

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Tomtebo

Org.nr. 716422-6180

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2005-01-01--2005-12-31.**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11
- underskrifter	14

## Brf Tomtebo

Org.nr. 716422-6180

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

Ledamöter i styrelsen sedan ordinarie föreningsstämma har varit:

Kim Persson	Ordförande
Tommy Lindblad	Vice ordförande
Agneta Isaksson	Sekreterare
Margareta Malmberg	Ledamot
Rune Strömkvist	Ledamot

Suppleanter i styrelsen sedan ordinarie föreningsstämma har varit:

Martin Bjerking  
Kristian Windahl  
Solveig Norén

Revisorer har varit:

BOREV Revisionsbyrå AB	Reg.revisionsbolag
Inger Malmberg	Föreningsrevisor

Revisorssuppleanter har varit:

Eva Hardenborg	Föreningsrevisor
----------------	------------------

Valberedning har varit:

Maria Oldberg	Sammanställande
Giggi Tunudd	
Gunilla Westin	
Torun Högberg	
Mikael Olsson	

Styrelsen har under året 15 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2004 avhölls den 17 maj 2005.

### Flerårsjämförelse

	2005	2004	2003
Nettoomsättning	11 204 501	11 176 952	11 441 557
Balansomslutning	139 708 906	147 034 981	146 412 739
Soliditet (%)	23,1%	21,2%	21,3%
Kassalikviditet (%)	155,2%	430,9%	625,3%

### PERSONAL

Föreningen har ingen personal anställd. FriBoStaden Förvaltnings AB har ansvarat för vicevärdskapet.

### ADMINISTRATION OCH SKÖTSELAVTAL

FriBoStaden Förvaltnings AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomisk- och tekniska förvaltning genom avtal. ISS Facility har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens grönskötsel.

## Brf Tomtebo

Org.nr. 716422-6180

### FASTIGHETER OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningens fastighet, Gottsunda 19:4, bestående av 13 st byggnader innehållande 182 st lägenheter med total bostadsyta på 14.275 kvm, färdigställdes år 1993. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Det totala taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgår till 72 600 000 kr, varav mark 14 600 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelningen är:

42 st	2 rum och kök
30 st	2,5 rum och kök
48 st	3 rum och kök
54 st	4 rum och kök
8 st	4,5 rum och kök
182 st	

Den genomsnittliga årsavgiften uppgår till 757 kr/kvm.

### EKONOMI

Rekonstruktionsavtal har upprättats mellan föreningen och kreditgivaren. Avtalet gäller för tiden 1998-10-02--2005-08-30.

Styrelsen har gjort avvägningen att amortera på föreningens kapitalskuld vilka i dagsläget ger högre avkastning i form av lägre räntekostnader jämfört med traditionellt banksparande.

Underhållskostnaderna har under året uppgått till 967 629 kronor. Avsättning till föreningens yttre underhållsfond har skett med 510 081 kr.

Service och reparationer hiss och garageportar	125 462 kr
Reparation och service tvättstugor	24 120 kr
Reparation av parkeringshus	132 500 kr
Spaljeer	56 063 kr
Gungställning	57 500 kr
Arbete med plattytter och pergola	110 625 kr

I posten *övriga kostnader* i driftskostnaderna ingår som större kostnader årsmöte på Skaris, administration i samband med överlåtelse, uppträckning av medlemsinformation samt bankkostnader.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Under året har 28 överlåtelse skett.

Föreningen hade vid årets slut 246 medlemmar.

### **FÖRENINGENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE**

Här nedan listar styrelsen ett urval av ärenden som behandlades under 2005 och som bedöms vara av intresse för medlemmarna. Mycket av styrelsens arbete redogörs dock inte här eftersom vi bedömde det som mindre intressant för medlemmarna.

#### **Ekonomi**

En extra amortering om 6 mkr gjordes på ett lån hos SBAB den 15/6 2005, samtidigt som en ökad amortering till 400 tkr beslutades för ett annat lån i SBAB. Den 15 december 2005, överflyttades ett lån från SBAB till Stadshypotek pga bättre offert rörande räntesats. Samtidigt gjordes en extra amortering om 1,5 mkr.

Styrelsen har också gjort vissa små, säkra korta kapitalplaceringar för att få bättre ränta på likvida medel som behövs de närmaste två åren samt för att förbereda för nya, extra amorteringar.

Styrelsens motiv för dessa transaktioner har varit att hålla nere kostnaderna för föreningen samt att minska behovet av höjning av medlemsavgifter vid framtida räntehöjningar.

#### **Fastigheten**

Radonmätning utfördes i ett antal lägenheter på bottenvåningen i de flesta hus i föreningen. I samtliga fall har värden legat långt under det tillåtna (högsta mätvärde var 30 Bql mot tillåtna 200 Bql).

I avvaktan på ett ev byte till annat värmesystem, beslutade styrelsen om en översyn och intrimning av nuvarande fjärrvärmesystem både i undercentralen och i varje lägenhet. Detta sker samtidigt med det obligatoriska tillsyn av ventilationssystem (som styrelsen har utökat med rengöring av både till- och frånluftskanaler).

Styrelsens sökta bygglov för inglasning av balkongerna beviljades äntligen den 30 juni 2005. Bygglovet upphör att gälla om 2 år om åtgärder ej påbörjats och avslutas inom 5 år efter beslutsdatum.

En pergola har byggts mellan husen vid ena kortändan till gästparkeringen. Plantering av klängväxter kommer att ske under våren 2006.

Omläggning av yta på parkeringsgaraget slutfördes. Det har dock konstaterats att vattensamling vid vissa parkeringsplatser fortfarande är ett problem varför det har beslutats att ett antal brunnar skall borrar och anslutas till dagvattennätet under våren 2006.

Två strålkastare som belyser det övre parkeringsdäck har monterats under vintern för att öka säkerheten.

Utgrävning och byte av grus till EU-standard har skett vid både lekplatserna. Två nya parkbänkar har inhandlats. Det håller på att utredas om ev. anläggning av en "baby-gunga" vid lekplatsen på södra gården.

Styrelsen har haft kontakt med konsult Nils Råmbin och tittat på projektet med bergvärme i Brf Sparris. Utredning i frågan pågår.

Bastun i hus 130 håller på att byggas om och rustas upp.

Spaljeér runt parkeringsplatserna har byts ut.

## **Brf Tomtebo**

Org.nr. 716422-6180

### **Information**

En hemsida har upprättats med adressen [www.brf-tomtebo.se](http://www.brf-tomtebo.se). Denna hemsida kommer att vidareutvecklas under kommande år med mer medlemsinformation (bl.a. kommer medlemspärmen att finnas här).

Medlemspärmen har uppdaterats och kommer att distribueras ut även i tryckt form under våren 2006.

Beslut tagna vid styrelsemöten som är av allmänintresse anslås på tavlan vid sophuset förutom att de finns på hemsidan.

Broschyr har tagits fram med information om området att delas ut av mäklare till nya medlemmar.

### **Allmän trivsel/skötsel**

Under våren och hösten anordnades två Tomtebodagar med bl.a. upp- resp. nedmontering av fotbollsmål, inoljning av spaljéer, städning av sop- och komposthuset samt besiktning av lekplatser. Belysningen i stora granen justerades i november.

Tvättider i tvättstugorna har justerats så att det finns både ett kortare och ett längre pass varje dag.

Då ISS lade ner sin avdelning för grönyteskötsel, har styrelsen träffat avtal med PD-förvaltning för 2006.

Viss röjningsarbete har skett under 2005 och kommer att fortsätta under 2006. Kontakt har även tagits med kommunen för att få tillstånd att ta ner vissa träd som finns på kommunens mark.

Brf-Tomtebo har under året haft utökad sophämtning i föreningen med flera fraktioner i sophuset. Alla medlemmar har dock, trots utdelad information från styrelsen och tydligare skyltning i sophuset, ej förstått att kasta sina sopor på ett korrekt sätt samt ej själva fört bort fraktioner (grovsopor, möbler, storelektronik mm) som ej ingår i avtalet till sopstationen i Gottsunda. Detta har lett till ett flertal påpekanden från vår entreprenör samt ökade kostnader för bortforsling av ej sorterade sopor. Styrelsen vädjar till medlemmar att respektera reglerna för sopsortering och kasta sina sopor på ett korrekt sätt och själva se till att frakta sopor som ej ingår i vår sortering till sopstationen i Gottsunda. Om bättring ej sker kan föreningen riskera att förlora rätten till sopsortering med kraftigt höjda avgifter för sophämtning som följd.

Under 2006 kommer styrelsen att ordna att en container för grovsopor finns tillgänglig för medlemmarna en vecka före varje Tomtebodag intill det nedre garageinfarten.

**Resultatdisposition**

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	3 880 569
årets vinst	<u>1 137 968</u>
	5 018 537

Styrelsen föreslår att:

till yttre reparationsfonden avsätts	510 081
i ny räkning överföres	<u>4 508 456</u>
	5 018 537

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

## **RESULTATRÄKNING**

	<b>Not</b>	<b>2005-01-01 2005-12-31</b>	<b>2004-01-01 2004-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	11 204 501	11 176 952
		<u>11 204 501</u>	<u>11 176 952</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-967 629	-1 374 716
Driftskostnader	3	-3 474 669	-3 283 922
Personalkostnader		-34 890	-54 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-653 508	-520 000
		<u>-5 130 696</u>	<u>-5 232 842</u>
<b>Rörelseresultat</b>		6 073 805	5 944 110
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		303 187	16 172
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 128	69 340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 261 152	-6 101 548
		<u>-4 935 837</u>	<u>-6 016 036</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 137 968	-71 926
		<u>1 137 968</u>	<u>-71 926</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 137 968</b>	<b>-71 926</b>

## BALANSRÄKNING

		2005-12-31	2004-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	136 874 588	137 528 096
		<u>136 874 588</u>	<u>137 528 096</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		136 874 588	137 528 096
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgift -och hyresfordringar		52 000	0
Övriga fordringar		25 467	25 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	264 127	41 025
		<u>341 594</u>	<u>66 088</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	6	1 784 437	7 273 469
		<u>1 784 437</u>	<u>7 273 469</u>
<b>Kassa och bank</b>	7	708 287	2 167 328
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 834 318	9 506 885
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>139 708 906</b>	<b>147 034 981</b>



## BALANSRÄKNING

		2005-12-31	2004-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		21 415 000	21 415 000
Yttre reparationsfonden		5 860 079	5 349 979
		<u>27 275 079</u>	<u>26 764 979</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		3 880 569	4 462 595
Årets resultat		1 137 968	-71 926
		<u>5 018 537</u>	<u>4 390 669</u>
<b>Summa eget kapital</b>		32 293 616	31 155 648
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut		105 589 445	113 673 105
<b>Summa långfristiga skulder</b>		105 589 445	113 673 105
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Avräkning lån		-22 328	0
Leverantörsskulder		487 065	70 048
Skatteskulder		30 250	42 472
Övriga kortfristiga skulder		500 737	185 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	830 121	1 908 398
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		1 825 845	2 206 228
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>139 708 906</b>	<b>147 034 981</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		172 500 000	172 500 000
		<u>172 500 000</u>	<u>172 500 000</u>
Summa ställda säkerheter		172 500 000	172 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		6 073 805	5 944 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		637 338	542 431
Erhållen ränta mm		341 486	63 081
Erlagd ränta		<u>-5 261 152</u>	<u>-6 101 548</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		1 791 477	448 074
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-52 000	15 300
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-223 506	144 235
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		417 017	-302 883
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		<u>-775 072</u>	<u>1 171 326</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		1 157 916	1 476 052
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-22 328	0
Amortering långfristiga lån		<u>-8 083 660</u>	<u>-174 275</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-8 105 988	-174 275
<b>Förändring av likvida medel</b>		-6 948 072	1 301 777
Likvida medel vid årets början		<u>9 440 797</u>	<u>8 139 020</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 492 725</b>	<b>9 440 797</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om avvikelser förekommer framgår det av notanteckning nedan. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Definition av nyckeltal*

##### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

##### Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Årsavgifter	10 798 904	10 799 736
Hyra p-plats och garage	358 408	371 791
Övriga intäkter	47 189	5 425
	<hr/>	<hr/>
	11 204 501	11 176 952
<b>Not 2 Underhållskostnader</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Reparation och underhåll	450 445	368 578
Reparation tvättstuga	24 120	5 243
Reparation och service hiss/garageportar	125 462	122 240
Planerat underhåll, renovering parkeringshus	132 500	843 750
Planerat underhåll, målning av plåttak	0	34 905
Markarbeten/plattläggning/pergola/staket	235 102	0
	<hr/>	<hr/>
	967 629	1 374 716

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Elkostnader	317 883	288 154
Fjärrvärme	1 253 304	1 209 277
Vatten och avlopp	293 269	311 555
Renhållning	163 661	109 739
Fastighetsskatt	363 000	363 000
Fastighetsförsäkring	83 214	80 022
Kabel-tv	164 100	100 896
Styrelsearvode	132 900	142 700
Revisionsarvode	16 225	14 250
Totalförvaltning	636 879	632 624
Bank avgifter	11 647	0
Div. övriga kostnader	38 587	31 705
	<u>3 474 669</u>	<u>3 283 922</u>

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	180 214 517	180 214 517
Ingående nedskrivningar 1998	<u>-36 350 000</u>	<u>-36 350 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 864 517	143 864 517
Ingående avskrivningar	-6 336 421	-5 816 421
Årets avskrivningar	<u>-653 508</u>	<u>-520 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 989 929</u>	<u>-6 336 421</u>
Utgående redovisat värde	136 874 588	137 528 096
Bokfört värde byggnader	126 687 223	127 340 731
Bokfört värde mark	<u>10 187 365</u>	<u>10 187 365</u>
	136 874 588	137 528 096

Avskrivningar byggnad gör enligt en 60-årig plan med 520 192 kronor  
Extra avskrivning görs med 133 316 kronor

### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	72 600 000	72 600 000
avseende byggnader:	58 000 000	58 000 000

<b>Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
Kabel-tv	44 581	41 025
Förvaltningsarvode	138 594	0
Räntor	<u>80 952</u>	<u>0</u>
	264 127	41 025

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 6 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffnings värde	Förändring under året	Bokfört värde	Marknadsväde
Robur Sv. Obligationsfond	572 310	-572 310	0	0
LF, Trygghetsfond	710 463	-710 463	0	0
HB aktieindexobl 636F	505 000	0	505 000	565 000
Riksgäldskonto	1 006 259	-1 006 259	0	0
HB aktieindexobl 708	0	300 000	300 000	300 000
HB Lux räntefond	4 479 437	-3 500 001	979 436	1 048 465
	<u>7 273 469</u>	<u>-5 489 033</u>	<u>1 784 436</u>	<u>1 913 465</u>

På balansdagen uppgår det totala marknadsvärdet till 1 913 465 kronor.

Not 7 Kassa och bank	2005-12-31	2004-12-31
Kassa	2 035	3 500
Plusgiro	67 158	341 175
Handelsbanken	639 094	1 822 653
	<u>708 287</u>	<u>2 167 328</u>

### Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond		Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	21 415 000	5 349 979	0	4 390 669
Avsättning till yttre rep fond		510 100		-510 100
Årets vinst				1 137 968
Belopp vid årets utgång	<u>21 415 000</u>	<u>5 860 079</u>	<u>0</u>	<u>5 018 537</u>

Not 9 Långfristiga skulder	2005	2004
Handelsbanken 2,12% 2006-03-15	12 300 000	20 019 065
SBAB 2,55% 2006-06-15	19 776 156	19 828 298
SBAB 5,24% 2007-11-26	34 000 000	34 000 000
SBAB 4,99% 2007-05-29	40 000 000	40 000 000
Nästa års amorteringar	-486 711	-174 258
	<u>105 589 445</u>	<u>113 673 105</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2005	2004
Elkostnad	0	24 107
Värme	0	233 259
Renhållning	39 624	31 497
Salt	0	3 167
Revisionsarvode	13 000	14 000
Reparationer och underhåll	49 692	17 057
Förskottsbetalda avgifter	705 331	689 661
Planerat underhåll	0	878 655
Upplupna sociala avgifter	9 506	11 395
Styrelsearvode	0	5 600
Ränta	11 589	0
Bank kostnader	1 379	0
	<u>830 121</u>	<u>1 908 398</u>

**Brf Tomtebo**  
Org.nr. 716422-6180

## **TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

UPPSALA

Kim Persson

Tommy Lindblad

Agneta Isaksson

Margareta Malmberg

Rune Strömkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2006.

Lars Jonasson BOREV Revisionsbyrå AB  
Godkänd revisor SRS

Inger Malmberg  
Förtroendevald revisor