
Årsredovisning

BRF Tomtebo
Org nr: 716422-6180

2022-01-01 – 2022-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor:

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tomtebo får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

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

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

I årets resultat -340 tkr ingår avskrivningar med 3 271 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 931 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	72
3 rum och kök	48
4 rum och kök	62
Totalt:	182

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	121
Antal p-platser	86

Total tomtarea	26 345 m ²
Total bostadsarea	14 276 m ²
Total lokalarea	2 400 m ²

Årets taxeringsvärde*	179 755 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	126 661 000 kr

*Ökat taxeringsvärde avser ny utförd fastighetstaxering 2022.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Uppsala Lyfts-service AB	Hissar
Ownit	Bredband
AB Bygg Beslag Lås & Säkerhet	Lås
Aimo Park	Parkering
Freshair	Undercentral & bergvärme
Sinnesfrid	Städ
Hörmann	Service garageportar
Nordic Green Energy	El
Home Solutions	IMD



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 1 504 tkr och planerat underhåll för 753 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2022 och visar på ett underhållsbehov på 5 870 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 353 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning av dörrar	2018
Ny tvättmaskin	2018
Ventilationsaggregat	2018
Målning av garagedörrar	2018
Ommålning av tak	2018
Underhåll av värmepumpsanläggning	2019
Genomgång av vindplåtar	2019
Balkongtvätt	2019
Målning & renovering av staket	2019
Renovering lekplats	2019
Åtgärder garage	2019-arbete pågår
Nytt torkskåp	2020
Stamspolning	2020
Ventilbyte, vattenledningar	2021
Uteplats föreningslokalen	2021-2022
Föreningslokalen invändigt	2021-2022
Hissar	2021-2022
Handdukstork	2021-2022
Brygga	2021-2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Handdukstork	266 350
Föreningslokal invändigt	43 700
Filterbyten	119 642
Installation belysning	56 150
Markarbeten	232 548
El arbeten garage	34 788

Årets utförda investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Renovering av hissar	6 101 006
Vindskydd garage	61 495
Bastuaggregat	17 875
Bidrag laddstolpar (installerades 2021)	-116 226
Tvättmaskin	72 125
Renovering brygga	332 701



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Alstergren	Ordförande	2024
Charlotte Ersson	Sekreterare	2024
Marie Karlström	Vice ordförande	2024
Mahyar Saberian	Ledamot	2023
Mats Lundström	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Frida Forsberg	Suppleant	2023
Inger Knecht	Suppleant	2023
Marie Sturdy	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB	Extern revisor	2023
Kim Persson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Marketeg	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Westin	2023
Kajsa Gustafsson	2023
Susanna Fredriksson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Rapport från styrelsen, Brf Tomtebo, 2022

Här kommer en kort rapport över styrelsens/föreningens arbete under 2022.

Möten - gemensamma:

Under året har föreningen genomfört flera möten:

- Föreningsstämma, 24 maj, stämman hölls som en hybridstämma på Skarholmen med möjlighet att delta via teams. 70 personer deltog varav 61 st hade rösträtt. Av dessa var det 11 som använde möjligheten att delta digitalt via Teams. Föreningen bjöd på smörgåstårter.
- Tomtebodagar i maj och oktober
- Dialogmöte i februari, maj, september och november som genomfördes digitalt och fysiskt. På dessa möten har stort fokus varit att informera om hur vår ekonomi ser ut och hur vi påverkas av elpriser och vad som händer med bl.a räntorna. På maj-mötet mötte gick vi igenom bokslutet. På mötet i september gick vi igenom det allmänna ekonomiska läget. I november var det genomgång av budget för 2023. Dessa möten har varit väldigt uppskattade av de som deltagit och gett en stor förståelse för hur vi påverkas av det som händer i vår omvärld.
- Gärdslögg, 1:a advent

Möten - Styrelsen: Styrelsen har haft 11 ordinarie möten, 5 möten med Riksbyggen (varav 1 var trädgårdsvandring), ett antal projekt- och planeringsmöten.

E-postärenden

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

Ansvarsgrupper/trivselgrupper:



Flaggmästare:

Göran Wennberg

Flaggan har hissats på alla offentliga flaggdagar samt Tomtebodagarna.

Bryggmästare:

Rasmus Blomster Nonnemark

Välkomstgrupp:

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

Större projekt

- Förvaltare
Under året har vi gått igenom våra samtliga förvaltningsavtal för att säkra upp att vi får det vi betalar för och betalar för det vi vill ha. Detta gjordes med hjälp av Svefa. Anbud togs sen in för totalförvaltning av vår förening. Efter möten med intresserade förvaltare och utvärdering föll valet på att ge Riksbyggen fortsatt förtroende av förvaltningen av vår förening.
- Elladstolpar
Installerat 12 elladdstolpar i nedre garaget. Samtliga platser var vid årets utgång uthyrda och installation av 8 st till kommer genomföras under 2023
Målning av föreningslokalen.
- Hissar
Renovering av våra samtliga hissar som påbörjades under 2021 avslutades under 2022.
- Handukstorkar
Påbörjat 2021 att byta ut handukstorkar som är inkopplade på cirkulerade varmvatten. Avslutades 2022.
- Bryggan
Vi har under året renoverat vår befintliga brygga. Monterat på Y-bommar för att underlätta att lägga till vid bryggan. Intresset för båtplats vid bryggan växer och samtliga platser vid y-bommarna hyrdes ut under året.
- Arbete med belysning i trapphus och garage.

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

Utöver allmänt underhåll har föreningen utfört/införskaffat

- Pelargonplantering
- Sommarjobb åt ungdomar att sköta om våra pelargonplanteringar.

Mässor, leverantörer mm

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 238 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 237 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 806 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	13 090	12 844	12 483	12 531	12 549
Resultat efter finansiella poster	-340	-625	-826	-3 066	1 485
Årets resultat	-340	-625	-826	-3 066	1 485
Balansomslutning	124 761	126 182	128 458	130 415	137 156
Soliditet %	30	30	30	30	31
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	8	24	22	126	311
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	126	247	247	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	806	806	790	790	790
Driftkostnader, kr/m ²	496	409	378	454	491
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	451	353	345	399	410
Ränta, kr/m ²	55	53	70	74	77

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018-2019 inte är jämförbara med efterföljande år.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 415 000	6 191 412	10 843 535	-625 423
Disposition enl. årsstämmobeslut			-625 423	625 423
Reservering underhållsfond		353 000	-353 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-753 178	753 178	
Årets resultat				-340 030
Vid årets slut	21 415 000	5 791 233	10 618 291	-340 030

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 218 112
Årets resultat	-340 030
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-353 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	753 178
Summa	10 278 260

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **10 278 260**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 089 603	12 844 335
Övriga rörelseintäkter	Not 3	558 422	81 202
Summa rörelseintäkter		13 648 025	12 925 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 276 664	-5 838 606
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 224 999	-1 135 484
Personalkostnader	Not 6	-318 947	-359 397
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 270 825	-5 466 435
Summa rörelsekostnader		-13 091 435	-12 799 922
Rörelseresultat		556 589	125 615
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 079	4 621
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-916 699	-755 659
Summa finansiella poster		-896 620	-751 038
Resultat efter finansiella poster		-340 030	-625 423
Årets resultat		-340 030	-625 423



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	118 331 145	115 048 639
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	681 910	766 266
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	2 537 273
Summa materiella anläggningstillgångar		119 013 056	118 352 178
Summa anläggningstillgångar		119 013 056	118 352 178
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	718	671
Övriga fordringar	Not 13	83 795	35 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 141 960	610 137
Summa kortfristiga fordringar		1 226 473	645 868
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 521 636	7 194 080
Summa kassa och bank		4 521 636	7 194 080
Summa omsättningstillgångar		5 748 108	7 839 948
Summa tillgångar		124 761 164	126 192 126



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	21 415 000	21 415 000	
Fond för yttre underhåll	5 791 233	6 191 412	
Summa bundet eget kapital	27 206 233	27 606 412	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	10 618 291	10 843 535	
Årets resultat	-340 030	-625 423	
Summa fritt eget kapital	10 278 260	10 218 112	
Summa eget kapital	37 484 494	37 824 524	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 865 785	55 922 023
Summa långfristiga skulder		10 865 785	55 922 023
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	72 838 873	30 077 635
Leverantörsskulder	Not 17	864 850	797 891
Skatteskulder	Not 18	28 639	12 318
Övriga skulder	Not 19	20 268	52 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 658 255	1 505 260
Summa kortfristiga skulder		76 410 885	32 445 579
Summa eget kapital och skulder		124 761 164	126 192 126



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel vid årets början	7 194 080	6 810 590
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	13 648 025	12 925 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20 842 105	19 736 127
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-580 605	10 554
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 204 068	144 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 465 569	19 890 863
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-9 820 610	-7 333 487
Finansiella kostnader	-896 620	-751 038
Förändring av långfristiga skulder (ökning -, minskning +)	-2 295 000	-1 784 500
Investeringar	-3 931 703	-2 827 757
Summa kassaflöde från utbetalningar	-16 943 933	-12 696 782
Öresdifferens	0	-1
Likvidamedel vid årets slut	4 521 636	7 194 080
Årets förändring av likvida medel	-2 672 444	383 490



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Komponent	3-91
Inventarier	Komponent	Klar
Markinventarier	Komponent	20
IMD	Komponent	15
Stolpbelysning	Komponent	Klar
Bergvärme	Komponent	40
Torkskåp	Komponent	10
Laddplatser	Komponent	10
Bastuaggregat	Komponent	10
Tvättmaskin	Komponent	15
Renovering brygga	Komponent	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 510 628	11 510 628
Hyror, garage	541 716	544 500
Hyror, p-platser	217 649	224 474
Hyror, övriga ¹	26 865	28 615
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 383	-14 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-513	-3 750
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-21 632	-16 648
Elavgifter	826 273	571 416
Summa nettoomsättning	13 089 603	12 844 335

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar ²	25 040	36 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	0
Övriga rörelseintäkter ³	78 224	40 447
Försäkringsersättningar	455 166	4 136
Summa övriga rörelseintäkter	558 422	81 202

¹ Intäkter för hyror, övriga avser båtplatser

² Övriga ersättningar avser intäkter för pantförskrivelser och överlåtelseavgifter.

³ Övriga rörelseintäkter avser påminnelseavgifter, parkeringsavgift från Aimo Park samt intäkt för andrahandsuthyrningar



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-753 178	-790 290
Reparationer	-1 503 501	-510 123
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-354 008	-328 148
Arrendeavgifter	-21 728	-15 266
Försäkringspremier	-299 350	-290 086
Kabel- och digital-TV	-530 712	-530 712
Pcb/Radonsanering	0	-6 445
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 590	-10 078
Serviceavtal ⁴	-166 570	-156 909
Obligatoriska besiktningar ⁵	-72 229	-14 625
Snö- och halkbekämpning	-98 876	-43 659
Drift och förbrukning, övrigt	-1 905	0
Förbrukningsinventarier	-76 986	-72 200
Fordons- och maskinkostnader	-344	-176
Vatten	-580 738	-569 405
Fastighetsel	-2 713 945	-1 573 396
Uppvärmning	-378 543	-354 575
Sophantering och återvinning	-322 957	-214 670
Förvaltningsarvode drift	-382 504	-357 842
Summa driftskostnader	-8 276 664	-5 838 606

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-857 607	-838 125
IT-kostnader ⁶	-10 343	-14 004
Arvode, yrkesrevisorer	-18 625	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-55 378	-68 722
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 116	-27 132
Möten och föreningsaktiviteter	-17 869	-13 809
Kontorsmateriel	-19 674	-1 257
Telefon och porto	-485	-116
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-81	-21
Konsultarvoden ⁷	-213 750	0
Bankkostnader	-2 540	-1 830
Övriga externa kostnader	-3 531	-149 468
Summa övriga externa kostnader	-1 224 999	-1 135 484

⁴ Serviceavtal avser avtal för nyckelhantering, hisservice, underhållsservice av portar samt IMD mätare.

⁵ Obligatoriska besiktningar avser hissbesiktning och besiktning av garage.

⁶ IT kostnader avser kostnad för styrelseproffset, Googlekonto samt domän.

⁷ Konsultarvoden avser upphandling av förvaltningsavtal.



Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Lön till kollektivanställda ⁸	-14 775	-31 419
Styrelsearvoden	-91 140	-91 145
Sammanträdesarvoden	-119 200	-152 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-27 625	-13 250
Sociala kostnader	-66 207	-70 783
Summa personalkostnader	-318 947	-359 397

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 965 255	-5 151 025
Avskrivning Markanläggningar	-244 719	-239 174
Avskrivning Markinventarier	-2 721	-2 721
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 154	-5 952
Avskrivning Installationer	-50 976	-67 562
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 270 825	-5 466 435

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 012	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 923	4 512
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	88	110
Övriga ränteintäkter	56	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 079	4 621

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-916 666	-754 633
Övriga räntekostnader	-33	-1 026
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-916 699	-755 659

⁸ Lön till kollektivanställda avser sommarjobbare och ersättning utöver ordinarie styrelsearbete enligt stämmobeslut.



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	171 954 168	171 954 168
Mark	10 187 365	10 187 365
Standardförbättringar	79 846	79 846
Nedskrivning byggnad	-36 350 000	-36 350 000
Markanläggning	9 566 968	9 566 968
Markinventarier	54 422	54 422
	155 492 769	155 492 769
Årets anskaffningar		
Byggnader (<i>hissar och vindskydd garage</i>)	6 162 501	0
Markanläggning (<i>renovering brygga</i>)	332 701	0
	6 495 202	0
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar byggnader (<i>hissar</i>)	-3 417 015	0
	-3 417 015	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	158 570 956	155 483 769
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-48 957 017	-43 442 492
Standardförbättringar	-79 846	-79 846
Markanläggningar	-1 913 394	-1 674 220
Markinventarier	-35 373	-32 652
	-50 985 630	-45 229 210
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 328 755	-5 514 525
Årets avskrivning markanläggningar	-244 719	-239 174
Årets avskrivning markinventarier	-2 721	-2 721
	-3 576 195	-5 756 420
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-54 561 825	-50 985 630
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående återföring av nedskrivningar	10 541 500	10 178 000
Årets återföringar av nedskrivningar	363 500	363 500
Årets avskrivningar på gjorda utrangeringar (<i>hissar</i>)	3 417 015	0
	14 322 015	10 541 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	118 331 145	115 048 639
Varav		
Byggnader	100 385 897	97 188 651
Mark	10 187 365	10 187 365
Markanläggningar	7 741 556	7 653 574
Markinventarier	16 328	19 049



Taxeringsvärden

Bostäder	172 000 000	120 400 000
Lokaler	7 755 000	6 261 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	179 755 000	126 661 000
<i>varav byggnader</i>	<i>143 435 000</i>	<i>99 625 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 320 000</i>	<i>27 036 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	162 903	162 903
Installationer	1 264 753	891 688
	1 427 656	1 054 591
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg (<i>tvättmaskin</i>)	72 125	0
Installationer (<i>bastuaggregat</i>)	17 875	0
Installationer (<i>bidrag laddstolpar</i>)	-116 226	373 065
	-26 226	373 065
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 401 430	1 427 656
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-118 261	-112 308
Installationer	-543 129	-475 567
	-661 390	-587 875
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 154	-5 952
Installationer	-50 976	-67 562
	-58 130	-73 514
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-125 415	-118 261
Installationer	-594 104	-543 129
	-719 519	-661 390
Restvärde enligt plan vid årets slut	681 910	766 266
Varav		
Inventarier och verktyg	109 613	44 642
Installationer	572 298	721 624



Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	850	803
Kundfordringar	-132	-132
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	718	671

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	51 108	35 060
Momsfordringar	32 687	0
Summa övriga fordringar	83 795	35 060

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	326 179	299 350
Förutbetalda driftkostnader	12 836	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	248 429	211 991
Förutbetald vattenavgift	49 285	49 020
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 226	44 226
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	462
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	461 005	5 089
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 141 960	610 137

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel, Handelsbanken (energifond)	1 250 000	1 000 000
Bankmedel, SBAB	515 270	1 508 348
Transaktionskonto	2 756 365	4 685 732
Summa kassa och bank	4 521 636	7 194 080



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	83 704 658	85 999 658
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-996 000	-800 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-71 842 873	-29 277 635
Långfristig skuld vid årets slut	10 865 785	55 922 023

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,85%	2021-12-29	249 000,00	-249 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,60%	2022-06-03	16 170 850,00	-16 045 850,00	125 000,00	0,00
NORDEA	1,43%	2022-12-29	12 857 785,00	-11 861 785,00	996 000,00	0,00
NORDEA	2,94%	2023-06-12	0,00	16 045 850,00	125 000,00	15 920 850,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2023-09-01	30 068 201,00	0,00	0,00	30 068 201,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2023-09-30	26 653 822,00	0,00	800 000,00	25 853 822,00
NORDEA	4,12%	2024-12-18	0,00	11 861 785,00	0,00	11 861 785,00
Summa			85 999 658,00	0,00	2 046 000,00	83 704 658,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån om 15 920 850 kr, 30 068 201 kr och 25 853 822 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 046 000 kr på det totala lånebeloppet.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 73 474 658 kr

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	864 850	1 062 834
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	-264 943
Summa leverantörsskulder	864 850	797 891

Not 18 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	0	61 844
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	354 008	328 148
Debiterad preliminärskatt	-325 369	-377 674
Summa skatteskulder	28 639	12 318



Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	0	-15 804
Skuld sociala avgifter och skatter	11 373	68 279
Clearing	8 895	0
Summa övriga skulder	20 268	52 475

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	57 173	48 766
Upplupna driftskostnader	44 491	33 748
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	565 056	73 879
Upplupna elkostnader	669 426	178 060
Upplupna värmekostnader	58 832	37 857
Upplupna kostnader för renhållning	9 524	5 906
Upplupna revisionsarvoden	22 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 109	2 903
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 220 644	1 099 141
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 658 255	1 505 260

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	172 500 000	172 500 000

Not 22 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

Uppsala, datum enligt digital signering

Patrik Alstergren

Charlotte Ersson

Marie Karlström

Mahyar Saberian

Mats Lundström

Revisionsberättelsen har lämnats dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Kim Persson
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557490594071

Document

202818 Årsredovisning 2022

Main document

29 pages

Initiated on 2023-04-17 07:22:51 CEST (+0200) by Elin SaloTedborn (ES)

Finalised on 2023-04-19 16:38:38 CEST (+0200)

Initiator

Elin SaloTedborn (ES)

Riksbyggen

Signing parties

Patrik Alstergren (PA)



The name returned by Swedish BankID was "PATRIK ALSTERGREN"

Signed 2023-04-17 15:18:42 CEST (+0200)

Charlotte Ersson (CE)



The name returned by Swedish BankID was "CHARLOTTE ERSSON"

Signed 2023-04-17 22:16:50 CEST (+0200)

Marie Karlström (MK)



The name returned by Swedish BankID was "Evy Marie Karlström"

Signed 2023-04-17 08:05:25 CEST (+0200)

Mahyar Saberian (MS)



The name returned by Swedish BankID was "MAHYAR SABERIAN"

Signed 2023-04-18 14:45:33 CEST (+0200)

Mats Lundström (ML)

Kim Persson (KP)



Verification

Transaction 09222115557490594071



The name returned by Swedish BankID was "Mats Gustaf Lundström"
Signed 2023-04-17 09:53:53 CEST (+0200)



The name returned by Swedish BankID was "Kim Anne Persson"
Signed 2023-04-19 14:24:49 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)
Borev Revision AB



The name returned by Swedish BankID was "TOMAS ERICSON"
Signed 2023-04-19 16:38:38 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tomtebo för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tomtebo för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kim Persson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2023 16:39

SENT BY OWNER:

Tomas Ericson · 19.04.2023 13:15

DOCUMENT ID:

By6LTH6f3

ENVELOPE ID:

r1nlTr6G3-By6LTH6f3

DOCUMENT NAME:

Brf Tomtebo - RB medrevisor 2022 - för sign.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kim Anne Persson kim.persson54@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2023 14:26 19.04.2023 14:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/01) IP: 109.104.18.10
TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	19.04.2023 16:39 19.04.2023 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavaren 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



BRF Tomtebo

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

