Riksbyggen

Årsredovisning

BRF TOMTEBO
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716422-6180

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



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 räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Gottsunda 19:4 i Uppsala Kommun med därpå uppförda 13 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	m²
Total bostadsarea:	14 276	m²
Årets taxeringsvärde	92 600 000	kr
Föregående års taxeringsvärde	92 600 000	kr

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

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Otis	Hissar
Telia	Digitala tjänster (bredband, TV, telefoni)
Certigo/GCC Capital	Lås
Parkia	Parkering
Hörmann	Garageportar

Efter den senaste stämman 2015-05-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppgift**	**Utsedd av**	
Johan Tallving	Ordförande	Stämman	
Hannes Skarin	Vice ordförande	Stämman	
Jessica Åström	Sekreterare	Stämman	
Emil Paulsson	Ledamot	Stämman	
Christina Pettersson	Ledamot	Stämman	avgått 2015-09-21
Styrelsesuppleanter			
Bo Levin	Suppleant	Stämman	
Charlotte Lillrank	Suppleant	Stämman	
Michael Halford	Suppleant	Stämman	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Inger Andersson	Revisor	Stämman	
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Herman Nikkhah		Stämman	
Valberedning			
Martin Bjersby	Valberedning	Stämman	
Ylva Herrick	Valberedning	Stämman	
Jessica Lejelöv	Valberedning	Stämman	
Lennart Widenfalk	Valberedning	Stämman	
Lisa Persson	Valberedning	Stämman	

Verksamhetsberättelse 2015

Här listar styrelsen ett urval av ärenden som behandlades under 2015 och som bedöms vara av intresse för medlemmarna. Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 20 maj i Växthusets förskola där 40 boende deltog varav 35 var röstberättigade. Stämman beslutade att godkänna förvaltningsberättelsen.

Under 2015 har en rad förbättringar genomförts i Brf Tomtebo. Befintliga avtal ses kontinuerligt över och under 2015 omförhandlades ett avtal för teknik, fastighetsskötsel och administration. Översyn av avtal görs årligen för att undersöka om alternativa leverantörer finns samt att eventuellt justera avtalsunderlagen så att de passat föreningens behov.

Både små och stora investeringar har gjorts i föreningen under 2015. Ventilationsaggregaten i punkthusen har bytts ut då de var uttjänta samt för att optimera bergvärmeanläggningen. Trapphusventilationen har setts över och brandluckorna i trapphusen har underhållits. Grönytor och växtlighet har kontinuerligt underhållits och en dialog har förts med kommunen om hur deras mark som omgärdar föreningen ska underhållas. Detta för att ej ha träd och sly för nära byggnaderna som då kan orsaka skada. Häckplantering och nya grönytor har skapats under året. Fortlöpande installation av LED-belysning har gjorts för att minska föreningens energiförbrukning. Under året har ett mycket resurskrävande arbete med läckage på en av södergårdens kulvertar omhändertagits.

Två medlemsaktiviteter (Tomtebodagar) har under året genomförts enligt tradition; en på våren och en på hösten, med stor uppslutning av medlemmar. Där man har hjälpts åt med ett antal olika sysslor som ökar trivseln i föreningen. Bland annat en rensning i cykelförråden som resulterade att vi samlade in närmare 100 cyklar som saknade ägare. På höstens Tomtebodag arrangerades en brandövning för de boende. De nyinstallerade automatiska pulverbomberna i sophuset visades också under dagen.

Aktivitetsberättelse Trivselgruppen 2015

Sammankallande: Bo Levin
Kassör: Lennart Albanus
Vid pennan: Brittmarie Nilsson
Medarbetare: Brittmarie Nilsson m fl.

Det har förekommit två trivselträffar samt ett deltagande vid Brf:s årsstämma.

Under träffarna som har varit har följande förekommit:

30/3 Påskträff med kaffestund (28 besökande)
20/5 Vid Brf Tomtebos årsstämma. Kaffeservering med hembakat kaffebröd. Brödet var bakat av Britta Engström.
16/12 Trivselträff med kaffestund. Jultema. Kerstin Berglund fd kyrkoherde vid Heliga Trefaldighets kyrka besöker oss och berättar om gamla julberättelser och vi sjöng julpsalmer. Det var mycket uppskattat. (32 besökande).

Vid pennan, Brittmarie Nilsson

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2009 då den höjdes med 4,5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 791 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 440 tkr och planerat underhåll för 2 229 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterade senast 2014 och visar på ett underhållsbehov om 10 494 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen under denna period är 1 049 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 75 kr/m².

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	99
Värme	26
Ventilation	2 030
Tak	58
Planteringar	16

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a.ökade driftkostnader. I posten driftkostnader ingår underhåll som föreningen gjort för 2 229 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 802 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 802 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

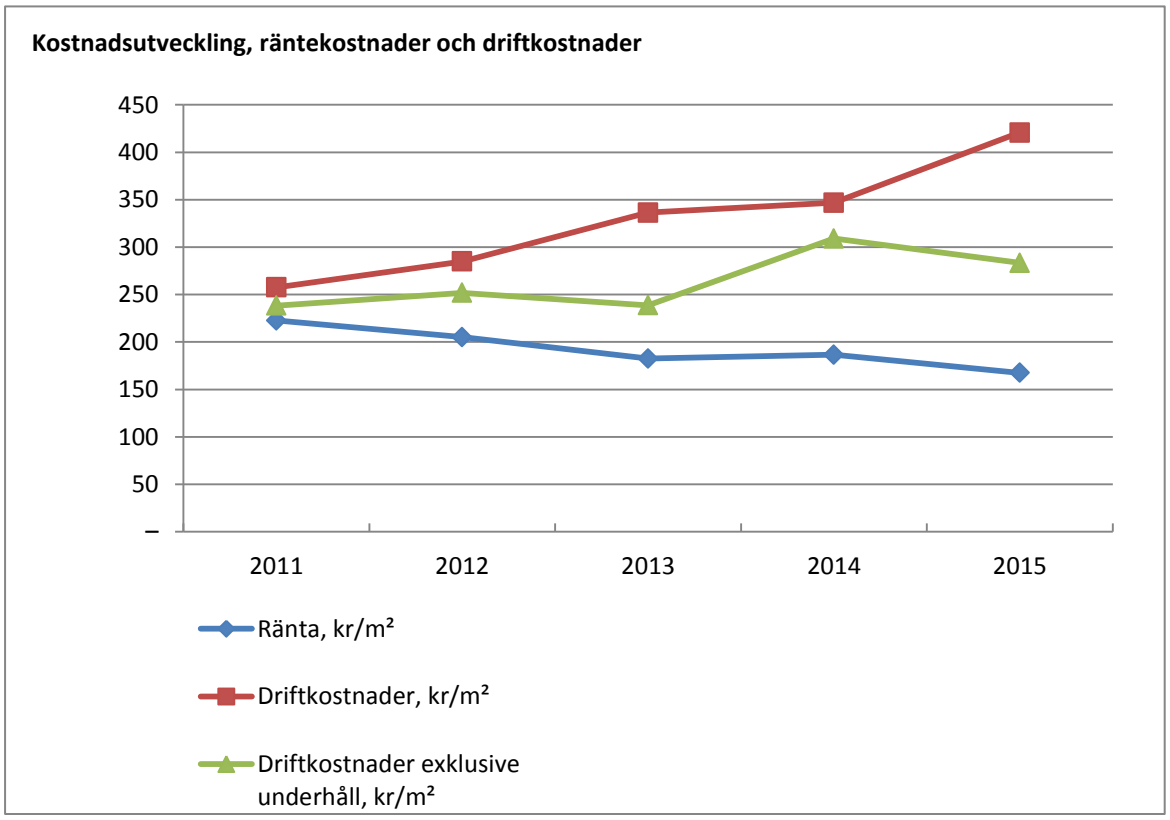
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 250 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 250 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	11 870	11 879	11 877	11 883	11 879
Årets resultat	0	249	280	999	1 621
Balansomslutning	137 050	137 541	139 212	135 067	135 029
Soliditet	27%	27%	26%	27%	26%
Likviditet	93%	38%	46%	163%	131%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	790	790	791	790	790
Driftkostnader, kr/m²	421	347	336	285	257
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	283	309	239	252	238
Ränta, kr/m²	167	186	182	205	223
Lån, kr/m²	6 047	6 062	6 146	5 928	5 913

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	9 102 056
Årets resultat före fondförändring	51
Summa överskott	9 102 107

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning enligt underhållsplan	-1 077 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	2 229 000
Att balansera i ny räkning	10 254 107

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	11 870 366	11 878 521
Övriga rörelseintäkter	2	484 178	452 307
Summa rörelseintäkter, m.m.		12 354 544	12 330 828
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-6 830 497	-5 629 691
Övriga externa kostnader	4	- 752 577	-1 377 242
Personalkostnader	5	- 251 471	- 247 363
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 802 152	-1 802 152
Summa rörelsekostnader		-9 636 697	-9 056 448
Rörelseresultat		**2 717 847**	**3 274 380**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	726	2 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 718 522	-3 027 465
Summa finansiella poster		-2 717 796	-3 024 981
Resultat efter finansiella poster		**51**	**249 399**
Årets resultat	15	**51**	**249 399**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	133 676 104	135 418 810
Inventarier, verktyg och installationer	10	713 350	772 796
Summa materiella anläggningstillgångar		134 389 454	136 191 606
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		–	–
Summa anläggningstillgångar		**134 389 454**	**136 191 606**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	30 082	30 079
Övriga fordringar	12	41 082	74 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	380 418	418 344
Summa kortfristiga fordringar		451 582	523 251
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	2 209 315	825 947
Summa kassa och bank		2 209 315	825 947
Summa omsättningstillgångar		**2 660 897**	**1 349 198**
SUMMA TILLGÅNGAR		**137 050 351**	**137 540 804**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 415 000	21 415 000
Fond för yttre underhåll		6 580 836	6 117 238
Summa bundet eget kapital		27 995 836	27 532 238
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 102 056	9 316 255
Årets resultat		51	249 399
Summa fritt eget kapital		9 102 107	9 565 654
Summa eget kapital		**37 097 943**	**37 097 892**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	97 087 297	96 925 033
Summa långfristiga skulder		97 087 297	96 925 033
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 084 965	1 492 207
Leverantörskulder		401 323	794 670
Övriga skulder	17	72 099	43 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 306 724	1 187 769
Summa kortfristiga skulder		2 865 111	3 517 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**137 050 351**	**137 540 804**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		172 500 000	172 500 000
Summa ställda säkerheter		**172 500 000**	**172 500 000**
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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 efter beslut av stämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
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.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	84
Stolparmatur	Linjär	5
Installationer, IMD	Linjär	15
Markinventarier, lekutrustning	Linjär	20
Bergvärme	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-12-31	**2014-12-31**
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	11 284 779	11 284 779
Hyror, garage	412 550	412 800
Hyror, p-platser	181 994	197 997
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 430	- 5 678
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 527	- 11 377
	11 870 366	11 878 521
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Elavgifter	482 697	437 480
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 0	42
Inkassointäkter	2 160	1 260
Övriga rörelseintäkter	- 679	1 500
Försäkringsersättningar	–	12 025
	484 178	452 307

	2015-12-31	2014-12-31

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	439 775	547 258
Självrisk	–	44 400
Underhåll	2 229 343	613 402
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	226 226	221 494
Försäkringspremier	136 384	129 909
Kabel-TV och bredband*	561 042	0
Fastighetsskötsel	–	4 934
Trädgårdsskötsel	54 869	–
Systematiskt brandskyddsarbete	22 798	2 771
Städning gemensamma utrymmen	825	24 776
Obligatoriska besiktningar	314 525	177 748
Bevakningskostnader	20 780	15 832
Snö- och halkbekämpning	78 723	26 522
Leasing lås	498 812	494 640
Förbrukningsmateriel	46 416	14 402
Vatten	380 102	395 085
El**	1 486 571	1 883 488
Uppvärmning	109 997	811 382
Sophantering och återvinning	223 310	221 649
	6 830 497	5 629 691

* *2014 låg denna kostnad under IT-kostnader.*

** *I elkostnaden för 2015 ingår medlemmarnas elförbrukning om 482 697 kr.*
I elkostnaden för 2014 ingår medlemmarnas elförbrukning om 437 480 kr, samt ca 500 000 kr för installationen av bergvärmen.

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	699 023	721 867
Lokalkostnader	–	1 800
IT-kostnader	–	562 022
Juridiska kostnader	4 466	3 150
Arvode, yrkesrevisorer	13 000	15 000
Möteskostnader	3 537	1 968
Övriga förvaltningskostnader	13 050	6 966
Representation	–	690
Kontorsmateriel	12 018	20 728
Konstaterade förluster hyror/avgifter	10	3
Köpta tjänster	–	28 160
Konsultarvoden	4 000	–
Bankkostnader	1 303	50
Advokat och rättegångskostnader	–	6 875
Övriga externa kostnader	2 170	7 963
	752 577	1 377 242

	2015-12-31	2014-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	52 000	60 000
Sammanträdesarvoden	104 800	109 600
Arvode till valberedningen	19 200	15 000
Arvode vicevärd	7 500	6 500
Övriga kostnadsersättningar	15 137	3 662
Föreningsvald revisor	3 750	3 750
Utbildning, förtroendevalda	1 000	–
Summa	203 387	198 512
Sociala kostnader	48 083	48 851
	251 471	247 363

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	1 484 842	1 484 842
Bergvärme	239 174	239 174
Markinventarier, lekutrustning	2 721	2 721
Standardförbättringar, stolparmatur	15 969	15 969
Installationer, IMD	59 446	59 446
	1 802 152	1 802 152

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	1 358
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	314	396
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	412	501
Övriga ränteintäkter	–	229
	726	2 484

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	2 718 522	3 027 405
Övriga räntekostnader	–	60
	2 718 522	3 027 465

	2015-12-31	2014-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	170 027 152	170 027 152
Mark	10 187 365	10 187 365
Standardförbättringar, stoplarmatur	79 846	79 846
Bergvärme	9 566 968	–
Markinventarier, lekutrustning	54 422	54 422
	189 915 753	180 348 785
Årets anskaffningar		
Markanläggning	–	9 566 968
	–	9 566 968
Summa anskaffningsvärden	189 915 753	189 915 753
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 859 505	-16 374 663
Standardförbättringar, stolparmatur	- 31 938	- 15 969
Bergvärme	- 239 174	–
Markinventarier, lekutrustning	- 16 326	- 13 605
	-18 146 943	-16 404 237
Årets avskrivning byggnader	-1 484 842	-1 484 842
Årets avskrivning standardförbättringar, stolparmatur	- 15 969	- 15 969
Årets avskrivning bergvärme	- 239 174	- 239 174
Årets avskrivning markinventarier, lektutrustning	- 2 721	- 2 721
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 889 649	-18 146 943
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-36 350 000	-36 350 000
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-36 350 000	-36 350 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	133 676 104	135 418 810
Varav		
Byggnader	114 332 805	115 817 647
Mark	10 187 365	10 187 365
Standardförbättringar, stolparmatur	31 939	47 908
Bergvärme	9 088 620	9 327 794
Markinventarier, lekutrustning	35 375	38 096

	2015-12-31	2014-12-31

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	103 380	103 380
Installationer, IMD	891 688	891 688
	995 068	995 068
Summa anskaffningsvärden	995 068	995 068
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 103 380	- 103 380
Installationer, IMD	- 118 892	- 59 446
	- 222 272	- 162 826
Årets avskrivningar		
Installationer, IMD	- 59 446	- 59 446
	- 59 446	- 59 446
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 281 718	- 222 272
Restvärde enligt plan vid årets slut	713 350	772 796

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	1 353	448
Kundfordringar	28 729	29 631
	30 082	30 079

Not 12 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	12 881	38 378
Skattekonto	21 404	21 090
Andra kortfristiga fordringar	6 797	15 360
	41 082	74 828

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	679
Förutbetalda försäkringspremier	143 425	136 384
Förutbetald vattenavgift	–	33 528
Förutbetald kabel-tv-avgift	92 587	92 587
Övriga periodiserade kostnader	144 406	155 166
	380 418	418 344

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel	99 638	–
Förvaltningskonto i Swedbank	2 109 677	825 947
	2 209 315	825 947

	2015-12-31	2014-12-31

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 415 000	6 117 238	9 316 255	249 399
Disposition enl. årsstämmobeslut			249 399	- 249 399
Avsättning underhållsfond		1 077 000	-1 077 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 613 402	613 402	
Årets resultat				51
Vid årets slut	21 415 000	6 580 836	9 102 056	51

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	98 172 262	98 417 240
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 084 965	-1 492 207
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	97 087 297	96 925 033

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,10%	2016-01-08		1 706 000		1 706 000
STADSHYPOTEK AB	1,17%	2018-09-01		30 068 201		30 068 201
STADSHYPOTEK AB	2,35%	2018-06-01	18 363 660		999 060	17 364 600
STADSHYPOTEK AB	2,56%	2016-12-30	11 235 047		95 450	11 139 597
STADSHYPOTEK AB	2,64%	2015-09-01	16 963 910		16 963 910	-
STADSHYPOTEK AB	2,66%	2017-12-30	18 078 714		153 600	17 925 114
STADSHYPOTEK AB	3,17%	2015-09-01	13 775 909		13 775 909	-
STADSHYPOTEK AB	3,73%	2016-10-30	20 000 000		31 250	19 968 750
			98 417 240	**31 774 201**	**32 019 179**	**98 172 262**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 084 965 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder

Skuld för moms	1 797	599
Skuld sociala avgifter och skatter	60 918	42 634
Avräkning lån	9 384	–
	72 099	43 233

	2015-12-31	2014-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	115 052	71 218
Upplupna elkostnader	188 869	331 678
Upplupna värmekostnader	6 417	68 378
Upplupna kostnader för renhållning	5 488	2 443
Upplupna revisionsarvoden	12 969	12 469
Upplupna styrelsearvoden	–	4 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	35 204
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	977 928	662 380
	1 306 724	1 187 769

Uppsala 2016- -

Johan Tallving

Hannes Skarin

Jessica Peterstedt

Emil Paulsson

Charlotte Lillrank, inträdande suppleant för
Christina Petterson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Uppsala KPMG
Auktoriserad revisor

Inger Andersson
Revisor

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.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

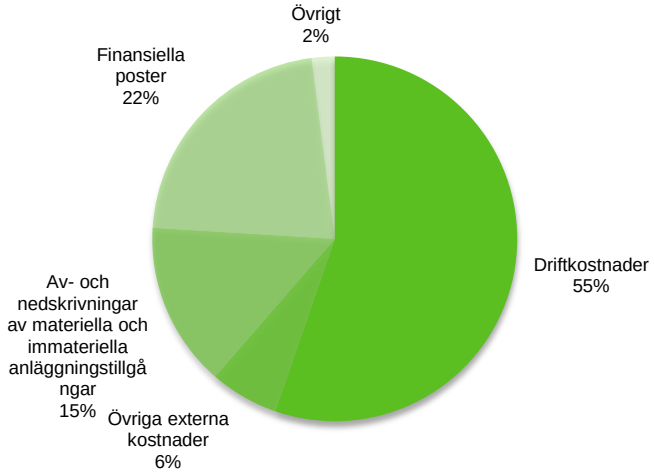
Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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.

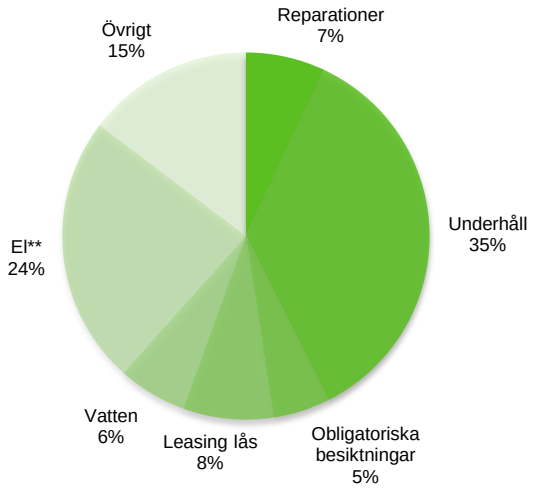
Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	**2015**	**2014**
Driftkostnader	6 830 497	5 629 691
Övriga externa kostnader	752 577	1 377 242
Personalkostnader	251 471	247 363
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 802 152	1 802 152
Finansiella poster	2 717 796	3 024 981
Summa kostnader	**12 354 493**	**12 081 429**



driftkostnadsfördelning	**2015**	**2014**
Reparationer	439 775	547 258
Självrisk	0	44 400
Underhåll	2 229 343	613 402
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	226 226	221 494
Försäkringspremier	136 384	129 909
Kabel-TV och bredband*	561 042	0
Fastighetsskötsel	0	4 934
Trädgårdsskötsel	54 869	0
Systematiskt brandskyddsarbete	22 798	2 771
Städning gemensamma utrymmen	825	24 776
Obligatoriska besiktningar	314 525	177 748
Bevakningskostnader	20 780	15 832
Snö- och halkbekämpning	78 723	26 522
Leasing lås	498 812	494 640
Förbrukningsmateriel	46 416	14 402
Vatten	380 102	395 085
El**	1 486 571	1 883 488
Uppvärmning	109 997	811 382
Sophantering och återvinning	223 310	221 649
Summa driftkostnader	**6 830 497**	**5 629 691**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	**2015**	**2014**
BOA (kvm):	14276	14276
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	31	38
Självrisk	0	3
Underhåll	156	43
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	16	16
Försäkringspremier	10	9
Kabel-TV och bredband*	39	0
Fastighetsskötsel	0	0
Trädgårdsskötsel	4	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
Städning gemensamma utrymmen	0	2
Obligatoriska besiktningar	22	12
Bevakningskostnader	1	1
Snö- och halkbekämpning	6	2
Leasing lås	35	35
Förbrukningsmateriel	3	1
Vatten	27	28
El**	104	132
Uppvärmning	8	57
Sophantering och återvinning	16	16
Summa driftkostnader	**478**	**394**

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

Riksbyggen
Rum för hela livet