

Årsredovisning

för

Brf Rickomberga Äng

769611-2205

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Rickomberga Äng, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den andra juni 2005 fastigheten Rickomberga 21:4 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fem våningar med totalt 76 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

24 st 3 rum och kök

24 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 6 624 kvm. I fastigheten finns också 46 garageplatser samt 44 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall årligen göras enligt stadgarna med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB om ekonomisk förvaltning och med Riksbyggen om teknisk förvaltning.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 125 (128) medlemmar.

Under året har sju (åtta) överlåtelser skett och två andrahandsuthyrningar har styrelsen godkänt.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning Rickomberga ga:3, avseende vatten- och avloppsledningar, avloppspumpstation.

Föreningens del av kostnaden för vattenförbrukning beräknas genom avläsning av undervattenmätare placerad i undercentral i hus 4 respektive hus 6 och erläggs mot särskild faktura till Rickomberga samfällighetsförening.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

Föreningens informationsskrift Ängsbladet har utkommit med tre nummer under året.

Från styrelsen har en representant löpande deltagit på samfällighetens styrelsemöten som representant för föreningen.

Två städdagar har genomförts under året.

Kantlister har satts upp runt hissingångarna.

Rensning av övergivna och obrukbara cyklar har genomförts.

Föreningens s k utegrupp har genomfört ett antal trivsselfrämjande förbättringar av utemiljön runt husen.

Ny numrering av lägenheter har genomförts enligt direktiv utfärdade Lantmäteriet.

Föreningen har överenskommit med Riksbyggen om nyckelansvar gällande samtliga dörrlås.

Beslut har fattats om uppsättning av hyllor och krokar i barnvagnsförråden.

Nytt städavtal för trappstädning har tecknats med HomeMaid AB.

Antalet tillfällen för sophämtning har utökats under året för att få bort överfulla sopkärl.

Föreningen har tecknat nytt 2-års fullservice hissavtal med Kone AB.

Ett ventilations- och sotningsavtal har tecknats med Åke Huss AB.

UBC fick fortsatt förtroende att handha föreningens ekonomi genom tecknande av ett nytt förvaltningsavtal.

Efterbesiktning av markarbeten har genomförts av JM.

Välkomstkit har tagits fram för nya medlemmar i föreningen.

1 MSEK av föreningens överskott har placerats i Swedbanks SPAX.

Grillplatsen på baksidan har stensatts och färdigstälts i en första etapp. Skorstensgrillen har likaså primärmurats.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Verksamhet under kommande år

Arbetet med att färdigställa grönområdet bakom husen fortsätter. Häck ska planteras runt grillplatsen samt grind ska sättas upp vid staketet mot de gula husen. Nya uteplatsmöbler ska införskaffas.

Styrelsen har beslutat att ingen höjning av årsavgifterna ska ske för 2010.

Ett fortsatt aktivt deltagande i samfällighetsföreningen kommer att ske.

Ett av föreningens lån med fast ränta kommer att villkorsändras i april tillsammans med ett annat lån som har rörlig ränta.

Efterbesiktning kommer att ske av träd och buskar.

Städdagar inplaneras som under det gångna året.

Utgivning av Ängsbladet sker med minst tre nummer.

Nyckeltal

	2009	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta %	3,70	3,91	3,70
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	10 184	10 190	10 410
Fastighetens belåningsgrad %	38,9	39,0	39,7
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	639	639	639
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	74,3	74,3	75,9

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2009 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Peter Propst	Ledamot, ordförande
Eva Stridsman	Ledamot
Åke Björk	Ledamot
Berit Ahlsten	Ledamot
Gunilla Svennbeck	Ledamot
Bert-Ove Lindkvist	Suppleant
Wivi-Ann Vaz	Suppleant

Vid stämman avgick Oskar Kåver som ledamot och Per Jonsson som suppleant ur styrelsen.

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

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden under året.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Peter Alm

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Suppleant

Valberedning

Maud Lindh Sammarkallande
Samuel Ranta Eskola
Sofia Boberg

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 9 december 2004.

Föreningens ekonomiska ställning

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 67 455 703 kronor. Fastighetslånen är fördelade på fyra olika lån hos Swedbank. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckningen.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2006.

Fastighetsavgift beräknas per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Full fastighetsavgift för flerbostadshus uppgår 2009 till 1 272 kr per lägenhet. Avgiften indexeras genom att vara knuten till inkomstbasbeloppet.

Räntebidrag

Föreningen har per 3 juli 2006 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,04 procent. Räntebidrag har lämnats med 10 procent av ett bestämt bidragsunderlag, 65 426 000 kr under 2009, multiplicerat med fastställd subventionsränta. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2010 utgår bidrag med 7 procent av bidragsunderlaget.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 881 564
årets vinst	643 984
	2 525 548

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	165 600
i ny räkning överföres	2 359 948
	2 525 548

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

5
17/10
18

Brf Rickomberga Äng
769611-2205

6(14)

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 232 640	4 232 640
Hysesintäkter		420 361	415 730
Övriga rörelseintäkter		-50	440
Summa nettoomsättning		4 652 951	4 648 810
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-116 840	-47 239
Driftskostnader	2	-1 335 046	-1 239 411
Administrationskostnader	3,4	-150 321	-122 148
Personalkostnader	3	-17 966	-10 348
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 620 173	-1 419 146
Avskrivning byggnad	5	-152 050	-138 228
Avskrivningar övrigt		-11 540	0
Summa avskrivningar		-163 590	-138 228
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 869 188	3 091 436
Resultat från aktier och andelar		0	2 500
Ränteintäkter		11 870	17 127
Räntekostnader		-2 497 218	-2 670 132
Räntebidrag		264 320	370 048
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 136	-7 720
Summa kapitalnetto		-2 222 164	-2 288 177
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		647 024	803 259
Inkomstskatt		-3 040	-5 490
ÅRETS RESULTAT		643 984	797 769

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	137 931 188	138 083 238
Mark	5	33 000 000	33 000 000
Markanläggning	6	103 863	0
Summa materiella anläggningstillgångar		171 035 051	171 083 238
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	1 015 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 015 000	0
Summa anläggningstillgångar		172 050 051	171 083 238
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3	403
Övriga fordringar		5 527	110 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	202 244	234 858
Avräkningskonto förvaltare		1 430 437	1 721 854
Summa kortfristiga fordringar		1 638 211	2 067 475
Summa omsättningstillgångar		1 638 211	2 067 475
SUMMA TILLGÅNGAR		173 688 262	173 150 713

5 28 14
130

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		47 980 000	47 980 000
Upplåtelseavgift		54 276 000	54 276 000
Föreningens fond för yttre underhåll	10	496 800	331 200
Summa bundet eget kapital		102 752 800	102 587 200
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 881 564	1 249 395
Årets resultat		643 984	797 769
Summa fritt eget kapital		2 525 548	2 047 164
Summa eget kapital		105 278 348	104 634 364
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		67 407 261	67 436 293
Summa långfristiga skulder		67 407 261	67 436 293
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		48 442	63 212
Leverantörsskulder		96 144	258 081
Skatteskulder		8 532	11 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	849 535	747 425
Summa kortfristiga skulder		1 002 653	1 080 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 688 262	173 150 713
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		69 044 000	69 044 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

6
2010/12/18

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år förutom att avskrivningsplanen för byggnaden har ändrats.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Byggnaden skrivs fr.o.m. 2008 av enligt en 100-årig avskrivningsplan

Årets avskrivning byggnad 0,11 %

Markanläggning 10 %

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Reparationer hiss	7 820	3 044
Hiss, besiktning	4 200	3 940
Hiss, serviceavtal	16 049	7 850
Löpande reparationer	37 748	18 338
Reparationer ventilation	0	1 312
Trädgårdskostnader	51 022	12 755
öresavrundning	1	0
	116 840	47 239

2 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel	191 090	215 626
Snöröjning/sandning	6 794	12 492
Städning Entreprenad	83 556	26 658
El	120 402	111 117
Uppvärmning	578 599	520 382
Vatten	152 122	168 426
Sophämtning	77 011	62 981
Fastighetsförsäkring	56 486	58 220
Kabel-TV/Bredband	55 904	52 792
Förbrukningsinvent.	4 700	5 974
Förbrukningsmaterial	8 382	4 744
Öresavrundning	0	-1
	1 335 046	1 239 411

3 Personalkostnader och arvoden

	2009	2008
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	38 520	15 000
Arvoden, löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	1 750
Övriga sociala kostnader	11 216	8 598
Utbildning	6 750	0
	56 486	25 348

Enligt stämmobeslut skall arvode utgå med 0,9 basbelopp.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

4 Administrationskostnader exklusive arvoden

	2009	2008
Lokalhyra	300	0
Gåvor	0	323
Kreditupplysning	1 229	1 556
Telefon & porto	7 671	7 020
Revisionsarvode	21 688	23 688
Arvode förvaltning	68 376	65 000
Övr administrationsk	4 999	6 461
Ek.förv.,uppdrag utö	5 938	1 500
Föreningsavgifter	1 600	1 600
	111 801	107 148

5 Byggnader och mark

	2009	2008
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	138 300 000	138 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	138 300 000	138 300 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-216 762	-78 534
Årets avskrivningar	-152 050	-138 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-368 812	-216 762
Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	33 000 000	33 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	33 000 000	33 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	170 931 188	171 083 238
Taxeringsvärden byggnader	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärden mark	13 800 000	13 800 000
	90 800 000	90 800 000

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

6 Markanläggning

Grillplats

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	115 403	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 403	0
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-11 540	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 540	0
Utgående balans	103 863	0

7 Värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Noterade aktier och andelar, anläggningstillgångar	1 015 000	989 000
Swedbank SPAX.		

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Interimsfordringar	142 772	151 597
Upplupna räntebidrag	59 472	83 261
	202 244	234 858

5
up
A
NA

9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 980 000	54 276 000	331 200	1 249 395	797 769
Disposition av föregående års resultat:			165 600	632 169	-797 769
Årets resultat					643 984
Belopp vid årets utgång	47 980 000	54 276 000	496 800	1 881 564	643 984

Enligt stadgarna skall avsättning till fonden för yttre underhåll ske med ett belopp som motsvarar minst 25 kr/kvm lägenhetsyta.

10 Periodiskt underhåll / föreningens fond för yttre underhåll

I enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 redovisas fonden för yttre underhåll fr.o.m. 2004 som bundet eget kapital. Ianspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

11 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank 2752021655, ränta 3,75 %, ffd 121207	13 755 154	13 768 112
Swedbank 2752021671, 3-mån ränta 1,425 %	20 652 179	20 652 179
Swedbank 2752723987, ränta 5,11 %, ffd 100425	13 474 703	13 488 023
Swedbank 2753065685, ränta 4,27 %, ffd 110626	19 573 667	19 591 191
avgår kortfristig del	-48 442	-63 212
	67 407 261	67 436 293

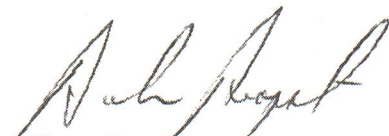
5 AA

12 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna revisionsarvoden	17 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	38 520	20 000
Upplupna sociala avgifter	12 102	6 284
Upplupna utgiftsräntor	269 356	323 865
Upplupna kostnader	147 933	42 450
Förskottsbetalda intäkter	364 624	332 826
	849 535	747 425

Uppsala

2010-04-20



Peter Propst



Eva Stridsman



Berith Ahlsten



Gunilla Svennbeck



Åke Björk

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den . 5/5 2010
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm
Auktoriserad revisor



Lina Jernebring
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng

Org nr 769611-2205

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 5 maj 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Peter Alm
Auktoriserad revisor



Lina Jernebring
Godkänd revisor