

Årsredovisning

BRF Tomtebo
Org.nr: 716422-6180

2021-01-01 – 2021-12-31





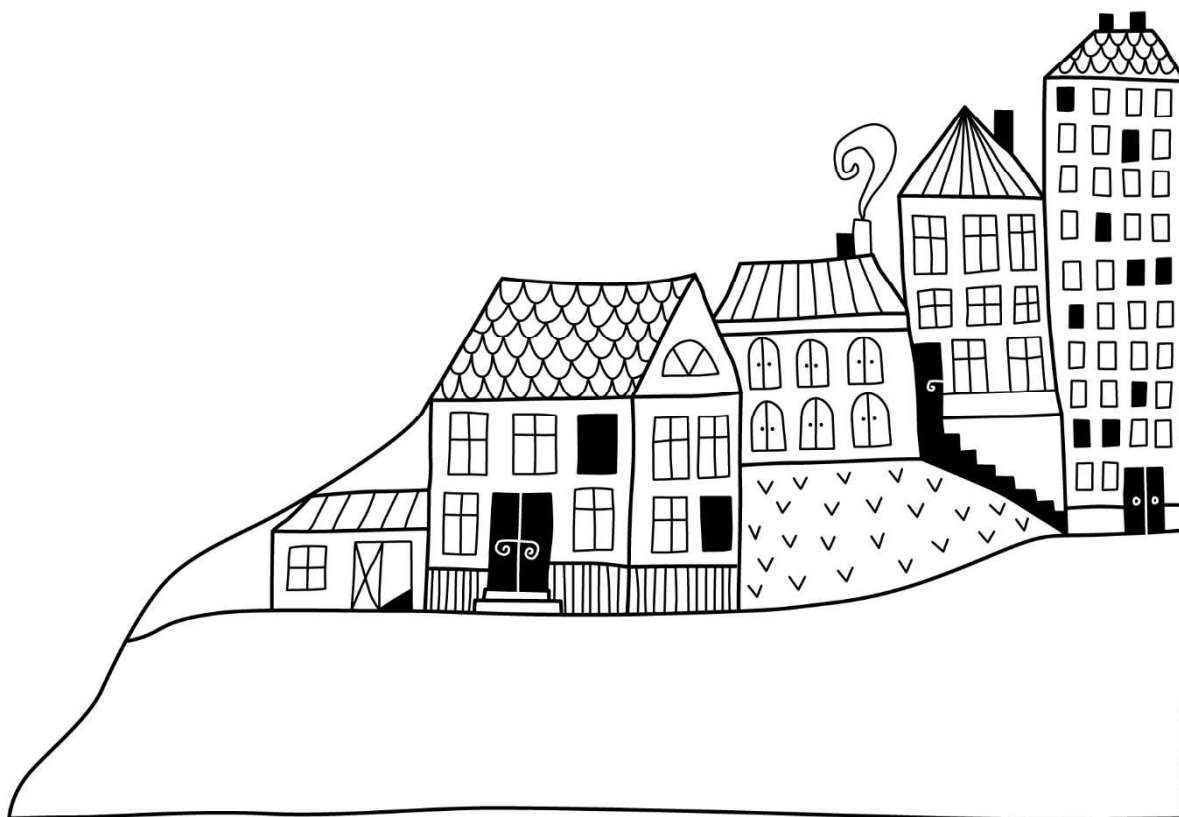
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tomtebo får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Uppsala Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-23. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-04.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 466 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 973 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
72	48	62	182

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
121	86

Total tomtarea 26 345 m²

Total bostadsarea 14 276 m²

Total lokalarea 2 750 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 2 645m²

Årets taxeringsvärde 126 661 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 126 661 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Uppsala Lyftservice AB	Hissar
Ownit	Bredband
Certego t.o.m 31/1-2021	Lås
AB Bygg Beslag Lås & Säkerhet fr.o.m.1/2–2021	Lås
Parkia	Parkering
Freshair	Undercentral & bergvärme
Sinnesfrid	Städ

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 510 tkr och planerat underhåll för 790 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2021 och visar på ett underhållsbehov på 2 765 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 262 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning av dörrar	2018
Ny tvättmaskin	2018
Ventilationsaggregat	2018
Målning av garagedörrar	2018
Ommålning av tak	2018
Underhåll av värmepumpsanläggning	2019
Genomgång av vindplåtar	2019
Balkongtvätt	2019
Målning & renovering av staket	2019
Renovering lekplats	2019
Åtgärder garage	2019-arbete pågår
Nytt torkskåp	2020
Stamspolning	2020
Ventilbyte	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	
Uteplats föreningslokalen	2021-arbete pågår
Föreningslokalen invändigt	2021-arbete pågår
Hissar	2021-arbete pågår
Handdukstork	2021-arbete pågår
Brygga	2021-arbete pågår

Årets utförda investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (laddstolpar)*	373 065

**Exklusiv bidrag från Naturvårdsverket kommer att justeras i år 2022.*



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Ersson	Ordförande	2022
Marie Karlström	Sekreterare	2022
Patrik Alstergren	Ledamot	2022
Nicole Eker	Vice ordförande	2022
Matts Lundström	Ledamot	2023
Mahyar Saberian	Ledamot	2023
Bo Levin	Ledamot	2021 (t.o.m. juli 2021)
Nicklas Rööf	Ledamot	2022 (t.o.m. sep. 2021))
Olov Aunes	Ledamot	2021 (t.o.m. dec. 2021)
Fadumo Mohamud Yusuf	Ledamot	2021 (t.o.m. sep. 2021)

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britta Shirley-Rollison	Suppleant	2022 (fr.o.m. dec. 2021)
Frida Forsberg	Suppleant	2022 (fr.o.m. dec. 2021)
Jerry Löfvenhaft	Suppleant	2022 (fr.o.m. dec. 2021)
Marie Larsson Sturdy	Suppleant	2022 (fr.o.m. dec. 2021)

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2022
Karina Avila	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kim Persson (Ersätter ord. efter avgång)	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Tegelgård	2022
Inger Andersson	2022
Kajsa Gustafsson	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.



Rapport från styrelsen, BRF Tomtebo, 2021

Här kommer en kort rapport över styrelsens/föreningens arbete under 2021.

Möten - gemensamma:

Under året har föreningen genomfört flera möten:

- Föreningsstämma, 25 maj, som, till följd av Covid 19 pandemin, var en digital stämma med möjlighet att poströsta. 57 medlemmar deltog varav 53 hade rösträtt. Därtill inkom 10 poströster och 4 fullmakter och en medlem deltog fysiskt.
- Extrastämma 16 december som även den var en hybridstämma där 8 medlemmar deltog fysiskt och 11 digitalt.
- Tomtebodagar i maj och oktober
- Dialogmöte i februari, april och september som genomfördes digitalt och fysiskt.
- Gårdsglögg, 1:a advent
- Föreläsning av Wardaetra & Gutasunds hembygdsförening och en gemensam vandring i området.

Möten - Styrelsen: Styrelsen har haft 13 ordinarie möten, 4 möten med Riksbyggen, 3 möten angående Tujahäcken (varav ett sammanträde med Lantmäterimyndigheten) och 11 projekt- och planeringsmöten.

E-postärenden

Ca 400 e-postärenden från medlemmar har inkommit och besvarats via styrelsens ärendehantering.

Ansvarsgrupper/trivselgrupper:

Flaggmästare:

Bo Levin och Ulf Wällensjö

Flaggan har hissats på alla offentliga flaggdagar samt Tomtebodagarna.

Bryggmästare:

Rasmus Blomster Nonnemark

Anordnadt en fixa till dag vid bryggan i slutet av juni där vi alla klippte gräset, lade dit singel/makadam på ler-stigen mot bryggan och reparerade lite av bryggan. Vassen har klippts ett flertal gånger runt bryggan. Båtarna togs upp i början på oktober och renoveringen av bryggan påbörjades. Tyvärr blev Dyk&Sjöentreprenad AB försenade med sitt arbete och därefter hann det bli kraftig is vilket tog stop för dem. Arbetet fortsätter 2022.

Välkomstgrupp:

Britta Rollinsson, Kajsa Gustavsson, Kristina Levander samt Helen Alstergren.

Välkomstgruppen har välkomnat 12 nya medlemmar till Tomtebo och i samband med det överlämnat en liten blomma. Under året har vi haft 6 träffar där vi återkopplat hur välkommandet av nya medlemmar har gått och vilka eventuella frågor som har dykt upp i de samtalen.

Vi ser även till att pyssla med de två växtlådorna vid entrén från Vårdsätravägen så de är fina och välkomnande för alla som besöker Tomtebo. Vid påsk och jul pyntar vi infarterna, allt för att man ska känna sig välkommen.

Vi har hjälpt till med inköp och serverat vid Tomtebodagen, adventsglöggen och dialogmöten.

Större projekt

- Elladstolpar
Installerat 12 elladdstolpar i nedre garaget varav 11 används. Projektet fortsätter 2022
- Hållbarhetspris
Använd prispengarna för hållbarhetspriset och lagt nya plattor utanför föreningslokalen. Projektet fortsätter 2022.
- Föreningslokalen
Målat om, städad och införskaffat nya bord och stolar i föreningslokalen för att lättare anpassa lokalen vid olika aktiviteter. Projektet fortsätter 2022.
- Hissar
Påbörjar renovering av föreningens hissar (102, 120, 122, 128, 130 klara). Projektet fortsätter 2022.
- Handukstorkar
Påbörjat att byta ut handukstorkar som är inkopplade på cirkulerade varmvatten. Fortsätter 2022.
- Bryggan
Röjt runt bryggan, påbörjat renovering/byta av brygga och landgång. Fortsätter 2022.

Arbeten, underhåll, avtal (utöver tidigare nämnda arbeten):

Utöver allmänt underhåll har föreningen utfört/införskaffat

- Byte av parkeringsbolag vilket ökar föreningens intäkter med ca 30 000 kr/år
- Byte av förvaltare av lås och bokningstavlor till Byggbeslag Lås och säkerhet
- Obligatorisk Ventilationskontroll
- Stamspolning i alla byggnader
- Sett över belysning i trapphusen och delvis bytt i 102an.
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Nytt bastuaggregat (årsskiftet 2020-2021)
- Ny grill vid pergolan
- Nya anslagstavlor i trapphus och en ny gemensam anslagstavla vid soprummet
- Kärltvätt av samtliga kärl för återvinning och kompost
- Byte av lock till kompostkärlen ”lock i lock”.
- Gränspåvisning av Lantmäterimyndigheten av gränsen där tujahäcken står.
- Förbättrat tekniken kring digitala möten
- Arbetat med hemsida, nya funktioner som tex. anhöriginformation.
- Upprättat en krishantering/handlingsplan för akuta situationer
- Enkät om övernattningsrum och växthus
- Pelargonplantering
- Sommarjobb åt ungdomar

Mässor, leverantörer mm

Under året har representanter från styrelsen deltagit på fackmässor och träffat leverantörer/konsulter för bl.a. förvaltning, banker, belysning, nyckelhantering.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 241 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 238 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2021-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att inte höja årsavgiften.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 806 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15st)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	12 844	12 483	12 531	12 549	12 431
Resultat efter finansiella poster	-625	-826	-3 066	1 485	2 841
Årets resultat	-625	-826	-3 066	1 485	2 841
Balansomslutning	126 182	128 458	130 415	137 156	137 686
Soliditet %	30	30	30	31	30
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	24	22	126	311	209
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	247	247	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	806	790	790	790	790
Driftkostnader, kr/m ²	409	378	454	491	361
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	353	345	399	410	308
Ränta, kr/m ²	53	70	74	77	93

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2017–2019 inte är jämförbara med efterföljande år.

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. 79,4%) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 415 000	6 693 701	11 166 884	-825 638
Disposition enl. årsstämmobeslut			-825 638	825 638
Reservering underhållsfond		288 000	-288 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-790 290	790 290	
Årets resultat				-625 423
Vid årets slut	21 415 000	6 191 411	10 843 536	-625 423

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 341 246
Årets resultat	-625 423
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-288 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	790 290

Summa **10 218 112**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **10 218 112**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 844 335	12 482 817
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 202	66 058
Summa rörelseintäkter		12 925 537	12 548 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 838 606	-5 398 567
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 135 484	-1 248 318
Personalkostnader	Not 6	-359 397	-277 561
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 466 435	-5 457 294
Summa rörelsekostnader		-12 799 922	-12 381 739
Rörelseresultat		115 615	167 136
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 621	3 862
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-755 659	-996 636
Summa finansiella poster		-751 038	-992 774
Resultat efter finansiella poster		-625 423	-825 638
Årets resultat		-625 423	-825 638

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	115 048 639	120 441 559
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	766 266	466 716
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	2 537 273	82 581
Summa materiella anläggningstillgångar		118 352 178	120 990 855
Summa anläggningstillgångar		118 352 178	120 990 855
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	671	1 279
Övriga fordringar	Not 14	35 060	34 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	610 137	620 230
Summa kortfristiga fordringar		645 868	656 422
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 194 080	6 810 590
Summa kassa och bank		7 194 080	6 810 590
Summa omsättningstillgångar		7 839 948	7 467 013
Summa tillgångar		126 192 126	128 457 868



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	21 415 000	21 415 000
Fond för yttre underhåll	6 191 412	6 693 701
Summa bundet eget kapital	27 606 412	28 108 701
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	10 843 535	11 166 884
Årets resultat	-625 423	-825 638
Summa fritt eget kapital	10 218 112	10 341 246
Summa eget kapital	37 824 524	38 449 947
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	55 922 023
Summa långfristiga skulder	55 922 023	56 722 023
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	30 077 635
Leverantörsskulder	Not 18	797 891
Skatteskulder	Not 19	12 318
Övriga skulder	Not 20	52 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 505 260
Summa kortfristiga skulder	32 445 579	33 285 898
Summa eget kapital och skulder	126 192 126	128 457 868



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-625 423	-825 638
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	5 466 435	5 457 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 831 012	4 631 656
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	10 554	-487 692
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-840 319	30 002 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 001 247	34 146 363
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-2 454 692	-82 581
Investeringar i byggnader & mark	-373 065	-98 750
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 827 757	-181 331
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-800 000	-31 133 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-31 133 500
Årets kassaflöde	373 490	2 831 532
Likvidamedel vid årets början	6 810 590	3 979 058
Likvidamedel vid årets slut	7 184 080	6 810 590
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av 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.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Komponent	3–91
Markanläggningar	Komponent	40
Markinventarier	Komponent	20
Installationer	Komponent	10–15
Inventarier och verktyg (torkskåp)	Komponent	10
Inventarier och verktyg	Komponent	Klar
Standardförbättringar	Komponent	Klar

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 510 628	11 284 972
Hyror, garage	544 500	415 300
Hyror, p-platser	224 474	175 893
Hyror, båtplatser	28 615	24 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-14 900	-9 532
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 750	-10 927
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt*	-16 648	-10 600
Rabatter	0	-100
Elavgifter	571 416	613 811
Summa nettoomsättning	12 844 335	12 482 817

*Hyror, övriga & Hyses- och avgiftsbortfall, övriga avser uthyrning av båtplatser.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar (<i>Pantförskrivning- och överlåtelseavgifter</i>)	36 620	29 040
Fakturerade kostnader (<i>Inkasso</i>)	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	3
Övriga rörelseintäkter*	40 447	26 175
Försäkringsersättningar	4 136	10 300
Summa övriga rörelseintäkter	81 202	66 058

*Övriga rörelseintäkter avser öre diffar, påminnelseavgifter, parkeringsavgift från Aimo Park samt intäkt för andrahandsuthyrningar

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-790 290	-477 699
Reparationer	-510 123	-589 645
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-328 148	-322 688
Arrendeavgifter	-15 266	-20 429
Försäkringspremier	-290 086	-241 188
Kabel- och digital-TV	-530 712	-492 788
Pcb/Radonsanering	-6 445	-43 386
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 078	-10 672
Serviceavtal*	-156 909	-169 092
Obligatoriska besiktningar	-14 625	-17 188
Snö- och halkbekämpning	-43 659	-14 779
Förbrukningsinventarier**	-72 200	-87 632
Fordons- och maskinkostnader	-176	0
Vatten	-569 405	-521 839
Fastighetsel	-1 573 396	-1 718 085
Uppvärmning	-354 575	-425 243
Sophantering och återvinning	-214 670	-209 861
Förvaltningsarvode städ	-357 842	-36 352
Summa driftskostnader	-5 838 606	-5 398 567

*Serviceavtal avser avtal med Certego, hisservice samt service av IMD mätare.

** Inköp växter (pelargoner), städmaterial, konferensstolar & bord

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-838 125	-1 006 253
IT-kostnader*	-14 004	-476
Arvode, yrkesrevisor	-21 000	-32 688
Övriga förvaltningskostnader	-68 722	-76 858
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 132	-36 146
Möten och föreningsaktiviteter	-13 809	-26 972
Kontorsmateriel	-1 257	-5 330
Telefon och porto	-116	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-21	-50
Bankkostnader	-1 830	-2 110
Övriga externa kostnader**	-149 468	-61 434
*Styrelseproffset & Googlekonto		
**Lantmäteriförrättning, provision inkassotjänster & montering anslagsskåp		
Summa övriga externa kostnader	-1 135 484	-1 248 318

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-31 419	-49 177
Styrelsearvoden	-91 145	-49 600
Sammanträdesarvoden	-152 800	-124 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 250	-2 000
Sociala kostnader	-70 783	-52 784
<i>Lön till kollektivanställda avser sommarjobbare och ersättning utöver ordinarie styrelsearbete enligt stämmobeslut. Styrelsearvoden och sammanträdesarvoden var lägre 2020 pga. för låg periodisering.</i>		
Summa personalkostnader	-359 397	-277 561

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 151 025	-5 150 001
Avskrivning Markanläggningar	-239 174	-239 174
Avskrivning Markinventarier	-2 721	-2 721
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 952	-5 952
Avskrivning Installationer	-67 562	-59 446
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 466 435	-5 457 294

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 512	3 836
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	110	26
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 621	3 862

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-754 633	-996 636
Övriga räntekostnader	-1 026	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-755 659	-996 636



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	171 954 168	171 855 418
Mark	10 187 365	10 187 365
Standardförbättringar	79 846	79 846
Tillkommande utgifter (nedskrivning byggnad)	-36 350 000	-36 350 000
Markanläggning	9 566 968	9 566 968
Markinventarier	54 422	54 422
	155 492 769	155 385 019
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	155 492 769	155 385 019
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	98 750
	0	98 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	155 492 769	155 483 769
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-43 442 492	-37 928 992
Standardförbättringar	-79 846	-79 846
Markanläggningar	-1 674 220	-1 435 045
Markinventarier	-32 652	-29 931
	-45 229 210	-39 473 814
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-5 514 525	-5 513 501
Årets avskrivning markanläggningar	-239 174	-239 174
Årets avskrivning markinventarier	-2 721	-2 721
	-5 756 420	-5 755 396
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-50 985 630	-45 229 210
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	10 178 000	9 814 500
Årets nedskrivningar	363 500	363 500
	10 541 500	10 178 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	115 048 639	120 432 559
Varav		
Byggnader	97 188 651	102 339 676
Mark	10 187 365	10 178 365
Standardförbättringar	0	0
Markanläggningar	7 653 574	7 892 748
Markinventarier	19 049	21 770

Taxeringsvärden

Bostäder	120 400 000	120 400 000
Lokaler	6 261 000	6 261 000

Totalt taxeringsvärde

	126 661 000	126 661 000
<i>varav byggnader</i>	<i>99 625 000</i>	<i>99 625 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 036 000</i>	<i>27 036 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	162 903	162 903
Installationer	891 688	891 688
	1 054 591	1 054 591
Årets anskaffningar		
Installationer (Laddstolpar)	373 065	0
	373 065	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 427 656	1 054 591

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-112 308	-106 356
Installationer	-475 567	-416 121
	-587 875	-522 477

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-5 952	-5 952
Installationer	-67 562	-59 446
	-73 514	-65 398

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-118 261	-112 308
Installationer	-543 129	-475 567

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-661 390	-587 875
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	766 266	466 715
--	----------------	----------------

Varav

Inventarier och verktyg	44 642	50 594
Installationer	721 624	416 121

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets slut <i>Avser hissar</i>	2 537 273	82 581



Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	803	1 411
Kundfordringar	-132	-132
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	671	1 279

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	35 060	34 913
Summa övriga fordringar	35 060	34 913

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	299 350	290 086
Förutbetalt förvaltningsarvode	211 991	0
Förutbetald vattenavgift	49 020	45 963
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 226	44 226
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	462	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 089	239 955
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	610 137	620 230

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel, Handelsbanken (energifond)	1 000 000	750 000
Bankmedel, SBAB	1 508 348	1 503 836
Transaktionskonto, Swedbank	4 685 732	4 556 754
Summa kassa och bank	7 194 080	6 810 590



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	85 999 658	87 784 158
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-800 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 277 635	-30 262 135
Långfristig skuld vid årets slut	55 922 023	56 722 023

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,43%	2021-06-03	16 408 350,00	-16 295 850,00	112 500,00	0,00
NORDEA	0,41%	2021-12-29	13 853 785,00	-12 857 785,00	996 000,00	0,00
NORDEA	1,85%	2021-12-29	249 000,00	0,00	0,00	249 000,00
NORDEA	0,44%	2022-06-03	0,00	16 295 850,00	125 000,00	16 170 850,00
NORDEA	0,41%	2022-12-29	0,00	12 857 785,00	0,00	12 857 785,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2023-09-01	30 068 201,00	0,00	0,00	30 068 201,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2023-09-30	27 453 822,00	0,00	800 000,00	26 653 822,00
Summa			87 784 158,00	0,00	2 033 500,00	85 999 658,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 249 000kr, 16 170 850 kr och 12 857 785 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	1 062 834	691 167
Ej reskontraförda leverantörsskulder*	-264 943	0
*Låne-avi som kom efter per 2021-12-31		
Summa leverantörsskulder	797 891	691 167

Not 19 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	61 844	52 380
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	328 148	322 688
Debiterad preliminärskatt	-377 674	-295 327
Summa skatteskulder	12 318	79 741

Not 20 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	-15 804	-8 458
Skuld sociala avgifter och skatter	68 279	62 679
Clearing	0	400
Summa övriga skulder	52 475	54 621

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	48 766	43 788
Upplupna driftskostnader	33 748	15 614
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	73 879	13 294
Upplupna elkostnader	178 060	199 841
Upplupna värmekostnader	37 857	34 537
Upplupna kostnader för renhållning	5 906	3 691
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 903	3 092
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 099 141	1 059 378
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 505 260	1 398 234

Not 22 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	172 500 000	172 500 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Charlotte Ersson

Marie Karlström

Patrik Alstergren

Matts Lundström

Nicole Eker

Mahyar Saberian

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Kim Persson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557466778340

Dokument

2021 ÅR BRF Tomtebo

Huvuddokument

30 sidor

Startades 2022-04-07 15:36:22 CEST (+0200) av Annika

Kibreab Eriksson (AKE)

Färdigställt 2022-04-09 16:14:44 CEST (+0200)

Initierare

Annika Kibreab Eriksson (AKE)

Riksbyggen

annika.kibreaberiksson@riksbyggen.se

Signerande parter

Charlotte Ersson (CE)

charlotte.ersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLOTTE ERSSON"

Signerade 2022-04-07 18:30:09 CEST (+0200)

Marie Karlström (MK)

mie1@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Evy
Marie Karlström"

Signerade 2022-04-07 16:04:28 CEST (+0200)

Kim Persson (KP)

kim.persson54@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kim
Anne Persson"

Signerade 2022-04-08 15:49:10 CEST (+0200)

Nicole Eker (NE)

nicoleker@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NICOLE EKER"

Signerade 2022-04-08 09:25:28 CEST (+0200)

Patrik Alstergren (PA)

patrik.alstergren@telia.com

Mahyar Saberian (MS)

mahyar@saberian.com



Verifikat

Transaktion 09222115557466778340



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK ALSTERGREN"
Signerade 2022-04-07 18:53:55 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAHYAR SABERIAN"
Signerade 2022-04-08 15:29:36 CEST (+0200)

Matts Lundström (ML)
matts.g.lundstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats
Gustaf Lundström"
Signerade 2022-04-08 09:17:29 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)
tomas.ericson@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS ERICSON"
Signerade 2022-04-09 16:14:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tomtebo för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tomtebo för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs

baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Elektroniskt signerad enligt bilaga

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kim Persson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2022 21:48

SENT BY OWNER:

Tomas Ericson • 09.04.2022 16:15

DOCUMENT ID:

H1ZbrMkE9

ENVELOPE ID:

SyxWrzJV9-H1ZbrMkE9

DOCUMENT NAME:

Brf Tomtebo - Revisionsberättelse 2021 - elektronisk sign.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	 Signed Authenticated	09.04.2022 16:17 09.04.2022 16:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/08/1978) IP: 78.71.20.88
Kim Anne Persson kim.persson54@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2022 21:48 09.04.2022 21:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/07/1954) IP: 109.104.18.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 av 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 styrelsens 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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 ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

