	8

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
121	86

Total tomtarea: 26 345 kvm

Total bostadsarea: 14 276 kvm

Årets taxeringsvärde 92 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 94 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

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 776 tkr och planerat underhåll för 1 585 tkr.

Kostnaderna 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 att genomföra 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 installerat bergvärme, som är ett miljövänligt uppvärmningssätt. 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 även installerat IMD, individuell mätning och debitering av el. En energigrupp har under 2013 arbetat med såväl bergvärmeprojektet som med energibesparande åtgärder.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 16 maj 2013 samt en extra stämma den 26 mars 2013.

Styrelsen har hållit 20 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 252 (2013-12-31)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KRA", "JP", and "VBJ".

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	11 888	11 936	11 886	11 899	11 890
Årets resultat	280	999	1 621	1 829	895
Soliditet %	26%	27%	26%	25%	24%
Likviditet %	46%	163%	131%	73%	45%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	790	790	790	790	790
Lån, kr / kvm	6 990	6 742	6 001	6 909	7 081

Årsavgifter

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

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

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 790 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Otis AB	Hissar
Hörmann	Garageportar
Telia	Digitala tjänster (bredband, TV, telefoni)
Parkia	Parkering
Bevakningsassistans/Swesafe	Låsjour
Samtek	Avfallshantering/återvinning
Kundkraft	El

Verksamhetsberättelse 2013

Här listar styrelsen ett urval av ärenden som behandlades under 2013 och som bedöms vara av intresse för medlemmarna.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 16 maj i församlingslokalen i Sunnersta kyrka där 35 medlemmar deltog. Stämman beslutade att godkänna förvaltningsberättelsen.

Allmänt

Under år 2013 har en rad förbättringar genomförts i Brf Tomtebo. Både små och stora investeringar har gjorts i föreningen. Ny mangel i 102:ans tvättstuga, energibesparande belysning i trapphus och entréer, färdigställd lekplats på Norrgården, besiktning av balkongräcken, nya garageportar och nedtagning av träd är några förändringar som utförts under år 2013. Större projekt som påbörjats och/eller genomförts under 2013 är IMD-el, låssystem och bergvärme, se vidare nedan.

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. Den supporterande energigruppen (installation av bergvärme etc) anordnade en visning av installationen av bergvärmepumparna och borrområdena.

Trivselgruppen haft ett antal uppskattade träffar under det gångna året.

KFA
70
odh
V
SL

Fastigheten

Individuell mätning och debitering av elektricitet (IMD-el; installation, slutbesiktning och drifttagande), i syfte att få ned kostnaderna för boende då alla delar på nättariffen, och stor kraft att förhandla fram ett fördelaktigt elpris per kWh, har införts under 2013.

Låssystem (nyckelutlämning och låskolvsbyte, elektroniska tavlor, bokningssystem) byts ut då varianterna i systemet som funnits sedan byggnationen för 20 år sedan är få. Detta arbete fortsätter under år 2014.

Bergvärme (extrastämma, genomförande i form av energibrunnsborrning och ombyggnation av undercentralen, schaktning av jord, drifttagande) innebär en stor investering för föreningen, men lägre förbrukning av kostsam fjärrvärme. Sedan december 2013 är anläggningen för bergvärme drifttagen.

Aktivitetsberättelse 2013

Trivselgruppen Brf Tomtebo, Eksätravägen, Uppsala.

Sammanställande: Bo Levin

Kassör: Lennart Albanus

Vid pennan: Brittmarie Nilsson

Medarbetare: Britta Engström, Lars Nilsson m fl

Ekonomin har fått gott tillskott genom att gamla flaggstången och de trasiga garagedörrarna sålts vidare och gett en inkomst på c:a 3.000 kr. Summan fördelas på trivselträffarna.

Under året har det förekommit 6 trivselträffar och c:a 20 personer har varit närvarande.

Under träffarna har följande förekommit:

- Besök från Gottsunda-Sunnersta Hembygdsförening,
- Apotekspersonal som informerat om bl.a medicinhantering
- Musikstund med musikfrågesport och allsång
- Knytkalas där alla tagit med en maträtt
- Information om installation av bergvärme och om hur installationen av bergvärmen fortgått.

Alla träffar förekommer en frågestund då de boenden får ställa frågor om allt som sker inom bostadsrättsföreningens verksamhet.

Vid pennan

Brittmarie Nilsson

Avskrivningsprinciper

Föreningen använder sig uteslutande av linjär avskrivningsmetod, vilket betyder att vid större investeringar skrivs kostnaden av med lika stort belopp årligen. Detta gäller även avskrivning på byggnad.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	8 528 373
Årets resultat före fondförändring	<u>279 807</u>
Summa överskott	8 808 179

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	-1 077 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 585 076</u>
Att balansera i ny räkning	9 316 255

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "x", "A", "OS", "H", "JP", and "df".

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 914 422	11 915 079
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 37 800	- 32 242
Övriga förvaltningsintäkter	3	11 864	53 162
		<u>11 888 486</u>	<u>11 935 999</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 776 414	-1 026 715
Planerat underhåll	5	-1 585 076	- 535 794
Fastighetsavgift/skatt		- 220 220	- 248 430
Driftkostnader	6	-4 203 220	-3 870 484
Övriga kostnader	7	- 18 945	- 86 961
Personalkostnader	8	- 316 972	- 411 688
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 562 978	-1 487 563
		<u>-8 683 825</u>	<u>-7 667 634</u>
Rörelseresultat		3 204 661	4 268 365
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	36 872	60 447
Räntekostnader	11	-2 961 727	-3 329 623
		<u>-2 924 855</u>	<u>-3 269 177</u>
Resultat efter finansiella poster		279 807	999 189
Årets resultat		<u>279 807</u>	<u>999 189</u>

Handwritten notes in blue ink:

KFA
CA

JP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	127 594 548	129 018 234
Inventarier, verktyg och installationer	13	832 242	—
Pågående byggnation och förskott	14	8 917 280	79 846
		<u>137 344 070</u>	<u>129 098 080</u>
Summa anläggningstillgångar		137 344 070	129 098 080
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		430	—
Kundfordringar		39 404	27 537
Skattefordringar		21 342	—
Övriga fordringar		6 198	6 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	377 677	93 116
		<u>445 051</u>	<u>126 784</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		—	1 800 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		<u>1 423 064</u>	<u>4 041 730</u>
Summa omsättningstillgångar		1 868 115	5 968 514
SUMMA TILLGÅNGAR		139 212 185	135 066 594

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KFA", "A", and "JP".

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		21 415 000	21 415 000
Underhållsfond		6 625 314	6 084 108
		<u>28 040 314</u>	<u>27 499 108</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 528 373	8 070 390
Årets resultat		279 807	999 189
		<u>8 808 179</u>	<u>9 069 579</u>
Summa eget kapital		36 848 493	36 568 687
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	93 061 303	94 826 282
Byggnadskreditiv (beviljad kredit: 5 925 000)		5 230 584	—
		<u>98 291 887</u>	<u>94 826 282</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	1 492 207	1 419 587
Leverantörsskulder		750 528	371 066
Skatteskulder		—	14 086
Övriga kortfristiga skulder	18	67 258	54 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 761 812	1 812 660
		<u>4 071 805</u>	<u>3 671 625</u>
Summa skulder		102 363 692	98 497 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 212 185	135 066 594
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		172 500 000	172 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

XIA

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 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 22 procent.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten

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 det 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JA", "US", "Adh", and "JP".

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	84
Stolparmatur	Rak	5
Installationer, IMD	Rak	15
Markinventarier, lekutrustning	Rak	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	11 284 922	11 284 779
Hyror, garage	411 900	412 500
Hyror, p-platser	217 600	217 800
	<u>11 914 422</u>	<u>11 915 079</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 7 590	- 320
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 26 160	- 31 922
Rabatter	- 4 050	-
	<u>- 37 800</u>	<u>- 32 242</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-	193
Fakturerade kostnader	7 943	22 708
Inkassointäkter	1 935	800
Övriga rörelseintäkter	1 986	29 461
	<u>11 864</u>	<u>53 162</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	11 758	37 223
Vattenskador	185 501	297 025
Tvättstugor	8 785	45 799
Gemensamma utrymmen	46 807	27 026
Installationer	101 528	200 659
Vatten/Avlopp	30 750	38 906
Värme	10 019	4 052
Ventilation	14 783	10 861
Elinstallationer	825	1 550
Hissar	51 651	43 182
Låssystem	-	2 194
Huskropp	96 668	55 824
Gårdar och grönanläggningar	105 252	127 333
Garage och parkeringsplatser	112 087	91 681
Självrisk	-	43 400
	<u>776 414</u>	<u>1 026 715</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HKA", "AA", and "JAC".

Not 5 Planerat underhåll

Gemensamma utrymmen, målning sophus/cykelförråd/spaljér	176 075	—
Tvättstugor, byte mangel	25 838	—
Installationer, kabelschakter	51 250	128 538
Värmesystem	132 775	—
Ventilation, byte ventilationsaggregat	573 631	196 006
Hissar, byte ventilbord/ventilblock	42 500	—
Huskroppar, nya portar, besiktning tak	126 128	—
Gårdar och grönanläggningar, lekplats	243 000	150 000
Garage och parkeringsplatser	213 879	61 250
	<u>1 585 076</u>	<u>535 794</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	89 064	86 894
Förvaltningsarvode	721 856	693 392
Kabel-TV	—	99 654
Telia kabel-TV, bredband, telefoni	586 587	347 323
Juridiska kostnader	2 819	1 400
Revisionsarvode, externt	12 500	9 724
Möteskostnader	650	3 948
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Trädgårdsskötsel	54 775	—
Systematiskt brandskyddsarbete	2 701	2 631
Obligatoriska besiktningar	45 533	79 320
Bevakningskostnader	1 019	1 019
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 350	15 675
Snö- och halkbekämpning	42 546	46 727
Ersättningar till hyresgäster	5 540	5 700
Nyckelpassagesystem, GCC Capital	162 741	—
Förbrukningsmateriel	33 455	91 299
Vatten	390 842	354 085
El	480 027	408 475
Uppvärmning	1 353 574	1 406 080
Sophantering och återvinning	211 741	216 237
	<u>4 203 220</u>	<u>3 870 484</u>

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	3 600	1 800
Kontorsmateriel	14 204	24 130
Telefon och porto	—	8 480
Köpta tjänster, webbdmän	336	299
Konsultarvoden	—	34 500
Övriga externa kostnader	805	17 752
	<u>18 945</u>	<u>86 961</u>





2013-12-31 2012-12-31

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*		
Styrelsearvode	186 400	195 200
Övriga ersättningar till förtroendevalda	24 343	2 705
Arvode uppdragstagare	26 680	138 510
Föreningsvald revisor	3 750	3 750
Utbildning, förtroendevalda	–	3 500
Summa	241 173	343 665
Sociala kostnader	75 799	68 023
	316 972	411 688

*) 94 250 kr i lön har blivit utbetalt till energigruppen avseende bergvärmeprojektet. Denna kostnad påverkar ej resultaträkningen utan ligger som pågående arbeten.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	1 484 842	1 484 842
Markinventarier, lekutrustning	2 721	2 721
Standardförbättringar, stolparmatur	15 969	–
Installationer, IMD	59 446	–
	1 562 978	1 487 563

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	2 465	2 808
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	34 340	57 514
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	98
Övriga ränteintäkter	67	27
	36 872	60 447

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	2 961 727	3 329 262
Övriga räntekostnader	–	361
	2 961 727	3 329 623

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	170 027 152	170 027 152
Mark	10 187 365	10 187 365
Markinventarier, lekutrustning	54 422	54 422
	180 268 939	180 268 939
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar, stolparmatur	79 846	–
	79 846	–
Summa anskaffningsvärden	180 348 785	180 268 939

Handwritten signature

	2013-12-31	2012-12-31
Årets avskrivning byggnader	-1 484 842	-1 484 842
Årets avskrivning standardförbättringar, stolparmatur	- 15 969	–
Årets avskrivning markinventarier	- 2 721	- 2 721
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 404 237	-14 900 705
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-36 350 000	-36 350 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	127 594 548	129 018 234
Varav		
Byggnader	117 302 489	118 787 331
Mark	10 187 365	10 187 365
Standardförbättringar, stolparmatur	63 877	–
Markinventarier, lekutrustning	40 817	43 538
Taxeringsvärden	92 600 000	94 600 000
varav byggnader	77 000 000	79 000 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	103 380	103 380
Installationer, IMD	891 688	–
Summa anskaffningsvärden	995 068	103 380
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 103 380	- 103 380
	- 103 380	- 103 380
Årets avskrivningar		
Installationer, IMD	- 59 446	–
	- 59 446	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 162 826	- 103 380
Restvärde enligt plan vid årets slut	832 242	–
Varav		
Installationer, IMD	832 242	–

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Bergvärme	8 917 280	79 846
	8 917 280	79 846

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	4 300
Förutbetalda försäkringspremier	129 909	—
Förutbetald kabel-tv-avgift	—	88 816
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	90 316	—
Övriga förutbetalda kostnader	33 792	—
Övriga periodiserade kostnader	123 660	—
	<u>377 677</u>	<u>93 116</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	21 415 000	6 084 108	8 070 390	999 189
Disposition enl årsstämmobeslut			999 189	- 999 189
Avsättning till underhållsfond		1 077 000	-1 077 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 535 794	535 794	
Årets resultat				<u>279 807</u>
Vid årets slut	21 415 000	6 625 314	8 528 373	<u>279 807</u>

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	94 553 510	96 245 869
Avgår nästa års amortering	-1 492 207	-1 419 587
Skuld vid årets slut	<u>93 061 303</u>	<u>94 826 282</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatt lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,56%	2016-12-30	11 464 525		114 938	11 349 587
STADSHYPOTEK AB	2,64%	2015-09-01		17 624 840*	132 186	17 492 654
STADSHYPOTEK AB	2,65%	2013-09-01	18 124 920		18 124 920	0
STADSHYPOTEK AB	2,66%	2017-12-30	18 447 994		184 960	18 263 034
STADSHYPOTEK AB	3,17%	2015-09-01	14 901 080		625 095	14 275 985
STADSHYPOTEK AB	3,73%	2016-10-30	20 000 000			20 000 000
STADSHYPOTEK AB	3,79%	2014-06-01	13 307 350		135 100	13 172 250
			<u>96 245 869</u>	<u>17 624 840</u>	<u>19 317 199</u>	<u>94 553 510</u>

*Lån bundet t.om. 2013-09-01 har omsatts till lånet på 17 624 840.

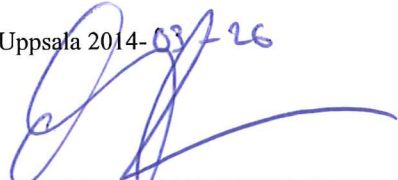
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	67 258	54 226
	<u>67 258</u>	<u>54 226</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	10 856	7 499
Upplupna räntekostnader	152 009	454 040
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	179 661	168 477
Upplupna elkostnader	96 326	39 143
Upplupna värmekostnader	110 893	162 965
Upplupna kostnader för renhållning	725	2 443
Upplupna revisionsarvoden	12 500	13 750
Upplupna styrelsearvoden	34 550	34 230
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	330 258	77 556
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	834 034	852 557
	<u>1 761 812</u>	<u>1 812 660</u>

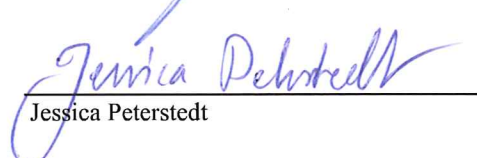
Uppsala 2014-03-26


 Johan Tallving

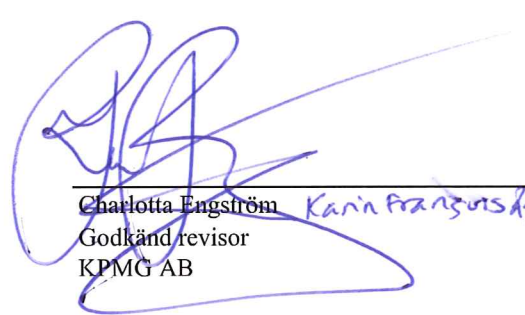

 Arne Andersen


 Bo Levin


 Camilla Zettersten


 Jessica Peterstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2014


 Charlotta Engström
 Godkänd revisor
 KPMG AB

Karin Franzén Engström


 Inger Andersson
 Föreningsvald revisor

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 2013.

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 auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 2013 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.

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 2013.

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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 7 maj 2014

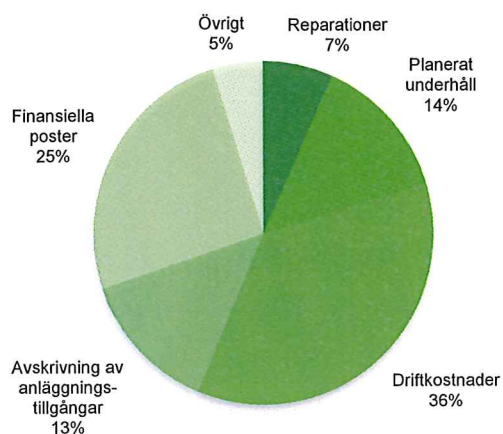
KPMG AB

Karin François Ågstrand
Auktoriserad revisor

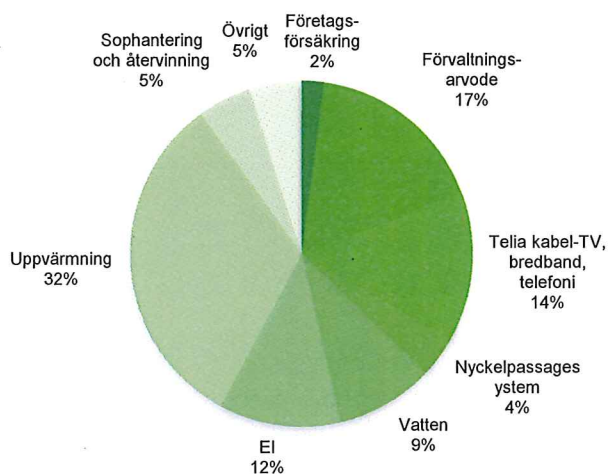
Inger Andersson

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	776 414	1 026 715
Planerat underhåll	1 585 076	535 794
Fastighetsavgift/skatt	220 220	248 430
Driftkostnader	4 203 220	3 870 484
Övriga kostnader	18 945	86 961
Personalkostnader	316 972	411 688
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 562 978	1 487 563
Finansiella poster	2 961 727	3 329 623
Summa kostnader	11 645 552	10 997 257



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	89 064	86 894
Förvaltningsarvode	721 856	693 392
Kabel-TV	0	99 654
Telia kabel-TV, bredband, telefoni	586 587	347 323
Juridiska kostnader	2 819	1 400
Revisionsarvode, externt	12 500	9 724
Möteskostnader	650	3 948
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetsskötsel	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2 701	2 631
Trädgårdsskötsel	54 775	0
Obligatoriska besiktningar	45 533	79 320
Bevakningskostnader	1 019	1 019
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 350	15 675
Snö- och halkbekämpning	42 546	46 727
Ersättningar till hyresgäster	5 540	5 700
Nyckelpassagesystem, GCC Capital	162 741	0
Förbrukningsmateriel	33 455	91 299
Vatten	390 842	354 085
El	480 027	408 475
Uppvärmning	1 353 574	1 406 080
Sophantering och återvinning	211 741	216 237
Summa driftkostnader	4 203 220	3 870 484



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

14276

14276

Kr / kvm

Kr / kvm

Företagsförsäkring	6	6
Förvaltningsarvode	51	49
Kabel-TV	0	7
Telia kabel-TV, bredband, telefoni	41	24
Revisionsarvode, externt	1	1
Trädgårdsskötsel	4	0
Obligatoriska besiktningar	3	6
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	1
Snö- och halkbekämpning	3	3
Nyckelpassagesystem, GCC Capital	11	0
Förbrukningsmateriel	2	6
Vatten	27	25
El	34	29
Uppvärmning	95	98
Sophantering och återvinning	15	15
Summa driftkostnader	294	271

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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 bostadsrättsföreningar 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