

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Tomtebo

Org nr: 716422-6180



KF

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Verksamhetsberättelse
Ordlista
Att bo i BRF



KF

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tomtebo får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-23. Nuvarande stadgar registrerades 2012-01-10.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Årets taxeringsvärde 105 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 105 800 000 kr

KF

Riksbyggens kontor i Uppsala 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
Telia	Tv, bredband och telefoni
Certego	Lås
Parkia	Parkering
Freshair/Thorszelius Ventilation & Service	Ventilation, undercentral & bergvärme
Berendsen	Mattor

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 1 246 tkr och planerat underhåll för 1 144 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2017 och visar på ett underhållsbehov på 1 321 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Målning av dörrar	6
Ny tvättmaskin	117
Ventilationsaggregat	368
Målning av garagedörrar	598
Trädgårdarbete	55



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hannes Wester	Ordförande	2019
Jessica Åström	Sekreterare	2019
Jonas Rende	Vice ordförande	2020
Emil Paulsson	Ledamot	2019
Charlotte Ersson	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Levin	Suppleant	2019
Björn Oresand	Suppleant	2020
Lotta Lillrank	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av
Uppsala Kpmg	Auktoriserad revisor Stämman

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Thorzelius	2019
Marie Karlström	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året har skett.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 250 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 247 personer.

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

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 790 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	12 549	12 431	12 377	12 353	12 316
Resultat efter finansiella poster	1 485	2 841	918	0	249
Årets resultat	1 485	2 841	918	0	249
Balansomslutning	137 156	137 686	138 670	137 050	137 541
Soliditet %	31	30	27	27	27
Likviditet %	311	209	193	93	38
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	790	790	790	790	790
Driftkostnader, kr/m ²	491	361	421	421	347
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	410	308	370	283	309
Ränta, kr/m ²	77	93	133	167	186

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 415 000	5 683 836	10 916 699	2 840 97:
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 840 975	-2 840 97:
Årets reservering underhållsfond		1 842 000	-1 842 000	
Årets ianspråktagande av underhållsfond		-1 143 527	1 143 527	
Förgående års (2017) reservering underhållsfond		1 842 000	-1 842 000	
Förgående års (2017) ianspråktagande av underhållsfond		-752 931	752 931	
Årets resultat				1 484 71:
Vid årets slut	21 415 000	7 471 378	11 970 132	1 484 71:

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	13 757 674
Förgående års fondavsättning enligt stadgarna	-1 842 000
Förgående års ianspråktagande av underhållsfond	752 931
Årets resultat	1 484 719
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 842 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 143 527
Summa	13 454 851

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **13 454 851**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 548 514	12 431 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 787	16 973
Summa rörelseintäkter		12 713 301	12 448 422
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 003 286	-5 153 132
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 087 908	-1 068 883
Personalkostnader	Not 6	-259 728	-256 711
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 785 962	-1 802 149
Summa rörelsekostnader		-10 136 884	-8 280 875
Rörelseresultat		2 576 418	4 167 546
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	522	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 092 221	-1 326 580
Summa finansiella poster		-1 091 699	-1 326 571
Resultat efter finansiella poster		1 484 719	2 840 975
Årets resultat		1 484 719	2 840 975

KT

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	128 464 176	130 190 693
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	535 013	594 459
Summa materiella anläggningstillgångar		128 999 190	130 785 152
Summa anläggningstillgångar		128 999 190	130 785 152
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer	Not 12	1 185	1 185
Summa Lager och pågående arbeten		1 185	1 185
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	22 509	871
Övriga fordringar	Not 14	51 779	51 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	104 483	613 893
Summa kortfristiga fordringar		178 771	666 543
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 976 731	6 232 651
Summa kassa och bank		7 976 731	6 232 651
Summa omsättningstillgångar		8 156 687	6 900 380
Summa tillgångar		137 155 876	137 685 532

KF

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	21 415 000	21 415 000
Fond för yttre underhåll	7 471 378	5 683 836
Summa bundet eget kapital	28 886 378	27 098 836
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	11 970 132	10 916 699
Årets resultat	1 484 719	2 840 975
Summa fritt eget kapital	13 454 851	13 757 674
Summa eget kapital	42 341 229	40 856 510
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	92 191 063
Summa långfristiga skulder	92 191 063	93 522 607
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 335 540
Leverantörsskulder	Not 18	287 960
Skatteskulder	Not 19	4 227
Övriga skulder	Not 20	67 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	928 221
Summa kortfristiga skulder	2 623 584	3 306 414
Summa eget kapital och skulder	137 155 876	137 685 532

KF

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	92
Standardförbättringar	Linjär	Klar
Markanläggningar	Linjär	40
Markinventarier	Linjär	20
Nedskrivningar byggnader	Linjär	100
Inventarier och verktyg	Linjär	Klar
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

KT

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 284 972	11 284 890
Hyror, garage	414 900	415 100
Hyror, p-platser	180 028	182 133
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-27 820	-13 360
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 192	-12 662
Rabatter	-120	-300
Elavgifter	704 746	575 648
Summa nettoomsättning	12 548 514	12 431 449

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	36 964	16 800
Fakturerade kostnader	2 340	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-7
Övriga rörelseintäkter	1 158	0
Försäkringsersättningar	124 322	0
Summa övriga rörelseintäkter	164 787	16 973

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 143 527	-752 931
Reparationer*	-1 245 846	-420 828
Självrisk	0	-3 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-243 334	-239 330
Försäkringspremier	-237 455	-237 555
Kabel- och digital-TV	-556 561	-556 011
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 708	-5 239
Serviceavtal	-201 120	-148 729
Obligatoriska besiktningar	-381 212	-47 998
Snö- och halkbekämpning	-127 372	-59 465
Drift och förbrukning, övrigt	0	-23 053
Förbrukningsinventarier	-18 545	-30 045
Vatten	-392 456	-341 502
Fastighetsel	-1 769 142	-1 640 685
Uppvärmning	-410 374	-376 651
Sophantering och återvinning	-205 056	-205 143
Förvaltningsarvode drift	-65 577	-64 968
Summa driftkostnader	-7 003 286	-5 153 132

*260 tkr avser vattenskada

KF

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-969 879	-948 876
IT-kostnader	-750	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	-14 250
Övriga förvaltningskostnader	-37 227	-28 199
Kreditupplysningar	-6 125	-2 170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 358	-21 952
Representation	-3 087	-17 315
Kontorsmateriel	-5 692	-2 869
Telefon och porto	0	-160
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-131	-28 390
Bankkostnader	-2 110	-2 449
Övriga externa kostnader	-15 174	-2 253
Summa övriga externa kostnader	-1 087 908	-1 068 883

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-4 004	-5 018
Styrelsearvoden	-75 320	-80 600
Sammanträdesarvoden	-92 000	-92 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-32 240	-22 100
Övriga kostnadsersättningar	0	-6 000
Övriga personalkostnader	0	-700
Sociala kostnader	-56 164	-50 293
Summa personalkostnader	-259 728	-256 711

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nedskrivningar	363 500	0
Avskrivning Byggnader	-1 848 121	-1 484 839
Avskrivning Markanläggningar	-239 174	-239 175
Avskrivning Markinventarier	-2 721	-2 721
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-15 969
Avskrivning Installationer	-59 446	-59 445
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 785 962	-1 802 149

KF

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	522	0
Övriga ränteintäkter	0	9
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	522	9

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 090 483	-1 326 515
Övriga räntekostnader	-1 738	-65
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 092 221	-1 326 580



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	170 027 152	170 027 152
Mark	10 187 365	10 187 365
Standardförbättringar	79 846	79 846
Markanläggningar	9 566 968	9 566 968
Markinventarier	54 422	54 422
Nedskrivningar byggnader	-36 350 000	-36 350 000
	153 565 753	153 565 753
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	153 565 753	153 565 753
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-31 401 528	-29 553 189
Standardförbättringar	-79 846	-63 877
Markanläggningar	-956 697	-717 522
Markinventarier	-24 489	-21 768
	- 32 462 560	- 30 356 356
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 848 121	-1 848 339
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-15 970
Årets avskrivning markanläggningar	-239 174	-239 175
Årets avskrivning markinventarier	-2 721	-2 721
	- 2 090 016	- 2 106 204
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 34 552 576	-32 442 561
Ackumulerade nedskrivning enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	9 087 500	8 724 000
	9 087 500	8 724 000
Årets nedskrivningar		
Årets nedskrivning byggnader	363 500	363 500
	363 500	363 500
Summa ackumulerade nedskrivningar vid årets slut	9 451 000	9 087 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	128 464 177	130 190 693
Varav		
Byggnader	109 878 503	111 363 124
Mark	10 187 365	10 187 365
Standardförbättringar	0	0
Markanläggningar	8 371 097	8 610 271
Markinventarier	27 212	29 933
Totalt taxeringsvärde	105 800 000	105 800 000
varav byggnader	85 000 000	85 000 000
varav mark	20 800 000	20 800 000

KF

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	103 380	103 380
Installationer	891 688	891 688
	995 068	995 068
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	995 068	995 068
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-103 380	-103 380
Installationer	-297 229	-237 784
	- 400 609	- 341 164
Årets avskrivningar		
Installationer	-59 446	-59 445
	- 59 446	- 59 445
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-103 380	-103 380
Installationer	-356 675	-297 229
	- 460 055	- 400 609
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 460 055	- 400 609
Restvärde enligt plan vid årets slut	535 013	594 459
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	535 013	594 459

Not 12 Förskott till leverantörer

	2018-12-31	2017-12-31
Förskott på varor och tjänster	1 185	1 185
Summa förskott till leverantörer	1 185	1 185

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	22 641	871
Kundfordringar	-132	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	22 509	871

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	51 779	51 779
Summa övriga fordringar	51 779	51 779

KP

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	237 455
Förutbetald vattenavgift	0	29 514
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	92 599
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	92 599	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 884	254 325
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 483	613 893

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	8	180
Energisparkontot	250 000	99 638
Transaktionskonto	7 726 723	6 132 833
Summa kassa och bank	7 976 731	6 232 651

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	93 526 603	94 862 143
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 335 540	-1 339 536
Långfristig skuld vid årets slut	92 191 063	93 522 607

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,43%	2018-06-01	17 083 350,00	-16 970 850,00	112 500,00	0,00
NORDEA	1,08%	2018-12-28	11 025 057,00	-10 910 517,00	114 540,00	0,00
NORDEA	0,58%	2019-06-03	0,00	16 970 850,00	112 500,00	16 858 350,00
NORDEA	1,08%	2020-10-14	19 843 750,00	0,00	0,00	19 843 750,00
NORDEA	0,81%	2020-12-28	0,00	10 910 517,00	0,00	10 910 517,00
NORDEA	0,92%	rörligt	16 841 785,00	0,00	996 000,00	15 845 785,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2023-09-01	30 068 201,00	0,00	0,00	30 068 201,00
Summa			94 862 143,00	0,00	1 335 540,00	93 526 603,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 335 540 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 6 677 700 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	287 960	612 739
Summa leverantörsskulder	287 960	612 739

Handwritten signature

Not 19 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	243 334	239 330
Debiterad preliminärskatt	-239 107	-239 107
Summa skatteskulder	4 227	223

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för moms	849	1 211
Skuld sociala avgifter och skatter	51 215	64 814
Avräkning hyror och avgifter	3 338	1 500
Clearing	12 234	0
Summa övriga skulder	67 636	67 525

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 928	0
Upplupna räntekostnader	89 003	37 596
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 273	0
Upplupna elkostnader	279 562	291 154
Upplupna vattenavgifter	9 816	0
Upplupna värmekostnader	40 088	26 467
Upplupna kostnader för renhållning	2 771	0
Upplupna revisionsarvoden	18 500	14 500
Upplupna styrelsearvoden	8 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 620
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 200	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	392 581	910 054
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	928 221	1 286 391

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	172 500 000	172 500 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

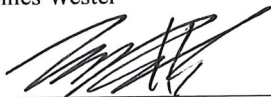
Styrelsens underskrifter

2019.04.01 OPPSÄLD

Ort och datum



Hannes Wester



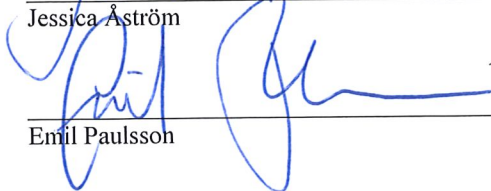
Jonas Rende



Charlotte Ersson



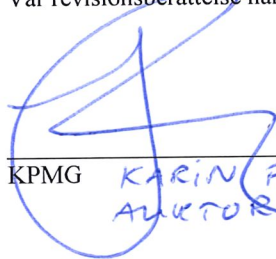
Jessica Åström



Emil Paulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

den 27:e april 2015



KPMG

KARIN FRANÇOIS
AUTORISERAD 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 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 2018 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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 29 april 2019

KPMG AB

Karin François

Auktoriserad revisor

Verksamhetsberättelse 2018

Här listar styrelsen ett urval av ärenden som behandlats under 2018 och som bedöms vara av intresse för medlemmarna. Ordinarie föreningsstämma genomfördes onsdagen den 23 maj i BRF Tomtebos föreningslokal där 52 medlemmar deltog varav 48 var röstberättigade. Stämman beslutade att godkänna förvaltningsberättelsen för 2017.

Under 2018 har styrelsen haft 18 ordinarie styrelsemöten och har under några av dessa möten haft nöjet att välkomna 17 nya medlemmar i föreningen (vid 14 överlåtelser). Vi ser också att det är några som väljer att byta lägenhet inom området istället för att flytta från området, vilket styrelsen finner positivt.

Ekonomi & motioner 2018

Årsstämman 2017 gav styrelsen i uppdrag att byta bolag som sköter föreningens gäst-parkering. Styrelsen beslutade under 2018 att vänta med att säga upp avtalet då det löpte ut under 2019. Styrelsen har under hösten tagit kontakt med flertalet P-bolag för offertförfrågan och har efter noga övervägande landat i att inte ersätta Parkia AB då ett nytt avtal med parten har tagits fram och ingen annan aktör kunde matcha Parkia AB avtalsförslag. Parkia AB kompletterade även sina betalningsmetoder med SMS parkering vilket var ett önskemål av stämman.

Efter att årsstämman 2018 gav sitt godkännande att överta ansvaret över föreningens brygga, har båtklubben Torgils lagts ner. Styrelsens arbete, samordning och administration kring bryggan kommer att skötas av en "bryggmästare" som utses av årsstämman varje år och erhåller ett fast arvode vars storlek beslutas av årsstämman. Bryggmästarens uppgift är utöver att administrera uthyrningen av båtplatserna också att planera och samordna underhållet av bryggan.

Styrelsen har under året arbetat fram en motion, som ska behandlas av årsstämman 2019. Motionen föreslår att utöka antalet valbara ledamöter i styrelsen. I samband med det har hela föreningens stadgar setts över och styrelsen har tagit fram förslag på ett fåtal ändringar i stadgarna, främst formuleringar i befintliga stadgar och omfördelning inom stadgarna som överensstämmer med Bolagsverkets föreskrifter och regler. Denna genomlysning av stadgarna behöver också göras pga. Bolagsverket har ändrat i sina regler för hur bostadsförenings stadgar ska vara utformade. Efter att dessa ändringar har genomförts behöver föreningen inte uppdatera sina stadgar i överskådlig framtid.

Under året har arbetet med att se över föreningens lån fortgått och styrelsen har under året lagt om de sista av föreningens lån, en åtgärd som har sänkt föreningens räntekostnader ytterligare. En heltäckande plan för omläggning och fördelning av lånen togs fram för ett par år sedan. Planen har nu genomförts och lånen kommer att övervakas och utvärderas kontinuerligt för att göra eventuella justeringar av lånen under kommande år. Omläggningarna av lånen är en bidragande orsak till att styrelsen har haft möjlighet att besluta att inte höja avgifterna för 2019, vilket inte har behövts göras sedan 2009. 2017 beslutade årsstämman att skapa en fond, där föreningen årligen ges möjlighet att avsätta en del av eventuellt överskott i föreningen för att "öronmärka" pengar som ska användas till energibesparande investeringar i föreningen, 2018 kunde styrelsen avsätta 250 000 kr till fonden.

Förvaltning & energi

Under 2018 ersattes den sista av de traditionella lamporna ut till LED, ett arbete som har pågått under flertalet år. I några cykelförråd och kompost-huset har även armaturen bytts ut, både för att det var billigare att inte bara byta lampan utan för att de nu även har rörelsedetektorer. Även två LED-lampor på stolpar har satts upp på övre garagedäck för att ersätta den gamla armaturen som både lyste med traditionella lampor och stack ut på parkeringsytan till många bilägares förtret.

Styrelsen har anlitat en försäkringsmäklare som under året har arbetat med att hitta andra alternativ för den fastighetsförsäkring som föreningen tecknade med Trygg-Hansa för flera år sedan. Arbetet resulterade i att föreningen bytte försäkringsbolag till IF. Detta har sänkt föreningens försäkringskostnader och försäkringsmäklaren kommer i fortsättningen ha koll på utvecklingen i branschen och kommer att ge förslag på åtgärder för att ytterligare kunna sänka föreningens kostnader och stärka föreningens försäkringsportfölj. Styrelsen har gått ut och informerat alla medlemmar om bostadsrättstillägget som föreningen tecknar vilket lett till att flera medlemmar kunnat sänka kostnaden för sina privata hemförsäkringar.

Plåttaken på punkthusen målades om under sommaren och styrelsen vill passa på att tacka för allt tålamod som visades när det relativt stökiga och högljudda arbetet pågick. Resterande plåttak planeras att målas under sommaren 2020.

Tvättstugan i 102:an har kompletterats med en tvättmaskin och en torktumlare. Detta har gjorts pga. att styrelsen har sett att den inte har utnyttjats lika mycket som tvättstugan i 128:an, som det har varit svårt att få tider till. Nu är tvättstugorna lika utrustade och vi ser att det har blivit en förbättring och en mer jämn fördelning av tvättiderna i tvättstugorna. Mangeln i 128:an gick sönder och har inte ersatts eftersom styrelsen bedömt att det räcker med en mangel i föreningen.

Den nya lagen om GDPR (General Data Protection Regulation) trädde i kraft i maj 2018. Genom att styrelsen har tidigare införskaffat ett digitalt hjälpmedel med bland annat en ny hemsida som vi succesivt implementerar mer och mer i styrelsens arbete är föreningen och styrelsens sätt att hantera personuppgifter inom GDPR reglerna. Under året har styrelsen arbetat med att använda ett nytt digitalt verktyg; Styrelseproffset i vårt arbete, vilket har fungerat mycket bra och har underlättat styrelsens arbete avsevärt. Styrelseproffset tillhandahåller en hemsida och en app för smartphones som är mer lättskött för styrelsen och mer lättåtkomlig för medlemmarna. Den nya hemsidan lanserades i mars 2019.

Smått & gott

Styrelsemedlemmarna får kontinuerligt möjlighet att närvara på olika mässor, föreläsningar och utbildningar för att utöka kompetensen inom styrelsen, vilket gagnar föreningen över lag. Under året har representanter från styrelsen närvarit på bland annat företagsmässan, informationsmöte hos Vattenfall som behandlade solenergi och styrelsen har haft kontakt med ett antal leverantörer för bland annat solceller, billaddningsstolpar, parkering, försäkringar, bredband och hissar.

Våren 2018 levererade Hallbloms landskapsarkitekt sin analys, skötselråd och förslag på utformning av föreningens grönytor, som beställdes sommaren 2017. Styrelsen har under året planerat och

diskuterat genomförandet med föreningens förvaltare, Riksbyggen. Det arbetet har mynnat ut i flertalet planerade arbeten för att öka grönskan i området och samtidigt göra området mer lättskött så att föreningens förvaltare kan lägga mer energi på roligare saker än till exempel ogräsbekämpning. Bland annat kommer det att planteras marktäckare under syrenbuskarna på södergården och häggmispelhäcken vid parkeringen kommer att förlängas. På Norrgården kommer tre planteringar att få ny jord och nya växter, tanken är att de flesta planteringarna i området ska få nya växter som är mer anpassade för växtplatsen och med det minska skötseln.

Ett första Dialogmöte har genomförts under hösten vilket fick positiva reaktioner både för styrelsen och de medlemmar som närvarande. Under mötet presenterades styrelsens medlemmar och styrelsen informerade om pågående arbeten och vad som planeras i framtiden. Deltagande i mötet kunde anmäla frågor och diskussionspunkter i förväg vilket hade gjorts och det blev många givande diskussioner. Att ha dialogmöte kom upp på förra årsstämmen som ett önskemål från ett par medlemmar, mötena är tänkta att vara ett sätt för medlemmarna att träffa hela styrelsen och diskutera eller fråga om saker som kan komma till gagn för hela föreningen. De ska fungera som ett komplement till den information som publiceras på hemsida och i trapphusen.

Föreningen har sedan många år haft Tornseglare inneboende högt upp i flera av våra hus, till mångas glädje. Styrelsen blev kontaktad av en forskare från SLU som arbetar med forskningsprojekt på tornseglare och som ville sätta upp fågelholkar på föreningens hus. Styrelsen fann detta intressant och ett samarbete inleddes, det har resulterat i att SLU kommer att sätta upp fågelholkar under våren 2019, vilket vi hoppas resultera i att vi får avnjuta fler flygkonster under kommande sommarmånader i området.

Vintern 2018–2019 genomfördes ett test av målning, tvättning och underhållsmålning i trapphus 142 vilket kommer ligga till grund för beslut för fortsatt underhållsarbete i form av målning av väggar i trapphusen.

Styrelsen har under året haft ett par möten med intresserade leverantörer/entreprenörer om vilka lösningar som lämpar sig bäst för föreningens behov och möjligheter för solceller och laddstolpar. Det har visat sig att en solcellsanläggning i dagsläget inte är ekonomiskt försvarbart. Däremot har vi fått positiv respons ang. laddstolpar och styrelsen planerar att testa en ny modell under 2019 för att därefter succesivt byta ut de motorvärmareutag som går sönder mot nya kombinerade el-laddstolpar.

Under året har även Tomtebo via Riksbyggen fått en ny vaktmästare, Hasse. Han är en stor tillgång för föreningen genom sin kunskap och engagemang.

Under det gångna året har föreningen haft två Tomtebodagar, där både små och större insatser har gjorts för att Tomtebo ska bli så trivsamt som möjligt. Bland annat sattes fotbollsmålen och basketkorgen upp, städning i flertalet cykelförråd och allmän skräpplockning i området. Under dagarna har det även hunnits med både grillning, kaffesörplande och skrattande. Självklart bjöds det även i år på både godispåsar och godisregn för alla gotttegrisar i alla åldrar.

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. Bränsletillägg 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

Att bo i BRF

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 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 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.

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

