
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Tomtebo
Org nr: 716422-6180





Innehållsförteckning

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

Bilagor:

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tomtebo får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 3 296 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 498 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

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	179 755 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Itk AB (tidigare Uppsala Lyftservice AB)	Hissar
Ownit	Bredband
AB Bygg Beslag Lås & Säkerhet	Lås
Aimo Park	Parkering
Sinnesfrid	Städ
Nordic Green Energy	El
Home Solutions	IMD (Individuell mätdata)
IF	Försäkring (inkl. bostadsrättstillägg)



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 595 tkr och planerat underhåll för 54 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2023. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 144 037 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 801 tkr (336 kr/m²). Av detta är 640 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 4 161 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 434 tkr/år (30 kr/år/m²). Föreningens underliggande sparande (se nyckeltal Sparande i flerårsöversikt) uppgick under året till 273 kr/m².

Föreningen har bland annat utfört nedanstående underhåll och investeringar.

Tidigare utförda underhåll och investeringar

Beskrivning	År
Ventilationsaggregat	2018
Tvättmaskin	2018
Balkongtvätt	2019
Målning & renovering av staket	2019
Renovering lekplats	2019
Åtgärder garage	2019-arbete pågår
Torkskåp	2020
Stamspolning	2020
Uteplats föreningslokalen	2021-2022
Brygga	2021-2022
Föreningslokalen invändigt	2021-2022
Hissar	2021-2022
Tvättmaskin	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Filterbyten	53 782

Årets utförda investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
RB Connect (fastighetsuppkoppling med brandvägg)	45 000
Laddstolpar	246 250



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Ersson	Ordförande fr.o.m. 2023-12-04	2024
Patrik Alstergren	Ordförande t.o.m. 2023-12-04	Avgått dec 2023
Anna Siemiakowska	Vice ordförande t.o.m. 2023-12-04	Avgått dec 2023
Lisa Bjersby	Vice ordförande fr.o.m. 2023-12-04	2025
Marika Andersson	Ledamot	2025
Anne Linde	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Knecht	Suppleant	2024
Peter Larsson	Suppleant	2024
Susanna Fredriksson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Edgren	2024
Gunilla Westin	2024
Kajsa Gustafsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Rapport från styrelsen, Brf Tomtebo, 2023

Här följer en kort rapport över styrelsens arbete under 2023.

Gemensamma aktivitet och möten

Under året har föreningen haft flera gemensamma aktiviteter och möten:

- Föreningsstämma med smörgåstårta 25 maj på Skarholmen. 52 medlemmar närvarade.
- Dialogmöte i februari och november (fysiskt och digitalt). På dessa var fokus att informera om vår ekonomi och hur vi påverkas av elpriser och de stigande räntorna.
- Tomtebodag i maj och oktober.
- Familjedag i juni med anledning av föreningens 30-årsfirande.
- Gårdsglögg, 1:a advent

Möten - Styrelsen

Styrelsen har haft 13 ordinarie möten, ett extra insatt möte samt budget och bokslutsmöte med Riksbyggen. Vi har även haft möte om solceller och underhållsplan, deltagit i trädgårdsvandring, haft brandskyddsgenomgång och träffat Byggbeslag (BB-gruppen).

E-postärenden

Cirka 400 e-postärenden från medlemmar och externa personer har inkommit och besvarats via styrelsens ärendehanteringssystem.



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

Helen Alstergren.

En kort rapport från Välkomstgruppen:

Välkomstgruppen i Tomtebo har välkomnat nya medlemmar i 12 lägenheter och i samband med det överlämnat en liten blomma. Under året har vi haft 7 träffar där vi återkopplat hur välkommandet av nya medlemmar har gått och vilka eventuella frågor som har dykt upp i de samtalen. Vi har planerat i blomlådorna vid föreningslokalen så de är fina och välkomnande för alla som besöker Tomtebo. Blomlådorna har även julpyntats. Vi har även hjälpt till med inköp av fika och serverat vid Tomtebodagen, familjedagen, adventsglöggen och dialogmöten.

#BioTomtebo har haft två föreläsningar under året i föreningslokalen.

Större projekt

- 8 nya elladdstolpar installerades i mars.
- Fortsatt arbete med bryggan och området runt om.
- Sanering av legionella i dricksvattnet påbörjades i december 2023 och fortsätter in på 2024.

Arbeten, underhåll, avtal (utöver tidigare nämna arbeten)

Utöver allmänt underhåll har föreningen utfört/införskaffat:

- Pelargonplantering
- Sommarjobb åt ungdomar att sköta om våra pelargonplanteringar.
- Nytt förvaltningsavtal med Riksbyggen trädde i kraft 1 jan 2023.
- En extraamortering gjordes under året med 1 mkr

Mässor, utbildningar med mera

Under året har representanter från styrelsen deltagit på Styrelsemässan för Bostadsrättsföreningar på UKK.

De nya ledamöterna i styrelsen har deltagit i utbildningar för styrelsearbete som Riksbyggen anordnat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 237 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 242 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9% från och med 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)



Flerårsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 994 045	13 089 603	12 844 335	12 482 817	12 531 345
Resultat efter finansiella poster	1 202 110	-340 030	-625 423	-825 638	-3 065 644
Soliditet %	32	30	30	30	30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	90	93	95	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	928	864	846	833	837
Energikostnad kr/kvm	179	220	150	160	171
Sparande kr/kvm	273	221	338	306	279
Skuldsättning kr/kvm	4 837	5 019	5 157	5 264	5 348
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 650	5 863	6 024	6 149	6 248
Räntekänslighet %	6,1	6,8	7,1	7,4	7,5

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 415 000	5 791 233	10 618 291	-340 030
Disposition enl. årsstämmobeslut			-340 030	340 030
Reservering underhållsfond		434 000	-434 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-53 782	53 782	
Årets resultat				1 202 110
Vid årets slut	21 415 000	6 171 451	9 898 043	1 202 110

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 278 260
Årets resultat	1 202 110
Årets fondreservering enligt stadgarna	-434 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 782
Summa	11 100 153

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman: _____

Att balansera i ny räkning i kr

11 100 153

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 994 045	13 089 603
Övriga rörelseintäkter	Not 3	753 219	558 422
Summa rörelseintäkter		14 747 264	13 648 025
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 970 730	-8 276 664
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 760 429	-1 224 999
Personalkostnader	Not 6	-308 660	-318 947
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 295 590	-3 270 825
Summa rörelsekostnader		-11 335 409	-13 091 435
Rörelseresultat		3 411 855	556 589
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 642	20 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 226 387	-916 699
Summa finansiella poster		-2 209 745	-896 620
Resultat efter finansiella poster		1 202 110	-340 030
Årets resultat		1 202 110	-340 030



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	115 712 541	118 331 145
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	296 174	681 910
Summa materiella anläggningstillgångar		116 008 716	119 013 056
Summa anläggningstillgångar		116 008 716	119 013 056
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	13 850	718
Övriga fordringar	Not 13	69 673	83 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	414 691	1 141 960
Summa kortfristiga fordringar		498 214	1 226 473
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 539 472	4 521 636
Summa kassa och bank		5 539 472	4 521 636
Summa omsättningstillgångar		6 037 686	5 748 108
Summa tillgångar		122 046 402	124 761 164



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	21 415 000	21 415 000	
Fond för yttre underhåll	6 171 451	5 791 233	
Summa bundet eget kapital	27 586 451	27 206 233	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	9 898 043	10 618 291	
Årets resultat	1 202 110	-340 030	
Summa fritt eget kapital	11 100 153	10 278 260	
Summa eget kapital	38 686 604	37 484 494	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	54 322 023	10 865 785
Summa långfristiga skulder		54 322 023	10 865 785
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 336 635	72 838 873
Leverantörsskulder	Not 17	546 239	864 850
Skatteskulder	Not 18	30 566	28 639
Övriga skulder	Not 19	69 368	20 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 054 968	2 658 255
Summa kortfristiga skulder		29 037 775	76 410 885
Summa eget kapital och skulder		122 046 402	124 761 164



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 202 110	-340 030
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 659 090	3 634 325
Nedskrivningar	-363 5000	-363 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 497 700	2 930 795
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	728 259	-580 605
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-870 872	1 204 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 355 087	3 554 258
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark samt Inventarier, verktyg och installationer	-291 250	-4 180 703
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	4 063 837	-626 445
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 046 000	-2 295 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 017 837	-2 672 445
Årets kassaflöde	1 017 836	-2 672 445
Likvidamedel vid årets början	4 521 635	7 194 080
Likvidamedel vid årets slut	5 539 472	4 521 635
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	-1	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 och 2023:1 (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
Byggnad- Balkonger	Komponent	22
Byggnad- Dörrar & portar	Komponent	16
Byggnad- Fasad	Komponent	Klar
Byggnad- Fönster	Komponent	16
Byggnad- Hiss	Komponent	30
Byggnad- Inre ytskikt	Komponent	24
Byggnad- Garage ytskikt	Komponent	Klar
Byggnad- Vindskydd garage	Komponent	15
Byggnad- Stomme	Komponent	91
Byggnad- Tak	Komponent	22
Byggnad- Torkskåp	Komponent	10
Byggnad- Tvättmaskin	Komponent	15
Byggnad- Vatten och avlopp	Komponent	22
Byggnad- Ventilation	Komponent	12
Byggnad- Värmesystem	Komponent	22
Bergvärme	Linjär	40
Stolpbelysning	Linjär	Klar
Laddplatser + bidrag	Linjär	10
Renovering brygga	Linjär	15
Markinventarier	Linjär	20
IMD	Linjär	15
Bastuaggregat	Linjär	10
RB Connect	Linjär	10
Inventarier	Linjär	Klar

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	12 431 184	11 510 628
Hyror, garage	543 097	541 716
Hyror, p-platser	213 976	217 649
Hyror, övriga ¹	37 202	26 865
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 367	-11 383
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 869	-513
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-24 960	-21 632
Elavgifter**	810 782	826 273
Summa nettoomsättning	13 994 045	13 089 603

*I Årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten, sophämtning, bredband, Tv-kanaler, bostadsrättstillägg, nyttjande av föreningens lokaler (bastu, hobbyrum, föreningslokal, tvättstuga) samt båtbygga (båtplats ingår ej utan kan hyras)

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	52 086	25 040
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-9
Erhållna statliga bidrag ²	609 417	0
Övriga rörelseintäkter ³	91 727	78 224
Försäkringsersättningar	0	455 166
Summa övriga rörelseintäkter	753 219	558 422

¹ Intäkter för hyror, övriga avser båtplatser

² Erhållna statliga bidrag avser mottaget elstöd.

³ Övriga rörelseintäkter avser påminnelseavgifter och parkeringsavgifter från AimoPark.



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-53 782	-753 178
Reparationer	-595 111	-1 503 501
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-366 748	-354 008
Arrendeavgifter	-21 804	-21 728
Försäkringspremier	-326 179	-299 350
Kabel- och digital-TV	-530 712	-530 712
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 363	-18 590
Serviceavtal ⁴	-124 726	-166 570
Obligatoriska besiktningar ⁵	-26 663	-72 229
Snö- och halkbekämpning	-98 122	-98 876
Statuskontroll	-22 250	0
Drift och förbrukning, övrigt	-1 965	-1 905
Förbrukningsinventarier	-28 283	-76 986
Fordons- och maskinkostnader	-278	-344
Vatten	-557 171	-580 738
Fastighetsel	-1 898 547	-2 713 945
Uppvärmning	-531 247	-378 543
Sophantering och återvinning	-339 816	-322 957
Förvaltningsarvode drift	-432 963	-382 504
Summa driftskostnader	-5 970 730	-8 276 664

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 490 575	-857 607
Lokalkostnader	-6 950	0
IT-kostnader ⁶	-12 262	-10 343
Arvode, yrkesrevisorer	-24 138	-18 625
Övriga förvaltningskostnader	-43 381	-55 378
Kreditupplysningar	-390	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 500	-25 116
Möten och föreningsaktiviteter	-36 756	-17 869
Kontorsmateriel	-10 618	-19 674
Telefon och porto	-689	-485
Konstaterade förluster hyrot/avgifter	0	-81
Tidskrifter och facklitteratur	-143	0
Konsultarvoden	0	-213 750
Bankkostnader	-5 631	-2 540
Övriga externa kostnader ⁷	-97 396	-3 531
Summa övriga externa kostnader	-1 760 429	-1 224 999

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

⁵ Besiktningar som utförts under 2023 avser lekplatsbesiktning och hissbesiktning.

⁶ IT-kostnader avser kostnad för styrelseproffset och domän.

⁷ Övriga externa kostnader avser inkassotjänster, stämмоordförande, utredning legionella och ytterligare tjänster.

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda ⁸	-19 272	-14 775
Styrelsearvoden	-100 750	-91 140
Sammanträdesarvoden	-97 600	-119 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 250	-27 625
Övriga personalkostnader	-750	0
Sociala kostnader	-64 038	-66 207
Summa personalkostnader	-308 660	-318 947

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 889 264	-2 965 255
Avskrivning Markanläggningar	-305 507	-244 719
Avskrivning Markinventarier	-2 721	-2 721
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-7 154
Avskrivning Installationer	-98 097	-50 976
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 295 590	-3 270 825

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 767	13 012
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 524	6 923
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	333	88
Övriga ränteintäkter	1 018	56
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 642	20 079

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 223 056	-916 666
Övriga räntekostnader	-3 331	-33
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 226 387	-916 699

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



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	174 699 654	171 954 168
Mark	10 187 365	10 187 365
Standardförbättringar	79 846	79 846
Markanläggning	9 899 669	9 566 968
Markinventarier	54 422	54 422
	194 920 956	191 842 769
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	6 162 501
Markanläggning ⁹	246 250	332 701
	246 250	6 495 202
Utrangeringar och omföringar		
Utrangeringar byggnader (hissar)	0	-3 417 015
Byggnad- Omföring av inventarier till byggnad	131 648	0
Markanläggning- Omföring av standardförbättringar till markanläggning	79 846	0
Standardförbättring- Omföring av standardförbättringar till markanläggning	-79 846	0
Markanläggning- Omföring av installationer till markanläggning	256 839	0
	388 487	-3 417 015
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	195 555 693	194 920 956
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-48 868 757	-48 957 017
Standardförbättringar	-79 846	-79 846
Markanläggningar	-2 158 113	-1 913 394
Markinventarier	-38 094	-35 373
	-51 144 810	-50 985 630
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 252 764	-3 328 755
Årets avskrivning markanläggningar	-340 121	-244 719
Årets avskrivning markinventarier	-2 721	-2 721
	-3 595 606	-3 576 195
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-54 740 416	-54 561 825

⁹ Årets anskaffning avser laddstolpar



Ackumulerade upp- och nedskrivningar/omföringar

Ingående nedskrivning av byggnad	-36 350 000	-36 350 000
Ingående återföring av nedskrivningar	10 905 000	10 541 500
Årets nedskrivningar	363 500	363 500
Årets avskrivningar på gjorda utrangeringar (<i>hiss</i>)	0	3 417 015
Byggnad- Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på inventarier	-22 035	0
Markanläggning- Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på standardförbättringar	-79 846	0
Standardförbättring- Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på markanläggning	79 846	0
Markanläggning- Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på installationer	801	0
	-25 102 734	-22 027 985

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	97 606 245	100 385 897
Mark	10 187 365	10 187 365
Standardförbättringar	0	0
Markanläggningar	7 905 325	7 741 556
Markinventarier	13 606	16 328

Taxeringsvärden

Bostäder	172 000 000	172 000 000
Lokaler	7 755 000	7 755 000

Totalt taxeringsvärde

	179 755 000	179 755 000
<i>varav byggnader</i>	<i>143 435 000</i>	<i>143 435 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 320 000</i>	<i>36 320 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	235 028	162 903
Installationer	1 166 402	1 264 753
	1 401 430	1 427 656
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	72 125
Installationer ¹⁰	45 000	-98 351
	45 000	-26 226
Omföringar		
Inventarier och verktyg- Omföring av inventarier till byggnad	-131 648	0
Installationer- Omföring av installation till markanläggning	-256 839	0
	-388 487	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 057 943	1 401 430
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-125 415	-118 261
Installationer	-594 105	-543 129
	-719 520	-661 390
Omföringar		
Inventarier och verktyg- Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på inventarier	22 035	0
Installationer- Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på installationer	-801	0
	21 234	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-7 154
Installationer	-63 483	-50 976
	-63 483	-58 130
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-103 380	-125 415
Installationer	-658 389	-594 104
	-761 769	-719 519
Restvärde enligt plan vid årets slut	296 174	681 910
Varav		
Inventarier och verktyg	0	109 613
Installationer	296 174	572 297

¹⁰ Årets anskaffning avser RB connect

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	13 982	850
Kundfordringar	-132	-132
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 850	718

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	52 126	51 108
Momsfordringar	17 547	32 687
Summa övriga fordringar	69 673	83 795

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	342 157	326 179
Förutbetalda driftkostnader	0	12 836
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	248 429
Förutbetald vattenavgift	0	49 285
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 226	44 226
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 308	461 005
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	414 691	1 141 960

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 778 794	1 765 270
Transaktionskonto	3 760 678	2 756 365
Summa kassa och bank	5 539 472	4 521 636



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	80 658 658	83 704 658
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-996 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 536 635	-71 842 873
Långfristig skuld vid årets slut	54 322 023	10 865 785

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,32%	2023-06-12	15 920 850,00	-15 795 850,00	125 000,00	0,00
NORDEA	4,47%	2024-06-12	0,00	15 795 850,00	1 125 000,00	14 670 850,00
NORDEA	4,12%	2024-12-18	11 861 785,00	0,00	996 000,00	10 865 785,00
STADSHYPOTEK	4,69%	2026-09-30	25 853 822,00	0,00	800 000,00	25 053 822,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2028-09-01	30 068 201,00	0,00	0,00	30 068 201,00
Summa			83 704 658,00	0,00	3 046 000,00	80 658 658,00

*Senast kända räntesatser

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

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 14 670 850 kr och 10 865 785 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 70 428 658 kr

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	546 239	864 850
Summa leverantörsskulder	546 239	864 850

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	366 748	354 008
Debiterad preliminärskatt	-336 182	-325 369
Summa skatteskulder	30 566	28 639

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	69 368	11 373
Clearing	0	8 895
Summa övriga skulder	69 368	20 268



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	332 676	57 173
Upplupna driftskostnader	73 842	44 491
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	39 684	565 056
Upplupna elkostnader	354 013	669 426
Upplupna värmekostnader	35 193	58 832
Upplupna kostnader för renhållning	12 437	9 524
Upplupna revisionsarvoden	23 000	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 471	11 109
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 114 652	1 220 644
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 054 968	2 658 255

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	172 500 000	172 500 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 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

Charlotte Ersson

Lisa Bjersby

Anne Linde

Marika Andersson

Revisionsberättelsen har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB



Verification

Transaction 09222115557514882659

Document

Årsredovisning 2023 Brf Tomtebo
Main document
31 pages
Initiated on 2024-04-10 14:43:28 CEST (+0200) by Elin SaloTeborn (ES)
Finalised on 2024-04-12 09:14:33 CEST (+0200)

Initiator

Elin SaloTeborn (ES)
Riksbyggen

Signatories

Charlotte Ersson (CE)



The name returned by Swedish BankID was "CHARLOTTE ERSSON"
Signed 2024-04-10 22:23:38 CEST (+0200)

Lisa Bjersby (LB)



The name returned by Swedish BankID was "Anna Emma Lisa Bjersby"
Signed 2024-04-10 14:46:28 CEST (+0200)

Anne Linde (AL)



The name returned by Swedish BankID was "Anne Linde"
Signed 2024-04-11 11:45:11 CEST (+0200)

Marika Andersson (MA)



The name returned by Swedish BankID was "Anneli Marika Andersson"
Signed 2024-04-10 21:14:41 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557514882659

Tomas Ericson (TE)
Borev Revision AB



*The name returned by Swedish BankID was "TOMAS
ERICSON"*
Signed 2024-04-12 09:14:33 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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tomtebo för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tomtebo för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag informera om att styrelsen inte är fulltalig enligt föreningens stadgar. Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av minst fem ledamöter. Styrelsen har sedan december 2023 bestått av fyra ledamöter.

Enligt stadgarna ska två revisorer utses. Vid årsstämman 25 maj 2023 utsågs endast en revisor.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
12.04.2024 09:36

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 12.04.2024 09:33

DOCUMENT ID:
Hklq6QPUG0

ENVELOPE ID:
rkKpmwLIC-Hklq6QPUG0

DOCUMENT NAME:
Brf Tomtebo - RB 2023 - inväntar.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON	Signed	12.04.2024 09:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	12.04.2024 09:36	Low	IP: 62.20.223.231

* 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 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, 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 skuldtynad 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

