

---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Boklok Tomtebo 3  
Org nr: 769610-9326



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tisdag 9 april 2019 kl. 18.00  
Sjöfruskolans matsal, Stråkvägen 6, Tomtebo

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмоsekreterare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Styrelsens ord

Kära medlemmar i föreningen,

Innan vi blickar framåt vill vi i styrelsen passa på att berätta om hur år 2018 såg ut ur ett föreningsperspektiv.

Föreningens ekonomi är fortfarande god; föreningens likviditet och soliditet ligger fortfarande över den önskade gränsen. Det innebar att vi inte behövde göra någon avgiftshöjning inför detta år.

En kväll i juni anordnade föreningen en temakväll med medverkan från Trädgårdshumlan som lärde oss hur vi skulle beskära våra äppelträd.

Vi har inför denna årsstämma fått flera motioner till föreningen vilket är glädjande. Det är ett bra sätt att framföra konkreta förslag på förbättringsåtgärder i föreningen.

Vi välkomnar gärna att fler medlemmar engagerar sig i föreningen, såväl i styrelsearbete som att komma med goda idéer.

Vi ser fram emot att ses på årsstämman!

Vänliga hälsningar  
Styrelsen BRF BoKlok Tomtebo 3

---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Boklok Tomtebo 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är jämförbart med fjolårets.

Att driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beror främst på högre kostnad för reparationer. Det har under året inträffat en vattenskada.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsättning av lån till lägre ränta samt att föreningen amorterar på lånen. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 505 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 568 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trollguld 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 11 byggnader med 66 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adresser är Skogsfruvägen 1-21 A (udda nr).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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
22	22	22	66

### Dessutom tillkommer:

P-platser
66

Total bostadsarea 4 007 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 47 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 47 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### **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 303 tkr och planerat underhåll för 51 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen är 610 tkr alternativt 1 500 tkr per år för 10 respektive 30 års sikt. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 520 tkr. För kommande budgeterat år är avsättningen 1 000 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

<b>Årets utförda underhåll (i tkr)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installationer	21 tkr
Huskropp utvändigt	30 tkr

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Katharina Eriksson	Ordförande	2019
Elisabet Klintebäck	Sekreterare	2020
Elisabeth Hästbacka	Vice ordförande	2020
Agneta Roslund	Ledamot	2019
Marianne Vall Larsson	Ledamot	2019

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anders Fagerlund	Suppleant	2019
Sylvia Benckert	Suppleant	2019
Ingmarie Bergquist	Suppleant	2020
Emma Forsberg	Suppleant	2020

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

KPMG Umeå AB	Auktoriserad revisor
Anita Johansson	Förtroendevald revisor

#### Revisorssuppleanter

Moa Falk

#### Valberedning

Svenja Stöven  
Eva Westling

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

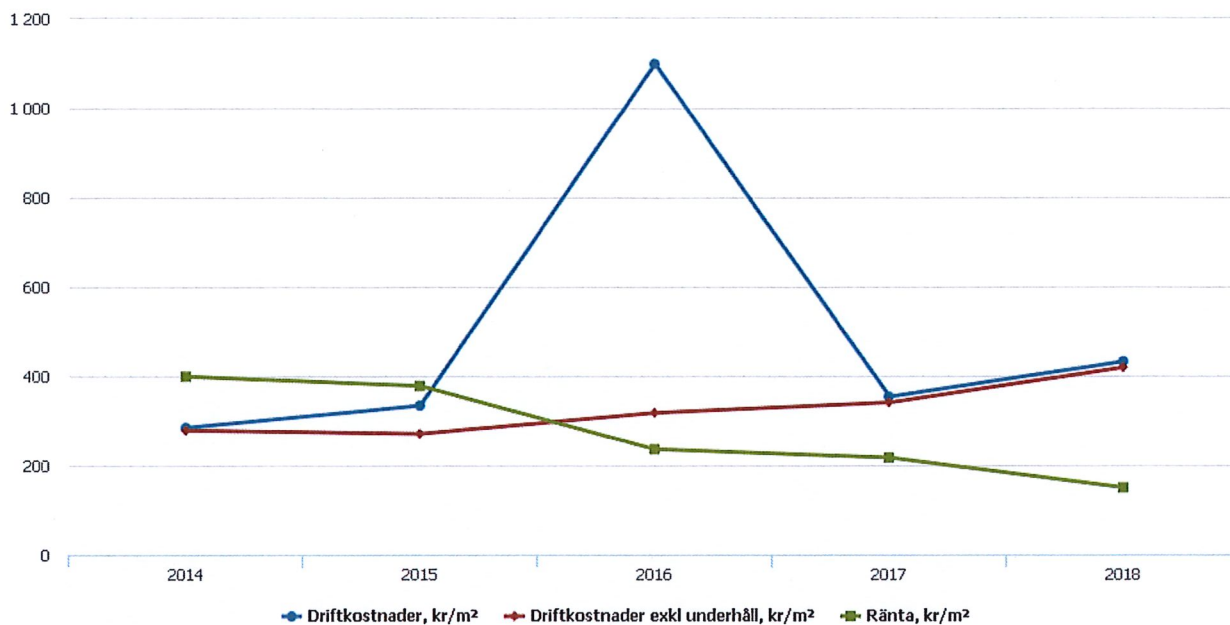
### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den höjdes med 1 %.

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

Efter beslut vid ordinarie föreningsstämma 2017-04-04 samt ordinarie föreningsstämma 2018-04-10 har föreningen antagit nya stadgar. Stadgeändringen är registrerad av Bolagsverket 2018-07-10 och gäller från och med detta datum. *1*



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 946	3 943	3 621	3 936	3 900
Resultat efter finansiella poster	1 062	1 024	-2 422	311	425
Soliditet %	32	30	29	31	31
Likviditet %	318	200	146	379	344
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	432	354	1 099	334	285
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	419	341	318	271	279
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	150	217	236	378	399
Lån, kr/m <sup>2</sup>	10 101	10 228	10 342	10 458	10 562

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen. //



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 300 000	1 816 450	-89 014	1 024 441
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		400 000	-400 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 024 441	-1 024 441
Reservering underhållsfond		520 000	-520 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-50 788	50 788	
Årets resultat				1 062 461
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 300 000</b>	<b>2 685 662</b>	<b>66 215</b>	<b>1 062 461</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	535 427
Årets resultat	1 062 461
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-520 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	50 788
<b>Summa</b>	<b>1 128 676</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-500 000
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>628 676</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 945 780	3 942 969
Övriga rörelseintäkter	Not 3	226 190	131 641
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 171 970</b>	<b>4 074 610</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 729 407	-1 420 583
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 128	-191 599
Personalkostnader	Not 6	-66 847	-66 965
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-505 134	-505 134
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 516 515</b>	<b>-2 184 281</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 655 455</b>	<b>1 890 329</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 541	5 204
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-601 535	-871 092
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-592 994</b>	<b>-865 888</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 062 461</b>	<b>1 024 441</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 062 461</b>	<b>1 024 441</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	56 396 598	56 883 730
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	233 998	251 999
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 630 596</b>	<b>57 135 729</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 630 596</b>	<b>57 135 729</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	20	0
Övriga fordringar	Not 13	0	22 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	156 551	149 165
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>156 571</b>	<b>171 165</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 418 746	2 611 500
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 418 746</b>	<b>2 611 500</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 575 317</b>	<b>2 782 664</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>60 205 913</b>	<b>59 918 394</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	15 300 000	15 300 000	
Fond för yttre underhåll	2 685 662	1 816 450	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>17 985 662</b>	<b>17 116 450</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	66 215	-89 014	
Årets resultat	1 062 461	1 024 441	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 128 676</b>	<b>935 427</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 114 338</b>	<b>18 051 877</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	39 966 405	40 476 057
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 966 405</b>	<b>40 476 057</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	509 652	509 652
Leverantörsskulder	Not 18	212 755	356 396
Skatteskulder	Not 19	87 787	86 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	314 975	438 067
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 125 170</b>	<b>1 390 460</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>60 205 913</b>	<b>59 918 394</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	115
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 839 880	3 839 769
Elavgifter	105 900	103 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 945 780</b>	<b>3 942 969</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	120 384	120 384
Övriga ersättningar	16 097	11 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	57
Försäkringsersättningar	89 705	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>226 190</b>	<b>131 641</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-50 788	-52 549
Reparationer	-302 639	-50 933
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-88 242	-86 790
Försäkringspremier	-58 412	-56 417
Kabel- och digital-TV	-120 371	-119 912
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 369
Bevakningskostnader	-15 590	-9 734
Snö- och halkbekämpning	-85 493	-75 237
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 078
Förbrukningsinventarier	-4 148	-6 516
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 754
Vatten	-156 170	-157 760
Fastighetsel	-361 933	-299 657
Uppvärmning	-394 800	-423 184
Sophantering och återvinning	-79 321	-75 691
Förvaltningsarvode drift	-11 500	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 729 407</b>	<b>-1 420 583</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fritidsmedel	-1 915	-1 915
Förvaltningsarvode administration	-166 108	-161 500
Arvode, yrkesrevisorer	-17 438	-8 024
Övriga förvaltningskostnader	-877	0
Kreditupplysningar	-494	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 505	-14 336
Kontorsmateriel	-4 351	-3 379
Konsultarvoden	-2 400	0
Bankkostnader	-840	-770
Övriga externa kostnader	-3 200	-1 675
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-215 128</b>	<b>-191 599</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Styrelsearvoden	-16 128	-16 016
Sammanträdesarvoden	-30 300	-30 107
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 360	-3 030
Övriga personalkostnader	-5 000	-3 500
Sociala kostnader	-12 059	-14 312
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-66 847</b>	<b>-66 965</b>

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

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-487 133	-487 133
Avskrivning Installationer	-18 001	-18 001
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-505 134</b>	<b>-505 134</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 541	5 204
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 541</b>	<b>5 204</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-601 535	-870 796
Övriga räntekostnader	0	-296
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-601 535</b>	<b>-871 092</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	55 046 000	55 046 000
Mark	5 914 000	5 914 000
	<b>60 960 000</b>	<b>60 960 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>60 960 000</b>	<b>60 960 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 076 270	-3 589 137
	<b>- 4 076 270</b>	<b>- 3 589 137</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-487 133	-487 133
	<b>- 487 133</b>	<b>- 487 133</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 4 563 403</b>	<b>- 4 076 270</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>56 396 598</b>	<b>56 883 730</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	50 482 598	50 969 730
Mark	5 914 000	5 914 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	47 600 000	47 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>47 600 000</b>	<b>47 600 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>38 000 000</i>	<i>38 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 600 000</i>	<i>9 600 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	30 400	30 400
Installationer	270 000	0
	<b>300 400</b>	<b>30 400</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	270 000
	<b>0</b>	<b>270 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>300 400</b>	<b>300 400</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-30 400	-30 400
Installationer	-18 001	0
	<b>- 48 401</b>	<b>- 30 400</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-18 001	-18 001
	<b>- 18 001</b>	<b>- 18 001</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 66 402</b>	<b>- 48 401</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>233 998</b>	<b>251 999</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	233 998	251 999

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	20	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>20</b>	<b>0</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	0	22 000
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>0</b>	<b>22 000</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 065	58 412
Förutbetalda driftkostnader	0	5 281
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 765	0
Förutbetald vattenavgift	14 501	13 853
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 220	30 092
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	41 527
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>156 551</b>	<b>149 165</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	3 020 773	1 912 232
Transaktionskonto	397 973	699 268
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 418 746</b>	<b>2 611 500</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	40 476 057	40 985 709
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-509 652	-509 652
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>39 966 405</b>	<b>40 476 057</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg .skuld
STADSHYPOTEK	1,37%	2019-10-30	11 251 545,00	0,00	120 660,00	11 130 885,00
SWEDBANK	1,10%	2020-03-11	10 993 834,00	0,00	180 992,00	10 812 842,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-12-30	8 156 310,00	0,00	88 000,00	8 068 310,00
STADSHYPOTEK	2,06%	2025-12-01	10 584 020,00	0,00	120 000,00	10 464 020,00
<b>Summa</b>			<b>40 985 709,00</b>	<b>0,00</b>	<b>509 652,00</b>	<b>40 476 057,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 509 652 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 038 608 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 37 927 797 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	509 652	509 652
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>509 652</b>	<b>509 652</b>

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	212 755	356 396
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>212 755</b>	<b>356 396</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	87 787	86 345
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>87 787</b>	<b>86 345</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	51 486	57 099
Upplupna driftskostnader	0	8 149
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 910	1 601
Upplupna elkostnader	39 461	31 184
Upplupna värmekostnader	51 821	54 151
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 790
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	167 298	284 093
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>314 975</b>	<b>438 067</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	45 900 000	45 900 000

**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

UMEÅ 20190919

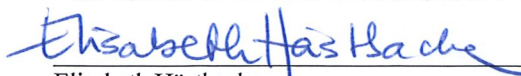
Ort och datum




Katharina Eriksson



Elisabet Klintebäck



Elisabeth Hästbacka



Agneta Roslund



Marianne Vall Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2019



Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor, KPMG AB



Anita Johansson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Tomtebo 3, org. nr. 769610-9326

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Tomtebo 3 för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Tomtebo 3 för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 8 mars 2019

KPMG AB



Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor



Anita Johansson  
Förtroendevald 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 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 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.

# Boklok Tomtebo 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Boklok Tomtebo 3 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

