

Styrelsen för
Bo Klok Tomtebo

Org.nr: 769605-8713

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

W

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Bo Klok Tomtebo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01—2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Draken 4 och Älvgubben 4 i Umeå som byggdes år 2000/2001, i vilka man upplåter lägenheter.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes vid vår- och höststämningen 2011.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2011-04-14. På stämman deltog 16 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 51 medlemmar. Beslut togs på stämman att öka antalet styrelseledamöter från fyra stycken till fem. På stämman togs beslut att teckna ett gruppavtal för bredband.

Styrelse

Markus Nygren	ordförande
Hanna Wallman	vice ordförande
Ann Engman	sekreterare
Linda Wahlqvist	ledamot
Linda Söderholm	ledamot

Styrelsesuppleant har varit Mika Tuomikoski.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ann-Katrin Grönlund med David Wallgren som suppleant valda vid föreningsstämman, samt BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Anders Henriksson och Lotta Bohlin.



Lägenheter och lokaler

Av föreningens 42 medlemslägenheter har under året 12 överlåtit.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
42	lägenheter (bostadsrätter)	2 347,8

På föreningens fastigheter finns 42 parkeringsplatser, där motorvärmarruttag finns till samtliga.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av HSB Umeå ek för.

Ekonomi

Resultat och ställning

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning tkr	2083	2084	2088	1 988	1 919
Rörelseresultat tkr	1027	389	1128	1 050	907
Resultat efter finansiella poster tkr	228	-294	267	207	115
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	59	56	65	19	21
Balansomslutning tkr	29113	28925	29231	29 502	29 505
Fond för yttre underhåll tkr	520	870	668	480	386
Avgifts- och hyresbortfall bostäder i %	0	0	0	0	0
Driftkostnader kr/m ² bostadsyta	391	383	353	345	335
Långfristiga skulder per m ² bostadsyta	8919	9177	9225	9 306	9 400
Genomsnittsränta på lån %	3,77	3,31	4,23	4,38	4,27
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	835	835	835	796	802*

* Fr.o.m 2007 ingår elavgiften i årsavgiften, därav markant skillnad jämfört med tidigare år.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 10-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats.

- Under året har styrelsen bundit 3 av föreningens lån. Dessa bands på 1, 2 och 3 år för att minska risken för dramatiska räntekostnader då Europas ekonomi har varit orolig.
- Byte av varmvatten värmegivare samt expansionskärl på kv. Draken 4
- Översyn samt byte av trasiga takpannor på samtliga tak
- I samband med höststäddagen så byttes dåliga delar av staketet ut
- Stafettpinnen infördes för att enklare och tydligare fördela arbetet med våra gårdssysslor
- Under arbetet med att hålla våra avgifter nere så har ett mätfel ifrån Umeva uppdagats. Detta innebär att vi hade en skuld för fjärrvärme. Denna reglerades inom budgeten för 2011.

Vi vill även önska alla nya medlemmar varmt välkomna till föreningen.

W

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2012

Utifrån underhållsplanen som uppdaterade i oktober 2011 görs avsättning till fond för yttre underhåll med 193 000 kr. Bedömning görs att ingenting kommer att disponeras från fond under 2012.

Budgeterat överskott för år 2012 är 157 489 kr efter avsättning till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror

Inför 2012 så ansåg styrelsen att en avgiftshöjning på 2 % var nödvändig för att säkerställa att föreningen fortsättningsvis visar gott resultat. Detta då kostnaderna för bl a. el och värme stiger. På avgiften under 2012 så tillkom även 125: - för bredbandsavgiften. Vi hoppas ändå att den totala kostnaden för boendet har sänkts för er som använder bredband. Ett gruppavtal tecknades med Bredbandsbolaget för att få ner internetavgifterna, samt att göra våra lägenheter mer intressanta på marknaden.

Förslag till resultatdisposition

Kontoställning yttre fond samt fritt eget kapital före stämmobeslut:

Fond för yttre underhåll	519 718
Balanserat resultat	368 594
Årets resultat	<u>227 765</u>
	1 116 077

Styrelsen föreslår följande fördelning av årets resultat och balanserat resultat:

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 169 000 kr, inget uttag motsvarande årets underhållskostnad görs.

Till balanserat resultatet överförs 58 765 kr vilket ger följande;

Fond för yttre underhåll	688 718
Balanserat resultat	<u>427 359</u>
	1 116 077

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Bo Klok Tomtebo

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 083 236	2 084 236
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-917 660	-899 648
Underhåll	Not 3	0	-660 750
Fastighetsskatt		-27 363	-26 796
Avskrivningar	Not 4	-111 619	-108 368
Summa fastighetskostnader		<u>-1 056 642</u>	<u>-1 695 562</u>
Rörelseresultat		1 026 594	388 674
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	15 278	347
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-814 107	-683 432
Summa finansiella poster		<u>-798 829</u>	<u>-683 085</u>
Årets resultat		227 765	-294 411
<hr/>			
Resultatdisposition enligt styrelsens förslag			
Föreslagen överföring till yttre underhållsfond	Not 11	-169 000	350 750
Resultat efter föreslagen resultatdisposition		58 765	56 339

u

Bo Klok Tomtebo

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	27 901 183	28 012 802
		<u>27 901 183</u>	<u>28 012 802</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 901 183</u>	<u>28 012 802</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	379	376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	62 365	63 399
		<u>62 744</u>	<u>63 775</u>
Kortfristiga placeringar		0	500 000
Plusgiro och bank		1 148 948	348 080
Kassa		<u>185</u>	<u>185</u>
		1 149 133	348 265
Summa omsättningstillgångar		<u>1 211 877</u>	<u>912 040</u>
Summa tillgångar		<u>29 113 060</u>	<u>28 924 842</u>



Bo Klok Tomtebo

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 10		
Insatser		5 900 000	5 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	519 718	870 468
		<u>6 419 718</u>	<u>6 770 468</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		368 595	312 256
Årets resultat		227 765	-294 411
		<u>596 360</u>	<u>17 845</u>
Summa eget kapital		<u>7 016 078</u>	<u>6 788 313</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	20 940 355	21 545 180
		<u>20 940 355</u>	<u>21 545 180</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	607 460	124 845
Leverantörsskulder		202 591	75 119
Skatteskulder		1 740	2 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	344 836	389 076
		<u>1 156 627</u>	<u>591 350</u>
Summa skulder		<u>22 096 982</u>	<u>22 136 530</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>29 113 060</u>	<u>28 924 843</u>
Poster inom linjen			
Uttagna pantbrev i fastighet		23 600 000	23 600 000
<i>varav ej utnyttjad del</i>		2 052 185	1 929 975
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga




Bo Klok Tomtebo

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Avskrivning på ombyggnader sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig 20-30 år beroende på åtgärd och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Årets avskrivning uppgår till 0,4% av anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom disposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 431 563 kr, oförändrat jämfört med föregående år.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

	2011-01-01	2010-01-01
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	57 567	57 613
Föreningsvald revisor	3 000	2 600
Andra ersättningar	2 000	2 000
	62 567	62 213
Sociala kostnader	19 499	18 218
	19 499	18 218
Totalt	82 066	80 431

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Bo Klok Tomtebo

Noter		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	1 961 232	1 961 232
	Hyror garage, p-platser	0	100
	Elavgifter	83 700	84 600
	Kabel TV-avgifter	38 304	38 304
	<i>Brutto</i>	<u>2 083 236</u>	<u>2 084 236</u>
	Summa	2 083 236	2 084 236
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	82 066	80 431
	Snöröjning, sandning, ventilation, hissar, mm.	19 798	39 305
	Reparationer	19 589	16 024
	Taxebundna kostnader		
	El	279 985	314 988
	Uppvärmning	263 023	188 937
	Vatten	88 463	75 592
	Renhållning	40 051	33 017
	Kabel-TV	41 201	39 102
	Fastighetförsäkring	25 815	25 086
	Förvaltningsarvoden 1)	56 726	56 888
	Övriga driftskostnader	943	30 279
		<u>917 660</u>	<u>899 648</u>
		917 660	899 648
	1) I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 8963 kr (8870 kr) samt administrationsarvode till HSB Umeå med 36424 kr (36012 kr)		
Not 3	Underhåll		
	Ommålning byggnader	0	660 750
		<u>0</u>	<u>660 750</u>
		0	660 750
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	111 619	108 368
		<u>111 619</u>	<u>108 368</u>
		111 619	108 368
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter från bank	15 107	172
	Övriga ränteintäkter	171	175
		<u>15 278</u>	<u>347</u>
		15 278	347
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	814 107	720 649
	Erhållna räntebidrag	0	-37 384
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	167
		<u>814 107</u>	<u>683 432</u>
		814 107	683 432



Bo Klok Tomtebo

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 7 Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark inklusive ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	29 375 000	29 375 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 375 000	29 375 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 362 198	-1 253 830
Årets avskrivningar	-111 619	-108 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 473 817	-1 362 198
Utgående bokfört värde byggnader och mark	27 901 183	28 012 802
varav byggnader	26 164 183	26 275 802
varav mark	1 737 000	1 737 000
Sammantaget bokfört värde för byggnader och mark	27 901 183	28 012 802

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 20417000 kr. Värdeår 2001.

	Byggnader	Mark	Totalt
F. familjhus/bostäder	16 600 000	3 817 000	20 417 000
	16 600 000	3 817 000	20 417 000

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	379	376
	379	376

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Räntebidrag	0	9 346
Ränta	0	172
Fastighetsförsäkring	26 720	25 815
Förutbetalda kostnader	35 645	28 066
	62 365	63 399

Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Underh.- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 900 000	312 256	870 468	-294 411
Vinstdisp enl. stämmobeslut		56 339	-350 750 *	294 411
Årets resultat				227 765
Belopp vid årets slut	5 900 000	368 595	519 718	227 765

* Beslutad avsättning 310 tkr överstigerr med den i underhållsplanen rekommenderade nivån med 100 tkr.

u

Bo Klok Tomtebo

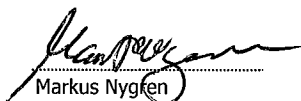
Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 11 Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition		
Belopp vid årets ingång	870 468	668 468
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut	-350 750	202 000
Föreslagen överföring enl underhållsplan	169 000 *	310 000
Föreslaget uttag motsvarande årets kostnad	0	-660 750
Summa	688 718	519 718

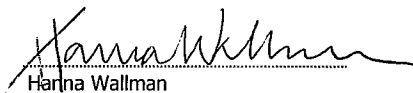
* Föreslagen avsättning 169tkr överrensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

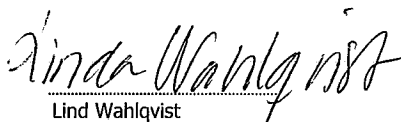
Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
Spintab 2654435177	3,40%	2012-03-12	5 604 178	5 663 178
Spintab 2654435110	3,74%	2011-04-25	5 608 278	5 623 028
Spintab 2654435136	3,74%		5 707 429	5 707 429
Spintab 2754586754	4,79%	2012-02-24	4 627 930	4 676 390
			21 547 815	21 670 025
Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år			-607 460	-124 845
			20 940 355	21 545 180
Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år			18 510 515	21 045 800
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader			99 603	0
Övriga upplupna kostnader			84 696	252 043
Förutbetalda hyror och avgifter			160 537	137 033
			344 836	389 076

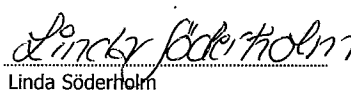
Umeå, den 11/5 2012

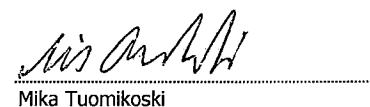

Markus Nygfen


Hanna Wallman

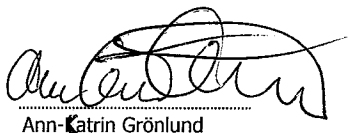

Ann Engman


Lind Wahlqvist


Linda Söderholm


Mika Tuomikoski

Vår revisionsberättelse har 12-05-11 avgivits beträffande denna årsredovisning


Ann-Katrin Grönlund



Eeva-Riitta Salmi

Av stämman vald revisor

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bo Klok Tomtebo

Organisationsnummer 769608-8713

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Bo Klok Tomtebo för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.



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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bo Klok Tomtebo för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

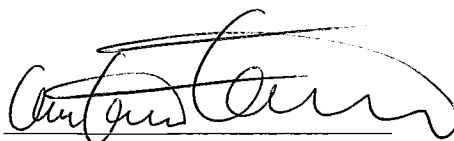
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

UMEÅ den 11/5 2012



Eeva-Riitta Salminen

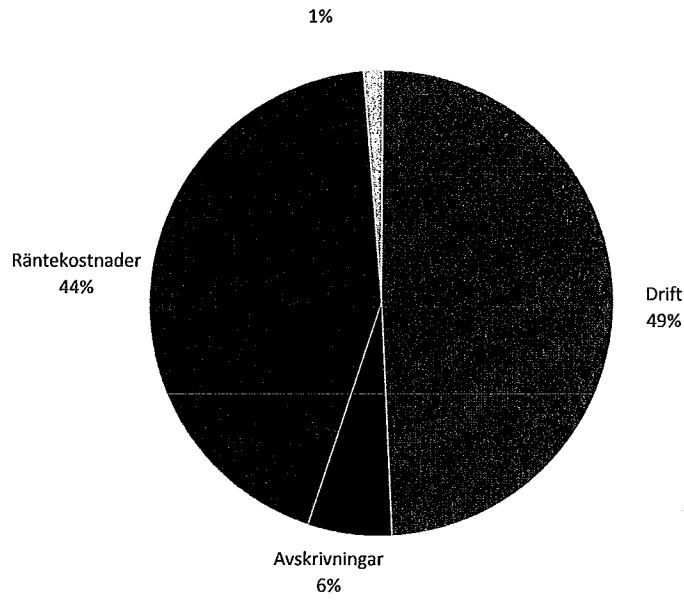
BoRevision AB



Ann-Katrin Grönlund

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

