



Foto: Birgitta Mård

Brf Tomtebo
Org nr 716422-6180
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

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

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Tomtebo till ordinarie föreningsstämma

Tid: Tisdagen den 19:e maj 2011, klockan 19.00

Lokal: Sunnersta Kyrka, Församlingslokalen

DAGORDNING

- A) Stämmans öppnande
- B) Upprättande av röstlängd (förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden)
- C) Val av ordförande vid stämman
- D) Val av sekreterare vid stämman
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- H) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- I) Föredragning av revisionsberättelsen
- J) Fastställande av resultaträkning och balansräkning
- K) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- L) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- M) Fråga om arvoden åt styrelse, revisorer och valberedning
- N) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- O) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- P) Val av valberedning
- Q) Övriga ärenden
 - 1a) Beslutande om Trivselgrupp
 - 1b) Om ja gällande Trivselgrupp, val av personer till trivselgrupp
 - 2) Ändring av föreningens Stadgar
 - 3) Telia avtal gällande bredband, telefoni samt Tv
- S) Stämmans avslutande

Välkomna

STYRELSEN
2011-04-19

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Nyckeltal och diagram	

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tomtebo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Birgitta Sjödin	Ordförande	<u>Utsedd av</u> Stämman
Inger Candert Malmberg	Vice ordförande	Stämman
Gunilla Vestin	Sekreterare	Stämman
Birgitta Mård	Ledamot	Stämman
Claes Danarö	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Petra Hedenstedt	Stämman
Erik Skoglund	Stämman
Camilla Zettersten	Stämman

Ordinarie revisorer

Marie Karlström	Föreningsrevisor	Stämman
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleant

Antti Nurminen	Stämman
----------------	---------

Valberedning

Thomas Puly (sammanställande)
Britta Engström
Bo Levin
Antti Nurminen

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gottsunda 19:4 i Uppsala kommun med därpå uppförda 13 st byggnader med 182 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Eksätravägen i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok	4,5 rok
42	30	38	54	8

Därtill kommer:

Garage	P-platser
121	86

Total tomtarea:	26 345 kvm
Total bostadsarea:	14 276 kvm

Årets taxeringsvärde	94 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	86 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.



Förvaltning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 833 813 kr och planerat underhåll för 294 549 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7000 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 700 tkr.

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 maj 2010. Styrelsen har hållit 23 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 244

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	11 899	11 890	11 169	11 165	11 176
Årets resultat	1 829	895	- 1 931	693	171
Soliditet %	25%	24%	23%	24%	23%
Likviditet %	73%	45%	62%	178%	155%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	790	790	756	756	756
Lån, kr / kvm	6 909	7 081	7 255	7 351	7 394

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 4,5 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 790 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk Förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Svensk Markservice	Markskötsel
Otis AB	Hissar
Com Hem	Kabeltv
Parkia	Parkering
Bevakningsassistans	Låsjour
Samtek	Avfallshantering



Verksamhetsberättelse

Här listar styrelsen ett urval av ärenden som behandlades under 2010 och som bedöms vara av intresse för medlemmarna.

Allmänt

2009 bytte föreningen förvaltare, detta skedde på grund av försäljning av FriBoStaden till Riksbyggen. I samband med detta togs befintliga avtal hos FriBoStaden över av Riksbyggen. Avtalet med Riksbyggen löpte ut den 31 december 2010 och sades under 2010 upp för omförhandling och konkurrensutsättning. Styrelsen har under 2010 arbetat med offertintagning och jämförelser mellan olika förvaltare. Valet föll till slut på Riksbyggen för fortsatt förtroende för BRF Tomtebos förvaltning, förvaltningen innefattar även markskötsel.

Ekonomi

Ränteläget för föreningens obundna lån har bidragit till att hålla föreningens kostnader nere och styrelsen beslutade under året att utöver den ordinarie amorteringen göra en extra amortering med 1 miljon kronor.

Fastigheten.

Under året har styrelsen tillsammans med Riksbyggen arbetat för att upprätta en långsiktig underhållsplan. Arbetet innebär att hela fastigheten beräknas avseende material, maskiner, tekniska utrustning samt grönytor. Detta underlag ligger till grund för bedömning av underhållsbehov på kort och lång sikt.

Utifrån dessa beräkningar kan styrelsen få en uppfattning om föreningens avsättningar för underhåll kommer att räcka. Framtagande av underhållsplanen ger BRF Tomtebo möjlighet att bedöma underhållskostnaden i ett flerårigt perspektiv.

Efter synpunkter från boende beslutades att förstärka belysningen vid sophus och parkering.

Taket i nedre och mellanplan på garaget har problem med kondens och under året har Riksbyggen Bytet av armaturer vid besöksparkering och södra gaveln av parkeringshuset innebär förstärkt ljus och samtidigt minskad energiförbrukning då vi bytte till lågenergilampor.

Taket i nedre och mellanplan på garaget har problem med kondens och under året har Riksbyggen fått i uppdrag att komma med förslag på åtgärder.

Staket runt besöksparkering har under årets renoverats.

Under sommaren 2010 har ventilationsanläggningen i samtliga punkthus byggts om för att säkra tidigare problem med ventilationsaggregaten vid låga temperaturer.

Beslut togs under året att huvudnyckelhantering skall ske via företaget Bevaknings assistans, detta innebär att akut behov av användande av huvudnyckel hanteras av företaget Bevakningsassistans som kan ge dygnet runt service till våra boende mot uppvisande av id och erläggande av avgift.

Tomtebodagar.

Två Tomtebodagar har genomförts under året, en på våren och en på hösten med sedvanlig städning och iordningställande av bland annat blommor, utemöbler och fotbollsmål.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 414 195
Årets resultat	1 828 766
Summa överskott	7 242 961

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	- 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	294 549
Att balansera i ny räkning	6 837 510

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 917 779	11 897 557
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 19 367	- 9 053
Övriga förvaltningsintäkter		189	1 300
		<u>11 898 601</u>	<u>11 889 804</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 833 812	-1 001 340
Planerat underhåll	4	- 294 549	- 701 511
Fastighetsavgift/skatt		- 232 414	- 231 504
Driftskostnader	5	-3 779 383	-3 821 127
Övriga kostnader	6	- 28 755	- 43 436
Personalkostnader	7	- 299 710	- 261 991
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 508 238	-1 508 240
		<u>-6 976 862</u>	<u>-7 569 148</u>
Rörelseresultat		4 921 739	4 320 656
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	4 410	25 601
Räntekostnader		-3 097 383	-3 451 607
		<u>-3 092 973</u>	<u>-3 426 006</u>
Resultat efter finansiella poster		1 828 766	894 649
Årets resultat		<u>1 828 766</u>	<u>894 649</u>

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	131 993 360	133 480 923
Maskiner och inventarier	11	15 674	36 349
		<u>132 009 034</u>	<u>133 517 272</u>
Summa anläggningstillgångar		132 009 034	133 517 272
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	266 178	166 722
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	900 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		233	0
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 218 976	764 600
		<u>1 219 209</u>	<u>764 600</u>
Summa omsättningstillgångar		2 385 387	1 431 322
SUMMA TILLGÅNGAR		134 394 421	134 948 594



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		21 415 000	21 415 000
Underhållsfond		5 290 973	5 482 403
		<u>26 705 973</u>	<u>26 897 403</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 414 195	4 328 117
Årets resultat		1 828 765	894 649
		<u>7 242 961</u>	<u>5 222 765</u>
Summa eget kapital		33 948 934	32 120 168
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	97 179 975	99 631 364
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		1 451 389	1 451 316
Leverantörsskulder		101 401	421 184
Skatteskulder		19 457	18 745
Övriga skulder, kortfristiga	16	199	30 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 693 066	1 275 173
		<u>3 265 512</u>	<u>3 197 061</u>
Summa skulder		100 445 487	102 828 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 394 421	134 948 594
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		172 500 000	172 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

84 år

Maskiner och inventarier

5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	11 284 779	11 284 876
Hyror, garage	413 400	507 662
Hyror, p-platser	219 600	105 019
	11 917 779	11 897 557
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 877	- 2 290
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 16 490	- 6 763
	- 19 367	- 9 053
Not 3 Reparationer		
Bostäder	202 875	0
Gemensamma utrymmen	39 167	180 561
Reparationer - Installationer	464 044	439 128
Huskropp	42 286	89 274
Gårdar och grönanläggningar	18 596	185 709
Garage och parkeringsplatser	66 844	106 668
	833 812	1 001 340
Not 4 Planerat underhåll		
Stamreovering		701 511
Huskroppar	183 350	0
Gårdar och grönanläggningar	82 793	0
Garage och parkeringsplatser	28 406	0
	294 549	701 511
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	85 884	82 980
Arvode förvaltning	712 134	648 743
Kabel-TV	210 262	208 188
Revisionsarvode, externt	24 438	21 049
Möteskostnader	1 920	0
Övriga förvaltningskostnader	900	0
Fastighetsskötsel	303 424	266 238
Städ	0	3 500
Obligatoriska besiktningar	45 361	121 506
Snöröjning	24 550	42 664
Förbrukningsmateriel	1 670	0
Frakter och transporter	245	0
Vatten	323 269	339 133
El	418 990	395 095
Uppvärmning	1 429 171	1 494 531
Sophantering	197 167	197 500
	3 779 383	3 821 127

	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Övriga kostnader		
Kontorsmateriel	505	0
Telefon och porto	2 921	0
Köpta tjänster (fuktmätning)	2 063	0
Konsultarvoden	0	9 106
Bankkostnader	800	5 029
Övriga externa kostnader	22 466	29 301
	<u>28 755</u>	<u>43 436</u>
Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	185 800	166 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	34 800	26 200
Arvode Uppdragstagare	2 971	3 050
Föreningsvald revisor	7 500	0
Utbildning, förtroendevalda	2 000	3 000
Övriga personalkostnader	0	6 026
Summa	<u>233 071</u>	<u>204 776</u>
Sociala kostnader	<u>66 639</u>	<u>57 215</u>
	<u>299 710</u>	<u>261 991</u>
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 484 842	1 484 842
Markinventarier	2 721	2 721
Maskiner och inventarier	20 675	20 677
	<u>1 508 238</u>	<u>1 508 240</u>
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter bank	0	24 323
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	680	632
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	3 679	200
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	51	446
	<u>4 410</u>	<u>25 601</u>
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	170 027 152	170 027 152
Mark	10 187 365	10 187 365
Markinventarier	54 422	0
	<u>180 268 939</u>	<u>180 214 517</u>
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	54 422
	<u>0</u>	<u>54 422</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>180 268 939</u>	<u>180 268 939</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 435 295	-8 950 453
Markinventarier	-2 721	0
	<u>-10 438 016</u>	<u>-8 950 453</u>

	2010-12-31	2009-12-31
Årets avskrivning byggnader	-1 484 842	-1 484 842
Årets avskrivning markinventarier	- 2 721	- 2 721
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 925 579	-10 438 016
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Vid årets början	-36 350 000	-36 350 000
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-36 350 000	-36 350 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	131 993 360	133 480 923
<i>Varav</i>		
Byggnader	121 757 015	123 241 857
Mark	10 187 365	10 187 365
Markinventarier	48 980	51 701
Taxeringsvärden		
bostäder	94 600 000	86 600 000
Totalt taxeringsvärde	94 600 000	86 600 000
varav byggnader	79 000 000	72 000 000
Not 11 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	103 380	300 893
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	- 197 513
Summa anskaffningsvärden	103 380	103 380
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 67 031	- 46 354
Årets avskrivningar	- 67 031	- 46 354
Inventarier och verktyg	- 20 675	- 20 677
Årets avskrivningar	- 20 675	- 20 677
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 87 706	- 67 031
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 674	36 349
<i>Varav</i>		
Inventarier och verktyg	15 674	233 862
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalt förvaltningsarvode	122 081	0
Förutbetald vattenavgift	0	28 791
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 757	52 047
Upplupna ränteintäkter	450	0
Fastighetsförsäkring	88 890	85 884
	266 178	166 722

2010-12-31 2009-12-31

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

900 000 500 000

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	900 000	1,20 2011-01-16

Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	21 415 000	5 482 403	4 328 117	894 649
Disposition enl årsstämmobeslut			894 649	- 894 649
Avsättning till underhållsfond		510 081	- 510 081	
Uttag ur underhållsfond		- 701 511	701 511	
Årets resultat				1 828 765
Vid årets slut	21 415 000	5 290 973	5 414 196	1 828 765

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån

98 631 364 101 082 680

Avgår nästa års amortering

-1 451 389 -1 451 316

Skuld vid årets slut

97 179 975 99 631 364

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,10%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,50	2011-06-16	19 875 000		1 000 000	18 875 000
SBAB	2,50	2011-06-16	16 651 156		1 000 000	15 651 156
SBAB	2,62	2011-08-01		20 000 000		20 000 000
STADSHYPOTEK AB	3,96	2012-12-30	19 023 994		192 000	18 831 994
STADSHYPOTEK AB	3,96	2012-12-30	11 812 530		119 316	11 693 214
STADSHYPOTEK AB	4,62	2010-06-01	20 000 000		20 000 000	
STADSHYPOTEK AB	4,66	2011-06-01	13 720 000		140 000	13 580 000
			101 082 680	20 000 000	22 451 316	98 631 364

Not 16 Övriga skulder, kortfristiga

Skuld sociala avgifter och skatter

199 30 456

Övriga kortfristiga låneskulder

0 188

199 30 644

2010-12-31

2009-12-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	9 787	0
Upplupna räntekostnader	230 908	203 513
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 576	30 392
Upplupna elkostnader	45 210	43 361
Upplupna värmekostnader	314 873	150 105
Upplupna kostnader för renhållning	50 748	53 191
Upplupna kostnader för administration	0	21 613
Upplupna revisionsarvoden	25 750	22 000
Upplupna styrelsearvoden	27 400	15 770
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 134	0
Övriga upplupna driftkostnader	0	83 418
Förutbetalda hyror och avgifter	931 680	651 809
	1 693 066	1 275 173

Uppsala 2011-03-15


Birgitta Sjodin

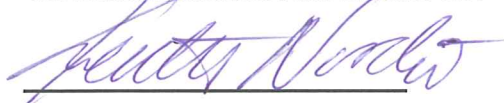

Inger Candert Malmberg


Gunilla Vestin


Birgitta Mård


Claes Danarö

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 6 2011


Grant Thornton
Kentth Nordin


Marie Karlström
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tomtebo för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 14 april 2011



Kenth Nordin
Godkänd revisor



Marie Karlström
Föreningsrevisor

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.

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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

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