

Årsredovisning

BRF Tomtebo
Org nr: 716422-6180

2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10

Bilagor:

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tomtebo får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

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

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

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. utfört underhåll (specificerat på sida 4). Avskrivningarna har ökat till 5 282 tkr p.g.a. ändring av regelverk från K2 till K3.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 311% till 126%. Föreningen har tack vare den goda ekonomin gjort en extra amortering på 3 mkr som påverkar likviditeten.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 283 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 217 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gottsunda 19:4 i Uppsala Kommun. På fastigheterna 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

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
72	48	62	182

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
121	86

Total tomtarea	26 345 m ²
Total bostadsarea	14 276 m ²
Total lokalarea	2 750 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 2645m²

Årets taxeringsvärde	126 661 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	105 800 000 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
Uppsala Lyfts-service AB	Hissar
Telia	Tv, bredband och telefoni
Certego	Lås
Parkia	Parkering
Freshair/Thorszelius ventilation & Service	Ventilation, undercentral & bergvärme
Berendsen	Mattor



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 643 tkr och planerat underhåll för 789 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 2019 och visar på ett underhållsbehov på 1 431 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 201 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning av dörrar	2018
Ny tvättmaskin	2018
Ventilationsaggregat	2018
Målning av garagedörrar	2018
Ommålning av tak	2018

Årets utförda underhåll- aktiverat i balansräkningen (i kr)

Beskrivning	Belopp
Renovering av en hiss	435 000
Ventilationsåtgärder	2 822 020
Målning av trapphus	888 638
Byte av torkskåp	59 523

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll av kyl/värmepumpsanläggning	28 125
Genomgång av vindplåtar	44 749
Balkongtvätt	334 213
Målning & renovering av staket	90 080
Renovering lekplats	204 216
Åtgärder garage	87 595

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	2021
Patrik Alstergren	Vice ordförande	2021
Lotta Lillrank	Sekreterare	2021
Jonas Rende	Ledamot	2020
Håkan Oldberg	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jessica Åström	Suppleant	2020
Bo Levin	Suppleant	2020
Björn Oresand	Suppleant	Avgått under året
Emil Paulsson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Thorzelius		2020
Hannes Skarin		2020
Jerry Löfvenhaft		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

IMD

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

K3

Föreningen har övergått till att redovisa enligt redovisningsregelverket K3. Detta innebär att föreningen har vid större planerade underhåll av till exempel stammar möjlighet att aktivera underhållet som en anläggning istället för att ta kostnaden samma år. Underhållet läggs då som en tillgång som skrivs av över tiden fram till nästa underhåll.

Verksamhetsberättelse Brf Tomtebo 2019

Här kommer en kort sammanställning över vad som hänt i föreningen under 2019.
Medlemmar: Föreningen har haft 12 överlåtelse och fått 18 nya medlemmar.

Möten:

Ordinarie föreningsstämma 22/5 med 36 deltagande (32 rösträtt)
Extrastämma för att anta nya stadgar 24 /6 med 16 deltagande (16 rösträtt),
Extrastämma ang. insynsskydd 18/11 med 57 deltagande (51 rösträtt inkl. fullmakt).
Dialogmöten 8/5 (ca 25 deltagande) och 27/11 (ca 55 deltagande)
Tomtebodagar 5/5 och 6/10.

Styrelse: Styrelsen har haft 17 interna möten samt ca 4 möten med Riksbyggen.
Styrelsens digitaliseringsarbete är i sin slutfas och stor del av styrelsearbetet samt dokumentation sker och sparas digitalt.

Stadgar: Nya stadgar antogs på årsstämma och extrastämma.

Arbeten och underhåll:

- Båtklubben Torgisl togs över år 2018 av föreningen och under året har föreningen fått en bryggmästare. Föreningen har fått en gemensam båt och utrustning i ett förråd.
- Målat parkeringsrutor (motion årsstämma)
- Bättre skyltning av regler för tomgång och parkering (motion årsstämma)
- Jobbat vidare med hemsidan och ny app
- Grönområden: Ett projekt med att förbättra grönområden påbörjades. Arbetet med insynsskydd påbörjades (projekt och motion på årsstämman), men efter extrastämma stoppades arbetet. Arbetet ska utredas vidare och tas upp på årsstämma 2020.
- Ommålning av alla trapphus och storstäd
- Balkongnos-tvätt samtliga balkonger
- Trasiga tegelpannor utbyta
- Nya Fläktar i flera lägenheter samt OVK
- Nytt torkskåp 128an
- Hissrenovering 102an
- Garagerenovering, läckage från övreplan åtgärdat. Arbetet fortsätter 2020.
- Nya anslagstavlor och ny föreningsbrevlåda
- 2 nya cykelställ (önskemål från Dialogmöte)

Samarbetsprojekt:

Tornseglare: Holkar uppsatta tillsammans med SLU
Vattenpark: projekt av kommunen, har inte kommit igång riktigt.

Mässor mm

Under året har representanter från styrelsen varit närvarande på fackmässor och styrelsen har haft kontakt med ett antal leverantörer/konsulter för bl.a. förvaltning, banker, solenergi, billaddningsstolpar och bredband.

Förvaltning, teknik & energi

- Radonmätning påbörjad.
- Energimätning utförd. Föreningen har en god energiprestanda, klass D. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag. Klass D är en nivå bättre och innebär att vi har en energiprestanda som motsvarar 101 - 135 % av kravet för en ny byggnad.
- LED- belysning: Förbättrat ljuskällor för att spara energi och pengar.
- El-laddstolpar Styrelsen har påbörjat projekt för El-laddstolpar fortsatt arbete under 2020
- Källsortering: Föreningen är generellt bra på att källsortera och hålla ordning i soprummen. Information om källsortering gavs av Mikael Olsson, medlem i föreningen på höstens Tomtebodag. Införandet av papperspåsar för kompostering påbörjades under året och kommer att bli obligatoriskt under 2020.

Ekonomi och avtal

Styrelsen har under året haft möte med Riksbyggen och påbörjat ett arbete med att se över våra avtal för att vi ska få den service vi vill ha och betalar för.

Styrelsen har i samarbete med Riksbyggen sett över föreningens lån och likviditet. Föreningen har gjort en extra amortering på 3 miljoner kr och ökat amorteringarna på ett av lånen samt öppnat ett nytt konto med högre sparränta.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 247 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 241 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2009-01-01 då avgifterna höjdes med 4,5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 790 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	12 531	12 549	12 431	12 377	12 353
Resultat efter finansiella poster	-3 066	1 485	2 841	918	0
Årets resultat	-3 066	1 485	2 841	918	0
Balansomslutning	130 415	137 156	137 686	138 670	137 050
Soliditet %	30	31	30	27	27
Likviditet %	126	311	209	193	93
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	395	790	790	790	790
Driftkostnader, kr/m ²	190	491	361	421	421
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	167	410	308	370	283
Ränta, kr/m ²	31	77	93	133	167

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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver 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	7 471 378	11 970 132	1 484 719
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 484 719	-1 484 719
Reservering underhållsfond		201 000	-201 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-788 978	788 978	
Årets resultat				-3 065 644
Vid årets slut	21 415 000	6 883 400	14 042 829	-3 065 644

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	13 454 851
Årets resultat	-3 065 644
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-201 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	788 978
Summa	10 977 185

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **10 977 185**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 531 345	12 548 514
Övriga rörelseintäkter	Not 3	317 779	164 787
Summa rörelseintäkter		12 849 124	12 713 301
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 478 108	-7 003 286
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 138 870	-1 087 908
Personalkostnader	Not 6	-304 650	-259 728
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 282 885	-1 785 962
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-1 654 674	0
Summa rörelsekostnader		-14 859 187	-10 136 884
Rörelseresultat		-2 010 064	2 576 418
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	249	522
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 055 829	-1 092 221
Summa finansiella poster		-1 055 580	-1 091 699
Resultat efter finansiella poster		-3 065 644	1 484 719
Årets resultat		-3 065 644	1 484 719

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	125 734 705	128 464 176
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	532 114	535 013
Summa materiella anläggningstillgångar		126 266 819	128 999 190
Summa anläggningstillgångar		126 266 819	128 999 190
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer		0	1 185
Summa Lager och pågående arbeten		0	1 185
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3 931	22 509
Övriga fordringar	Not 14	51 779	51 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	113 020	104 483
Summa kortfristiga fordringar		168 730	178 771
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 979 058	7 976 731
Summa kassa och bank		3 979 058	7 976 731
Summa omsättningstillgångar		4 147 788	8 156 687
Summa tillgångar		130 414 607	137 155 876

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 415 000	21 415 000
Fond för yttre underhåll		6 883 400	7 471 378
Summa bundet eget kapital		28 298 400	28 886 378
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		14 042 829	11 970 132
Årets resultat		-3 065 644	1 484 719
Summa fritt eget kapital		10 977 185	13 454 851
Summa eget kapital		39 275 585	42 341 229
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	87 855 523	92 191 063
Summa långfristiga skulder		87 855 523	92 191 063
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 335 540	1 335 540
Leverantörsskulder	Not 18	161 246	287 960
Skatteskulder	Not 19	74 117	4 227
Övriga skulder	Not 20	61 936	67 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 650 660	928 221
Summa kortfristiga skulder		3 283 499	2 623 584
Summa eget kapital och skulder		130 414 607	137 155 876

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Detta framgår i förvaltningsberättelsen under väsentliga händelser.

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
Standardförbättringar	Komponent	5
Markanläggningar	Komponent	40
Markinventarier	Komponent	20
Inventarier och verktyg	Komponent	5-10
Installationer	Komponent	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 275 280	11 284 972
Hyror, garage	414 600	414 900
Hyror, p-platser	180 028	180 028
Hyror, övriga*	14 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 870	-27 820
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 105	-8 192
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt*	-7 000	0
Rabatter	0	-120
Elavgifter	678 412	704 746
Summa nettoomsättning	12 531 345	12 548 514

*Hyror, övriga & Hyses- och avgiftsbortfall, övriga avser uthyrning av båtplatser.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga avgifter	18 996	0
Övriga ersättningar	28 035	36 964
Fakturerade kostnader	2 220	2 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	42	3
Övriga rörelseintäkter*	27 409	1 158
Försäkringsersättningar	241 077	124 322
Summa övriga rörelseintäkter	317 779	164 787

*25 tkr avser insättning från båtklubben

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-788 978	-1 143 527
Reparationer	-643 436	-1 245 846
Självrisk	-15 000	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-313 224	-243 334
Arrendeavgifter	-20 000	0
Försäkringspremier	-219 016	-237 455
Kabel- och digital-TV	-556 642	-556 561
Radonmätning	-41 171	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 754	-5 708
Serviceavtal	-164 361	-201 120
Obligatoriska besiktningar	-48 117	-381 212
Snö- och halkbekämpning	-177 362	-127 372
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial*	-119 924	-18 545
Vatten	-417 513	-392 456
Fastighetsel	-1 962 948	-1 769 142
Uppvärmning	-474 868	-410 374
Sophantering och återvinning	-198 227	-205 056
Förvaltningsarvode drift	-304 567	-65 577
Summa driftkostnader	-6 478 108	-7 003 286

*45 tkr kronor av kostnaden avser inköp av ventilationsfilter

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 007 007	-969 879
IT-kostnader	-10 844	-750
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-47 112	-37 227
Kreditupplysningar	-3 217	-6 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 663	-33 358
Representation	-14 871	-3 087
Kontorsmateriel	-1 750	-5 692
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-75	-131
Bankkostnader	-2 230	-2 110
Övriga externa kostnader	-2 725	-15 174
Summa övriga externa kostnader	-1 138 870	-1 087 908

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-21 157	-4 004
Styrelsearvoden	-83 700	-75 320
Sammanträdesarvoden	-101 600	-92 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-31 000	-32 240
Övriga kostnadsersättningar	-483	0
Övriga personalkostnader	-2 500	0
Sociala kostnader	-64 210	-56 164
Summa personalkostnader	-304 650	-259 728

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Nedskrivningar	0	363 500
Avskrivning Byggnader	-4 978 567	-1 848 121
Avskrivning Markanläggningar	-239 174	-239 174
Avskrivning Markinventarier	-2 721	-2 721
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 976	0
Avskrivning Installationer	-59 446	-59 446
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 282 885	-1 785 962

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-1 654 667	0
Övriga rörelsekostnader	-8	0
Summa övriga rörelsekostnader	-1 654 674	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	249	522
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	249	522

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 055 769	-1 090 483
Övriga räntekostnader	-60	-1 738
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 055 829	-1 092 221

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	170 027 152	170 027 152
Mark	10 187 365	10 187 365
Standardförbättringar	79 846	79 846
Markanläggning	9 566 968	9 566 968
Markinventarier	54 422	54 422
Nedskrivning byggnader	-36 350 000	-36 350 000
	153 565 753	153 565 753
Årets anskaffningar		
Byggnader (<i>hissar</i>)	435 000	0
Byggnader (<i>målning av trapphus</i>)	888 638	0
Byggnader (<i>ventilationsåtgärder</i>)	2 822 020	0
	4 145 658	0
Utrangeringar		
Utrangering byggnader (<i>hissar</i>)	-248 501	0
Utrangering byggnader (<i>målning av trapphus</i>)	-612 098	0
Utrangering byggnader (<i>ventilationsåtgärder</i>)	-1 146 793	0
	-2 317 392	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	155 394 019	153 565 753

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-33 249 649	-31 401 528
Standardförbättringar	-79 846	-79 846
Markanläggningar	-1 195 871	-956 697
Markinventarier	-27 210	-24 489
	-34 552 576	-32 462 560

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Utrangering byggnader (<i>hissar</i>)	114 861	0
Utrangering byggnader (<i>målning av trapphus</i>)	145 654	0
Utrangering byggnader (<i>ventilationsåtgärder</i>)	402 209	0
	662 724	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader*	-5 342 067	-1 848 121
Årets avskrivning markanläggningar	-239 174	-239 174
Årets avskrivning markinventarier	-2 721	-2 721
	-5 583 962	-2 090 016

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-39 473 814 -34 552 576****Akkumulerade upp- och nedskrivningar****Vid årets början**

Byggnader	9 451 000	9 087 500
	9 451 000	9 087 500

Årets nedskrivning

Byggnader	363 500	363 500
	363 500	363 500

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar vid årets slut**9 814 500 9 451 000****Restvärde enligt plan vid årets slut****125 734 705 128 455 177****Varav**

Byggnader	107 390 926	109 878 503
Mark	10 187 365	10 178 365
Standardförbättringar	0	0
Markanläggningar	8 131 923	8 371 097
Markinventarier	24 491	27 212

Taxeringsvärden

Bostäder	120 400 000	105 800 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde**126 661 000 105 800 000***varav byggnader* 99 625 000 85 000 000*varav mark* 27 036 000 20 800 000

*Högre avskrivningar år 2019 beror på upprättande av nya avskrivningsplaner vid övergång till K3.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	103 380	103 380
Installationer	891 688	891 688
	995 068	995 068
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg (<i>torkskåp</i>)	59 523	0
	59 523	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 054 591	995 068
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-103 380	-103 380
Installationer	-356 675	-297 229
	-460 055	-400 609
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 976	
Installationer	-59 446	-59 446
	-62 422	-59 446
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-522 477	-460 055
Restvärde enligt plan vid årets slut	532 114	535 013
Varav		
Inventarier och verktyg	56 547	0
Installationer	475 567	535 013

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 063	22 641
Kundfordringar	-132	-132
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 931	22 509

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	51 779	51 779
Summa övriga fordringar	51 779	51 779

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	92 599	92 599
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 421	11 884
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 020	104 483

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	0	8
Bankmedel	250 000	250 000
Transaktionskonto	3 729 058	7 726 723
Summa kassa och bank	3 979 058	7 976 731

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	89 191 063	93 526 603
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 335 540	-1 335 540
Långfristig skuld vid årets slut	87 855 523	92 191 063

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,08%	2019-06-03	16 858 350,00	-16 745 850,00	112 500,00	0,00
NORDEA	1,08%	2020-10-14	19 843 750,00	0,00	0,00	19 843 750,00
NORDEA	0,72%	2020-12-28	10 910 517,00	0,00	3 114 540,00	7 795 977,00
NORDEA	1,02%	2020-12-29	15 845 785,00	0,00	996 000,00	14 849 785,00
NORDEA	0,81%	2021-06-03	0,00	16 745 850,00	112 500,00	16 633 350,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2023-09-01	30 068 201,00	0,00	0,00	30 068 201,00
Summa			93 526 603,00	0,00	4 335 540,00	89 191 063,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 335 540 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	161 246	287 960
Summa leverantörsskulder	161 246	287 960

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	313 224	243 334
Debiterad preliminärskatt	-239 107	-239 107
Summa skatteskulder	74 117	4 227

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	1 224	849
Skuld sociala avgifter och skatter	60 712	51 215
Avräkning hyror och avgifter	0	3 338
Clearing	0	12 234
Summa övriga skulder	61 936	67 636

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 229	3 928
Upplupna räntekostnader	84 394	89 003
Upplupna driftskostnader	148 425	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	87 595	34 273
Upplupna elkostnader	239 439	279 562
Upplupna vattenavgifter	0	9 816
Upplupna värmekostnader	47 436	40 088
Upplupna kostnader för renhållning	2 871	2 771
Upplupna revisionsarvoden	17 000	18 500
Upplupna styrelsearvoden	61 200	8 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	49 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	943 071	392 581
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 650 660	928 221

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	172 500 000	172 500 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Uppsala 5 maj 2020

Ort och datum



Charlotte Ersson



Patrik Alstergren



Lotta Lillrank



Jonas Rende



Håkan Oldberg



Vår revisionsberättelse har lämnats 2 juni 2020

BOREV Revision AB
Auktoriserad revisor


TOMAS ERICSSON

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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.

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 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 29 april 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i 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 Bostadsrättsföreningen Tomtebo för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 betryggande 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Uppsala den 2 juni 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



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 av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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

