

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Tomtebo
Org nr: 716422-6180



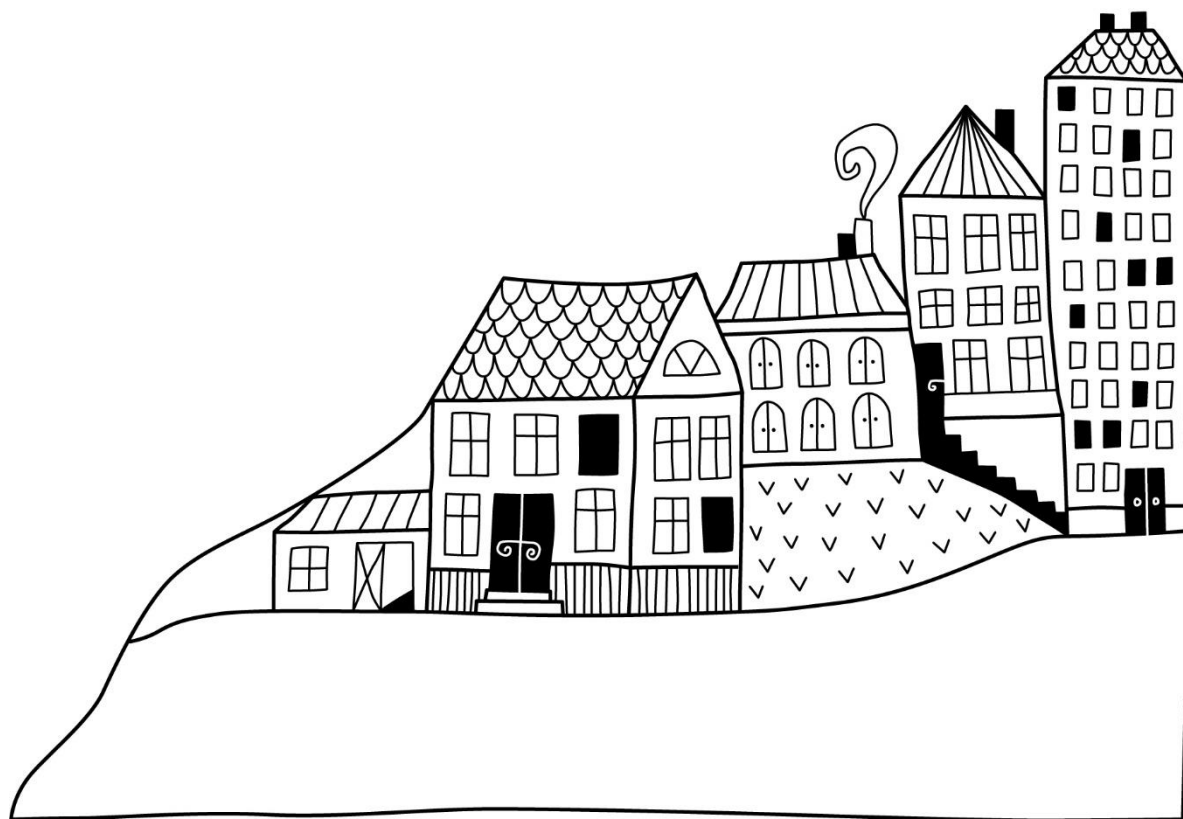
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tomtebo får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 802 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 643 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gottsunda 19:4 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 13 byggnader med 182 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastigheternas adress är Eksätravägen i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i TryggHansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok	4,5 rok	Summa
0	42	30	48	54	8	182

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
121	86

Total tomtarea: 26 345 m²

Total bostadsarea: 14 276 m²

Årets taxeringsvärde 105 800 000 kr

Fg års taxeringsvärde 105 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättshavaren.

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

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Hissar	OTIS AB
Tv, bredband och telefoni	Telia
Lås	Certego
Parkering	Parkia
Ventilation, undercentral & bergvärme	Freshair

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 421 tkr och planerat underhåll för 753 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2017 och visar på ett underhållsbehov på 2 009 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	11
Installationer	730
Markytor	12

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hannes Skarin	Ordförande	Stämman	2018
Emil Paulsson	Vice Ordförande	Stämman	2019
Jessica Åström	Sekreterare	Stämman	2019
Karina Avila	Ledamot	Stämman	2018
Michael Halford	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Levin	Stämman	2018
Erik Rynnes	Stämman	2018
Rebecka Isaksson	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman
Inger Andersson	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Lotta Lillrank	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Andreas Thorzelius	Stämman
Eva-Marie Ingberg	Stämman
Maria Karlström	Stämman

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 251.

Föreningen avgående medlemmar uppgår till 25 personer.

Föreningen tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 253.

Föreningens årsavgift ändrades 2009-01-01 då den höjdes med 4,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 791 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	12 431	12 377	12 353	12 316	11 877
Resultat efter finansiella poster	2 841	918	0	249	280
Årets resultat	2 841	918	0	249	280
Balansomslutning	137 686	138 670	137 050	137 541	139 212
Soliditet %	30	27	27	27	26
Likviditet %	209	193	93	38	46
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	790	790	790	790	791
Driftkostnader, kr/m ²	361	421	421	347	336
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	308	370	283	309	239
Ränta, kr/m ²	93	133	167	186	182
Lån, kr/m ²	5 843	6 030	6 047	6 062	6 146

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 415 000	5 428 836	10 254 107	917 592
Disposition enl. årsstämmobeslut			917 592	-917 592
Reservering underhållsfond		1 077 000	-1 077 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-822 000	822 000	
Årets resultat				2 840 975
Vid årets slut	21 415 000	5 583 836	10 916 699	2 840 975

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	10 916 699
Årets resultat	2 840 975
Summa	13 757 674

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 842 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	752 931
Att balansera i ny räkning	12 668 605

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 431 449	12 376 966
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 973	415 979
Summa rörelseintäkter		12 448 422	12 792 945
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 153 132	-6 838 002
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 068 883	-788 086
Personalkostnader	Not 6	-256 711	-281 393
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 802 149	-1 802 153
Summa rörelsekostnader		-8 280 875	-9 709 634
Rörelseresultat		4 167 546	3 083 311
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	337
Räntekostnader och liknande poster		-1 326 580	-2 166 056
Summa finansiella poster		-1 326 571	-2 165 719
Resultat efter finansiella poster		2 840 975	917 592
Årets resultat		2 840 975	917 592

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	130 190 693	131 933 397
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	594 459	653 904
Summa materiella anläggningstillgångar		130 785 152	132 587 301
Summa anläggningstillgångar		130 785 152	132 587 301
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer		1 185	0
Summa Lager och pågående arbeten		1 185	0
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		871	30 030
Övriga fordringar	Not 9	51 779	155 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	613 893	373 359
Summa kortfristiga fordringar		666 543	559 168
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	6 232 651	5 523 826
Summa kassa och bank		6 232 651	5 523 826
Summa omsättningstillgångar		6 900 380	6 082 993
Summa Tillgångar		137 685 532	138 670 294

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	21 415 000	21 415 000
Fond för yttre underhåll	5 683 836	5 428 836
Summa bundet eget kapital	27 098 836	26 843 836
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	10 916 699	10 254 107
Årets resultat	2 840 975	917 592
Summa fritt eget kapital	13 757 674	11 171 699
Summa eget kapital	40 856 510	38 015 535
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	93 522 607
Summa långfristiga skulder		93 522 607
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 339 536
Leverantörsskulder		612 739
Skatteskulder	Not 13	223
Övriga skulder	Not 14	67 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 286 391
Summa kortfristiga skulder		3 306 414
Summa Eget kapital och Skulder	137 685 532	138 670 294

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	84
Stolparmatur	Linjär	5
IMD	Linjär	15
Lekutrustning	Linjär	20
Bergvärme	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 284 890	11 284 779
Hyrer, garage	415 100	412 800
Hyrer, p-platser	182 133	181 969
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 360	-2 980
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 662	-10 110
Rabatter	-300	0
Elavgifter	575 648	510 509
Summa nettoomsättning	12 431 449	12 376 966

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	16 800	0
Fakturerade kostnader	180	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	29
Övriga rörelseintäkter	0	2 241
Försäkringsersättningar	0	413 169
Summa övriga rörelseintäkter	16 973	415 979

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-752 931	-822 224
Reparationer	-420 828	-958 244
Självrisk	-3 000	-2 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-239 330	-230 776
Försäkringspremier	-237 555	-143 425
Kabel- och digital-TV	-556 011	-557 217
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 239	-6 584
Serviceavtal	-148 729	0
Obligatoriska besiktningar	-47 998	-120 792
Bevakningskostnader	0	2 613
Snö- och halkbekämpning	-59 465	-63 647
Drift och förbrukning, övrigt	-23 053	-1 550 335
Förbrukningsinventarier	-30 045	-35 552
Vatten	-341 502	-387 514
Fastighetsel	-1 640 685	-1 574 337
Uppvärmning	-376 651	-167 046
Sophantering och återvinning	-205 143	-210 322
Förvaltningsarvode drift	-64 968	-10 600
Summa driftkostnader	-5 153 132	-6 838 002

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-948 876	-719 561
Arvode, yrkesrevisor	-14 250	-14 156
Övriga förvaltningskostnader	-28 199	-25 100
Kreditupplysningar	-2 170	-1 530
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 952	0
Representation	-17 315	-4 602
Kontorsmateriel	-2 869	-16 819
Telefon och porto	-160	-2 058
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-28 390	-7
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 628
Bankkostnader	-2 449	0
Övriga externa kostnader	-2 253	-2 625
Summa övriga externa kostnader	-1 068 883	-788 086

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till kollektivanställda	-5 018	-518
Styrelsearvoden	-80 600	-64 320
Sammanträdesarvoden	-92 000	-116 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 100	-40 620
Övriga kostnadsersättningar	-6 000	0
Övriga personalkostnader	-700	-1 000
Sociala kostnader	-50 293	-58 135
Summa personalkostnader	-256 711	-281 393

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	170 027 152	170 027 152
Mark	10 187 365	10 187 365
Tillkommande utgifter	79 846	79 846
Markanläggning	9 566 968	9 566 968
Markinventarier	54 422	54 422
	189 915 753	189 915 753
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	189 915 753	189 915 753

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-20 829 189	-19 344 347
Tillkommande utgifter	-63 877	-47 907
Markanläggningar	-717 522	-478 348
Markinventarier	-21 768	-19 047
	- 21 632 356	- 19 889 649

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 484 839	-1 484 842
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-15 969	-15 970
Årets avskrivning markanläggningar	-239 175	-239 174
Årets avskrivning markinventarier	-2 721	-2 721
	- 1 742 704	- 1 742 707

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 23 375 060	- 21 632 356
--	---------------------	---------------------

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-36 350 000	-36 350 000
	- 36 350 000	- 36 350 000

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	130 190 693	131 917 428
Byggnader	111 363 124	112 847 963
Mark	10 187 365	10 187 365
Tillkommande utgifter		15 969
Markanläggningar	8 610 271	8 849 446
Markinventarier	29 933	32 654

Taxeringsvärden

Byggnader	85 000 000	85 000 000
Mark	20 800 000	20 800 000
Totalt taxeringsvärde	105 800 000	105 800 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	103 380	103 380
Installationer	891 688	891 688
	995 068	995 068
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	995 068	995 068

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-103 380	-103 380
Installationer	-297 230	-178 338
	- 400 610	- 281 718

Årets avskrivningar

Installationer	-59 446	-59 446
	- 59 446	- 59 446

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 460 056 - 341 164

Restvärde enligt plan vid årets slut

594 458 653 904

Varav

Installationer	594 458	653 904
----------------	---------	---------

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	0	8 331
Skattekonto	51 779	21 702
Fordringar hos leverantörer	0	125 746
Summa övriga fordringar	51 779	155 779

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	237 455	237 555
Förutbetald vattenavgift	29 514	32 856
Förutbetald kabel-tv-avgift	92 599	92 587
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	254 325	10 361
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	613 893	373 359

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	180	12 000
Bankmedel	99 638	99 638
Transaktionskonto	6 132 833	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	5 412 188
Summa kassa och bank	6 232 651	5 523 826

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	94 862 143	97 907 679
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 339 536	-401 211
Långfristig skuld vid årets slut	93 522 607	97 506 468

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA			19 843 750,00	-19 843 750,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK			17 841 781,00	-16 841 785,00	999 996,00	0,00
NORDEA			11 139 597,00	-11 025 057,00	114 540,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,35%	2018-06-01	17 308 350,00	0,00	225 000,00	17 083 350,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2018-09-01	30 068 201,00	0,00	0,00	30 068 201,00
NORDEA	0,63%	rörligt	0,00	11 025 057,00	0,00	11 025 057,00
STADSHYPOTEK			1 706 000,00	0,00	1 706 000,00	0,00
NORDEA	1,08%	2020-10-14	0,00	19 843 750,00	0,00	19 843 750,00
NORDEA	0,50%	2020-12-29	0,00	16 841 785,00	0,00	16 841 785,00
Summa			97 907 679,00	0	3 045 536,00	94 862 143,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 339 536 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 13 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	239 330	230 776
Debiterad preliminärskatt	-239 107	-230 776
Summa skatteskulder	223	0

Not 14 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld för moms	1 211	2 995
Skuld sociala avgifter och skatter	64 814	76 059
Avräkning hyror och avgifter	1 500	0
Summa övriga skulder	67 525	79 054

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	37 596	56 439
Upplupna elkostnader	291 154	186 518
Upplupna värmekostnader	26 467	9 930
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 271
Upplupna revisionsarvoden	14 500	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 620	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	910 054	960 216
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 286 391	1 229 375

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	172 500 000	172 500 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hannes Skarin

Emil Paulsson

Jessica Åström

Karina Avila

Michael Halford

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-

KPMG

Inger Andersson
Förtroendevald revisor

