

Årsredovisning

BRF TOMTEBO
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716422-6180

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF TOMTEBO får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 38 093 240 kr.

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

Lägenhetsfördelning:

2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok	4,5 rok
42	30	48	54	8

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
121	86

Total tomtarea: 26 345 m²
Total bostadsarea: 14 276 m²

Årets taxeringsvärde 105 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 92 600 000 kr

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KA" and "P. M. O. S. Ø".

Föreningen har följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Otis	Hissar
Telia	Digitala tjänster (bredband, TV, telefoni)
Certego	Lås
Parkia	Parkering
Freshair	Ventilation, undercentral, bergvärme

Efter den senaste stämman 2016-05-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Hannes Skarin	Ordförande	Stämman	2018
Jessica Åström	Sekreterare	Stämman	2017
Michael Halford	Ledamot	Stämman	2018
Emil Paulsson	Vice ordförande	Stämman	2017
Karina Avila	Ledamot	Stämman	2018
Styrelsesuppleanter			
Bo Levin		Stämman	2017
Erik Rynnes		Stämman	2017
Josefin Wallin Eriksson		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman
Inger Andersson	Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Lotta Lillrank	Stämman
----------------	---------

Valberedning

Anna Pojola	Valberedning	Stämman
Cecilia Eriksson	Valberedning	Stämman
Hans Eriksson	Valberedning	Stämman

KF
JH KA
MA KS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens verksamhetsberättelse

Här listar styrelsen ett urval av ärenden som behandlats under 2016 och som bedöms vara av intresse för medlemmarna. Ordinarie föreningsstämma genomfördes onsdagen den 25 maj i Växthusets förskola där 40 medlemmar deltog varav 37 var röstberättigade. Stämman beslutade att godkänna förvaltningsberättelsen för 2015.

Under året har styrelsen haft nöjet att välkomna 30 nya medlemmar i föreningen och vi ser också att det är flera som väljer att byta lägenhet inom området vilket styrelsen finner positivt.

Ekonomi/avtal

Under 2016 har en rad förbättringar genomförts i Brf Tomtebo. Översyn av avtal görs årligen, dels för att undersöka om alternativa leverantörer finns och för att, vid behov, justera avtalsunderlagen så att de passar föreningens behov bättre. Styrelsen har under 2016, i samarbete med Riksbyggen, arbetat med flera mindre justeringar i förvaltningsavtalet som slöts 2015. Justeringarna omfattar förutsättningarna för förvaltningen av byggnader/teknik, våra grönytor och snöröjning. Det nya avtalet inkluderar också ett tillägg för avflyttningsbesiktning och statuskontroller vart 3:e år av alla lägenheter i föreningen. Statuskontrollerna kommer att påbörjas under våren 2017 för en tredjedel av lägenhetsbeståndet.

Under hösten har styrelsen lagt om några av föreningens lån. Denna åtgärd har resulterat i att föreningen har reducerat räntekostnaderna väsentligt.

Under hösten har styrelsen utrett debiteringen av elen och justerat priset ut till den enskilde boende. Detta har gjorts för att föreningen under flera år inte har debiterat tillräckligt för elen och därmed indirekt subventionerat elen för den enskilde boende. Styrelsen kommer i fortsättningen, vid behov, justera priset tätare för att följa framtida fluktuationer i elpriset.

Under våren avslutades reparationsarbetet med läckage på ett varmvattenrör på Södergården. Första expertisen som rådfrågades rådde föreningen att byta stora delar av kulverten för varmvatten. Den första kalkylen landade på strax över 3 miljoner kronor. Styrelsen har arbetat hårt under sommaren 2015 till våren 2016 med att hitta alternativa lösningar vilket resulterade i att kostnaderna kunde kapas till ca 250 000 kronor.

Det leasingavtal som föreningen tecknade i samband med att låssystemet installerades har inte varit fördelaktigt för föreningen. Därför har styrelsen under hösten arbetat för att hitta en alternativ lösning. Efter mycket arbete har styrelsen äntligen kunnat köpa ut leasingavtalet vid nyårsskiftet och därmed minskat föreningens driftkostnader. Utköpet finansierades med pengar som var avsatta till varmvattenläckaget på södergården vilket innebär att föreningen inte har behövt teckna några nya lån.

KF
JA KA
MK HS P

Förvaltning/energi

Föreningen har inte gjort några stora investeringar under 2016, dock ett antal mindre. Styrelsen har bl.a. införskaffat en ny cirkulationspump för vårt värmesystem. Vi har införskaffat en cirkulationspump i reserv, för att användas vid ett eventuellt haveri av den befintliga pumpen. Cirkulationspumpen är hjärtat i värmesystemet och vid ett eventuellt haveri skulle hela systemet kollapsa, därför införskaffades pumpen som en säkerhetsåtgärd.

Styrelsen arbetar kontinuerligt för att minska föreningens elförbrukning. I år har arbetet med att byta ut föreningens belysning till LED i vår utomhusbelysning fortsatt och kommer att fortgå även under 2017. Vid passagen ner till busshållplatsen Vårdsättravik och passagen på Norrgården har ny utomhusbelysning satts upp efter att flera boende påpekat att det inte har varit tillräckligt belyst under tidiga morgnar och sena kvällar.

Larmhanteringen för ventilationsaggregaten i punkthusen och bergvärmessystemet i Undercentralen har förändrats under det gångna året. Nu kommer alla larm direkt till en styrelsemedlem och en boende som har goda kunskaper inom området, som i sin tur kontrollerar och om möjligt åtgärdar felet. Vid behov görs en beställning eller förslag på åtgärdsplan. Detta för att minska antalet onödiga uttryckningar för vår tekniska förvaltare, vilket blir kostsamt för föreningen.

Under årets vintermånader har hissarna skapat stora problem genom att de krånglar och i vissa fall blivit stående. Problemet har varit att halkbekämpningen med grus gör att stenar som följer med in i entréerna fastnar i hissdörrarnas glidbanor som orsakar att hissarna stannar och krånglar. Styrelsen har därför tecknat avtal med Beredelsen för att ombesörja att entrémattor läggs ut i de trapphus som har hiss. Mattorna kom på plats i januari och vi ser redan positivt resultat i de aktuella trapphusen med mindre stopp och uttryckningar för hissreparatören OTIS.

Händelser

Den 8 juni 04:30 var det många i föreningen som fick ett drastiskt uppvaknande av att blixten slog ner i en av våra tallar. Blixten fortsatte igenom ett par av våra byggnader på Norrgården och orsakade stor skada på föreningens boknings- och låssystem. Detta resulterade i att flertalet bokningstavlor slogs ut och portarna till garagen inte gick att öppna. Arbetet med att åtgärda dessa skador påbörjades omedelbart och med hjälp av flera aktörer och med styrelsemedlemmen Bo Levin som sambandscentral så åtgärdades felen skyndsamt men förstås så orsakade detta en del oegentligheter för flera boende. Efterspelet av nedslaget med skadereglering och följdfelet har tagit mycket tid och energi i anspråk för styrelsen under hösten. Även det faktum att systemet leasades har försvårat försäkringsärendet och gjort att regleringen har dragit ut på tiden, men vid årsskiftet var åsknedslaget reglerat och utagerat.

Föreningen och fyrtioåttio andra föreningar i Uppsala utsattes i november för datahackning. Hackare attackerade vårt datasystem i undercentralen som styr värme och vattenförsörjning. Hackningen skapade oreda och slog ut några av våra pumpar och en del elektronik. Tomtebo var en av de första föreningar att upptäcka felet tack vare den nya larmhanteringen och kunde då koppla ifrån nätstyrningen av kontrollsystemet så att inga långtgående skador uppstod. Vatten- och värmesystemet kördes efter det manuellt tills dess att ett nytt säkerhetsprogram var installerat av leverantören.

KT
JA KA
MS AS P

Smått & gott

Under hösten har ordningsreglerna för bastu och föreningslokalen uppdaterats och gjorts mer tillgängliga.

På förra årsstämman framkom önskemål om att styrelsen skulle ge mer löpande information om vad som händer i föreningen. Det har styrelsen tagit i beaktande och under året har ett arbete inletts där vi har fått igång våra informationstavlor i trapphusen där styrelsen kan lägga upp aktuell information snabbt och enkelt. Styrelsen har även skapat en Facebook-grupp för föreningens medlemmar där information, synpunkter och förfrågningar kan diskuteras.

Under året har styrelsen arbetat med att göra en tydlig och generell bygginformation på hemsidan för att underlätta för såväl den boende och styrelsen med ansökningar gällande renoveringar o.d. Under våren 2017 kommer all information och blanketter som behövs för ansökan om renovering eller annan byggnation att finnas på hemsidan.

Under 2016 har ett hobbyrum inretts i garaget på plan C. Nu kan boende i föreningen boka lokalen för olika privata bygg- och renoveringsprojekt. I hobbyrummet finns även slagbormaskin, planslipmaskin, dammsugare och skruvdragare att låna.

Enligt tradition har två Tomtebodagar arrangerats, en under våren och en på hösten. Som tidigare Tomtebodagar var även dessa välbesökta av medlemmar från flera generationer vilket är mycket uppskattat. Under dessa dagar har vi hjälpts åt med ett antal arbetsuppgifter som ökar trivseln och gemenskapen i föreningen. Arbetet har som vanligt varvats med grillning, fika, godisregn och förstås mycket prat.

Trivselgruppen

Det har förekommit två trivselträffar under året. En träff på våren och en träff på hösten.

Under träffarna har följande förekommit:

- Våren Trivselträff med kaffestund (24 besökande)
- Hösten Trivselträff med kaffestund (26 besökande)

KF
M
KS
P

Föreningen ändrade årsavgiften senast 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 2016 uppgick i genomsnitt till 790 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 958 tkr och planerat underhåll för 822 tkr.

I posten reparationer finns kostnaden för reparationer efter blixtnedslaget. Den totala kostnaden blev 444 tkr och föreningen har fått försäkringsersättningar på sammanlagt 413 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2016 och visar på ett underhållsbehov på 1 367 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Trappbelysning	20
Golvbrunnar	18
Värmepump	53
Ventilation punkthus slutfaktura	171
Ventilationsaggregat	506
Hiss	30
Målning dörrar	23
Lås entrédörr	2

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 93% till 193%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 802 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 720 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 250 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer.

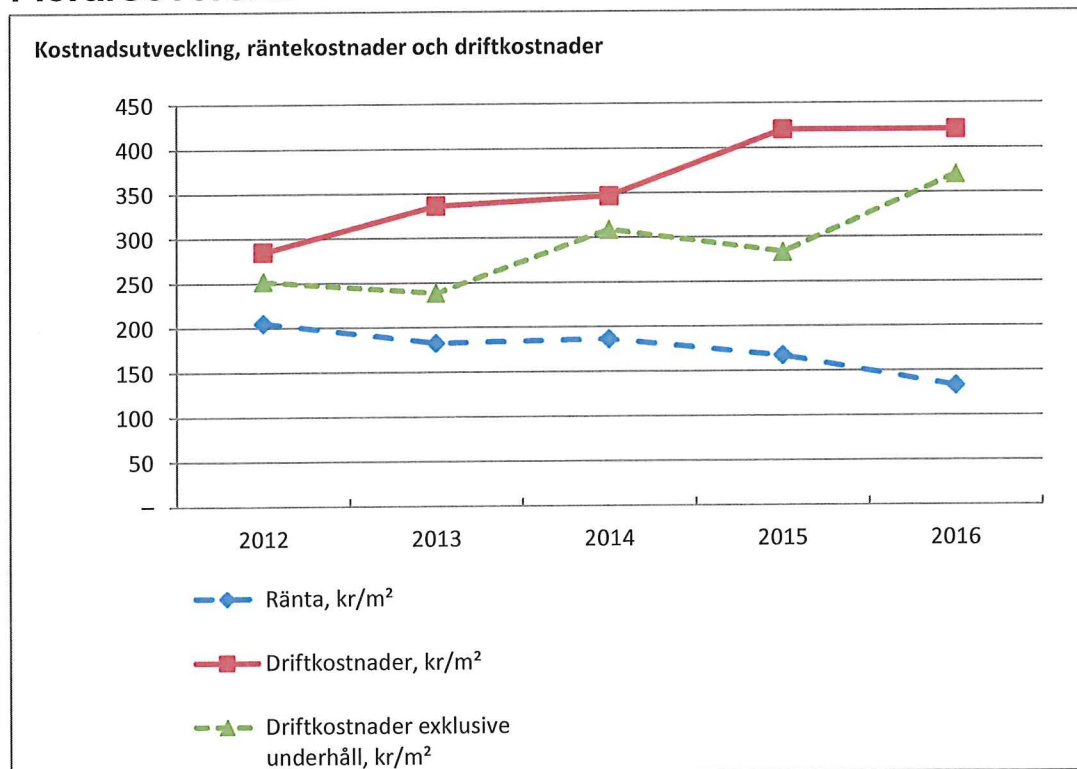
Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 247 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23).

KF
219 KA
WKS

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	12 377	12 353	12 316	11 877	11 883
Resultat efter finansiella poster	918	0	249	280	999
Årets resultat	918	0	249	280	999
Balansomslutning	138 670	137 050	137 541	139 212	135 056
Soliditet	27%	27%	27%	26%	27%
Likviditet	193%	93%	38%	46%	163%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	790	790	790	791	790
Driftkostnader, kr/m²	421	421	347	336	285
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	370	283	309	239	252
Ränta, kr/m²	133	167	186	182	205
Lån, kr/m²	6 030	6 047	6 062	6 146	5 928

*Nettoomsättningen har justerats så att även elavgifter ingår i beräkningen.

XF
7/17 KA
AM OKS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 415 000	6 580 836	9 102 056	51
Disposition enl. årsstämmobeslut			51	- 51
Reservering underhållsfond		1 077 000	-1 077 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 229 000	2 229 000	
Årets resultat				917 592
Vid årets slut	21 415 000	5 428 836	10 254 107	917 592

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	10 254 107
Årets resultat före fondförändring	917 592
Summa överskott	11 171 699

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 077 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	822 000

Att balansera i ny räkning	10 916 699
----------------------------	------------

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

XF
JA KA
NN KS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	12 376 966	12 353 063
Övriga rörelseintäkter	3	415 979	1 481
Summa rörelseintäkter, m.m.		12 792 945	12 354 544
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-6 830 402	-6 830 497
Övriga externa kostnader	5	- 795 686	- 752 577
Personalkostnader	6	- 281 393	- 251 471
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 802 153	-1 802 152
Summa rörelsekostnader		-9 709 634	-9 636 697
Rörelseresultat		3 083 311	2 717 847
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		337	726
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 166 056	-2 718 522
Summa finansiella poster		-2 165 719	-2 717 796
Resultat efter finansiella poster		917 592	51
Årets resultat		917 592	51

XF
JH KA
als

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	131 933 397	133 676 104
Inventarier, verktyg och installationer	9	653 904	713 350
Summa materiella anläggningstillgångar		132 587 301	134 389 454
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		—	—
Summa anläggningstillgångar		132 587 301	134 389 454
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30 030	30 082
Övriga fordringar		155 779	41 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	373 359	380 418
Summa kortfristiga fordringar		559 168	451 582
Kortfristiga placeringar			
Summa kortfristiga placeringar		—	—
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	5 523 826	2 209 315
Summa kassa och bank		5 523 826	2 209 315
Summa omsättningstillgångar		6 082 993	2 660 897
SUMMA TILLGÅNGAR		138 670 294	137 050 351

KF
 KA
 KS
 P

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 415 000	21 415 000
Underhållsfond		5 428 836	6 580 836
Summa bundet eget kapital		26 843 836	27 995 836
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 254 107	9 102 056
Årets resultat		917 592	51
Summa fritt eget kapital		11 171 699	9 102 107
Summa eget kapital		38 015 535	37 097 943
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	97 506 468	97 087 297
Summa långfristiga skulder		97 506 468	97 087 297
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	401 211	1 084 965
Leverantörsskulder		1 438 652	401 323
Övriga skulder		79 054	72 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 229 375	1 306 724
Summa kortfristiga skulder		3 148 291	2 865 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 670 294	137 050 351

XF
2019 KR
NOK 5 P

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	84
Stoplarmatur	Linjär	5
IMD	Linjär	15
Lekutrustning	Linjär	20
Bergvärme	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	11 284 779	11 284 779
Hyrer, garage	412 800	412 550
Hyrer, p-platser	181 969	181 994
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 2 980	- 1 430
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 10 110	- 7 527
Elavgifter	510 509	482 697
	12 376 966	12 353 063

*I år redovisas elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen.
Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter.
Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.*

KT
M
MM
KS
KA
P

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	29	- 0
Inkassointäkter	540	2 160
Övriga rörelseintäkter	2 241	- 679
Försäkringsersättningar	413 169	—
	<u>415 979</u>	<u>1 481</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	958 244	439 775
Självrisk	2 000	—
Underhåll	822 224	2 229 343
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	230 776	226 226
Försäkringspremier	143 425	136 384
Kabel- och digital-TV	557 217	561 042
Trädgårdsskötsel	3 000	54 869
Systematiskt brandskyddsarbete	6 584	22 798
Städning gemensamma utrymmen	—	825
Serviceavtal/besiktningar	120 792	314 525
Bevakningskostnader	- 2 613	20 780
Snö- och halkbekämpning	63 647	78 723
Leasingavtal porttelefoner*	1 550 335	498 812
Förbrukningsmateriel	35 552	46 416
Vatten	387 514	380 102
El**	1 574 337	1 486 571
Fjärrvärme	167 046	109 997
Sophantering och återvinning	210 322	223 310
	<u>6 830 402</u>	<u>6 830 497</u>

* Föreningen har under året löst leasingavtalet för porttelefoner (kostnad 968 213 kr).

** Stora delar av föreningens elkostnad kommer från bergvärmeaggregaten.

XF
MA
NN
KA
OKS

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	7 600	—
Förvaltningsarvode	719 561	699 023
IT-kostnader	—	—
Juridiska kostnader	1 530	4 466
Arvode, yrkesrevisorer	14 156	13 000
Möteskostnader	2 993	3 537
Övriga förvaltningskostnader	22 107	13 050
Representation	4 602	—
Kontorsmateriel	16 819	12 018
Telefon och porto	2 058	—
Konstaterade förluster hyror/avgifter	7	10
Medlems- och föreningsavgifter	1 628	—
Köpta tjänster	2 625	—
Konsultarvoden	—	4 000
Bankkostnader	—	1 303
Övriga externa kostnader	—	2 170
	<u>795 686</u>	<u>752 577</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	64 320	52 000
Sammanträdesarvoden	116 800	104 800
Arvode till valberedningen	26 400	19 200
Övriga ersättningar	518	—
Arvode vicevärd	10 220	7 500
Övriga kostnadsersättningar	—	15 137
Föreningsvald revisor	4 000	3 750
Utbildning, förtroendevalda	1 000	1 000
Summa	<u>223 258</u>	<u>203 387</u>
Sociala kostnader	<u>58 135</u>	<u>48 083</u>
	<u>281 393</u>	<u>251 471</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	1 484 842	1 484 842
Markanläggningar	239 174	239 174
Markinventarier	2 721	2 721
Tillkommande utgifter	15 970	15 969
Installationer	59 446	59 446
	<u>1 802 153</u>	<u>1 802 152</u>

KF
 77 KA
 MKS

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

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
Summa anskaffningsvärden	189 915 753	189 915 753

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-19 344 347	-17 859 505
Tillkommande utgifter	- 47 907	- 31 938
Markanläggningar	- 478 348	- 239 174
Markinventarier	- 19 047	- 16 326
	-19 889 649	-18 146 943

Årets avskrivning byggnader	-1 484 842	-1 484 842
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 15 970	- 15 969
Årets avskrivning markanläggningar	- 239 174	- 239 174
Årets avskrivning markinventarier	- 2 721	- 2 721
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 632 356	-19 889 649

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-36 350 000	-36 350 000
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-36 350 000	-36 350 000

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	112 847 963	114 332 805
Mark	10 187 365	10 187 365
Tillkommande utgifter	15 969	31 939
Markanläggningar	8 849 446	9 088 620
Markinventarier	32 654	35 375

KF

KF

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	103 380	103 380
Installationer på egen fastighet	891 688	891 688
Summa anskaffningsvärden	995 068	995 068
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 103 380	- 103 380
Installationer	- 178 338	- 118 892
	- 281 718	- 222 272
Årets avskrivningar		
Installationer	- 59 446	- 59 446
	- 59 446	- 59 446
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 341 164	- 281 718
Restvärde enligt plan vid årets slut	653 904	713 350
Varav		
Installationer	653 904	713 350

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	237 555	143 425
Förutbetald vattenavgift	32 856	—
Förutbetald kabel-tv-avgift	92 587	92 587
Övriga förutbetalda kostnader	10 361	—
Övriga periodiserade kostnader	—	144 406
	373 359	380 418

Not 11 Kassa och bank

Handkassa	12 000	—
Bankmedel	99 638	99 638
Förvaltningskonto i Swedbank	5 412 188	2 109 677
	5 523 826	2 209 315

KE
 MA KA
 ME KS

2016-12-31 2015-12-31

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	97 907 679	98 172 262
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 401 211	-1 084 965
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	97 506 468	97 087 297

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,37%	2017-10-30		19 843 750		19 843 750
STADSHYPOTEK AB	1,17%	2018-09-01	30 068 201			30 068 201
STADSHYPOTEK AB	1,20%	2017-01-10	1 706 000			1 706 000
STADSHYPOTEK AB	2,35%	2018-06-01	17 364 600		56 250	17 308 350
STADSHYPOTEK AB	2,56%	2017-12-30	11 139 597			11 139 597
STADSHYPOTEK AB	2,66%	2017-12-30	17 925 114		83 333	17 841 781
STADSHYPOTEK AB	3,73%	2016-10-30	19 968 750		19 968 750	
			98 172 262	19 843 750	20 108 333	97 907 679

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 401 211 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 604 844 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 95 901 624 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Övriga skulder till kreditinstitut

401 211 1 084 965

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	56 439	115 052
Upplupna elkostnader	186 518	188 869
Upplupna värmekostnader	9 930	6 417
Upplupna kostnader för renhållning	2 271	5 488
Upplupna revisionsarvoden	14 000	12 969
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	960 216	977 928
	1 229 375	1 306 724

KE
MA KA
KS

2016-12-31

2015-12-31

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning

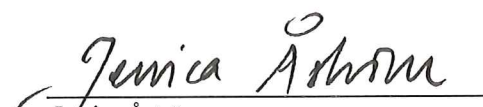
172 500 000 172 500 000

Summa ställda panter

172 500 000 172 500 000

Uppsala 2017-03-09


 Hannes Skarin


 Jessica Åström


 Michael Halford


 Emil Paulsson


 Karina Avila

Vår revisionsberättelse har lämnats

21 april 2017


 KPMG
 Auktoriserad revisor
 Karin Fänge


 Inger Andersson
 Revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tomtebo för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 icke-kvalificerade 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au-diting (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 på fel. 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 fel 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 om-döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisi-onen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i mas-kopi, 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 omstän-digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

— utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.

— drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an-tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak-tor 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 upp-märksamheten 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 iden-tifierat.

Den icke-kvalificerade 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 Brf Tomtebo för år 2016 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 revisorssed 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 fortlopande 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 revisorsers 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.

Uppsala den

21 april 2017



Karin François
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Inger Andersson
Den icke-kvalificerade revisorn

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

BRF TOMTEBO

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF TOMTEBO i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se