

Årsredovisning

för

Brf Rickomberga Äng

769611-2205

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Rickomberga Äng, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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.

Fastighetsförvaltning

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 121 (125) medlemmar.

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

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten delar gemensamhetsanläggning Rickomberga GA:3 avseende vatten och avlopp samt avloppspumpstation med övriga fastigheter i samfälligheten.

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 två nummer under året.

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

Två trivseldagar har genomförts under året.

Föreningens sk utegrupp har genomfört ett antal trivselfrämjande förbättringar av utemiljön runt husen.

Föreningen har bytt förvaltare av teknisk fastighetsskötsel från Riksbyggen till Uppsala Fastighetstjänst. Uppsala Fastighetstjänst har övertagit ansvaret för föreningens nyckeladministration.

Föreningens förvaltare av ekonomisk fastighetsadministration UBC har under året bytt IT-system, vilket vållat föreningen en hel del problem.

Grillplatsen på baksidan har färdigställts under året.

Bänkar inom området har renoverats.

Nytt städavtal för trappstädning har tecknats med HomeMaid AB med utökad städning.

Skyltar med rastningsförbud för hundar har satts upp.

Genom att föreningen har viss överlikviditet har en extra amortering på 1 MSEK gjorts under året.

Verksamhet under kommande år

Grind ska sättas upp på baksidan vid staketet mot granntomten.

Föreningen planerar för att såväl boulebana som lekstuga ska färdigställas under året på baksidan.

Förbättringsmålning av garage, miljöstugor och förrådshus är planerad under tidig höst.

Styrelsen har beslutat att sänkning ska ske av årsavgifterna för 2011 med 2 % till den nivå som gällde vid inflyttning 2005/2006.

Ett fortsatt aktivt deltagande i samfällighetsföreningen kommer att ske.

Ett av föreningens lån med rörlig ränta som omsätts den 28 mars ska låsas till fast ränta i 4 år. För annat lån som omsätts den 26 juni görs en terminsupphandling till i förväg bunden ränta på drygt 2 år.

Trivseldagar inplaneras som under det gångna året.

Utgivning av Ängsbladet sker med två nummer.

Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta %	3,02	3,70	3,91	3,70
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	10 026	10 184	10 190	10 410
Fastighetens belåningsgrad %	38,3	38,9	39,0	39,7
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	639	639	639	639
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	60,0	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 20 maj 2010 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

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

Vid stämman avgick Berit Ahlsten som ledamot och Wivi-Ann Vaz som suppleant ur styrelsen.

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

Styrelsen har hållit 11 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
Samuel Ranta Eskola

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 9 december 2004.

Föreningens ekonomiska ställning

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 66 414 809 kronor. Fastighetslånen är fördelade på fyra olika lån hos Swedbank. Under året har en extra amortering på 1 000 000 kronor skett. 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 2010 till 1 277 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 7 procent av ett bestämt bidragsunderlag, 65 426 000 kr under 2010, multiplicerat med fastställd subventionsränta. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2011, som är det sista året med räntebidrag, utgår bidrag med 4 procent av bidragsunderlaget.

Statlig inkomstskatt

En dom i Regeringsrätten i december 2010 fastslog att bostadsrättsföreningar inte ska beskattas för ränteinkomster till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 359 948
årets vinst	693 578
	3 053 526

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	165 600
i ny räkning överföres	2 887 926
	3 053 526

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

Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 232 640	4 232 640
Hysesintäkter		426 154	420 361
Övriga rörelseintäkter		-3	-50
Summa nettoomsättning		4 658 791	4 652 951
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-156 470	-116 840
Driftskostnader	2	-1 604 396	-1 335 046
Administrationskostnader	3,4	-170 599	-150 321
Personalkostnader	3	-17 995	-17 966
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 949 460	-1 620 173
Avskrivning byggnad	5	-165 873	-152 050
Avskrivningar övrigt		-17 349	-11 540
Summa avskrivningar		-183 222	-163 590
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 526 109	2 869 188
Ränteintäkter		2 304	11 870
Räntekostnader		-2 018 643	-2 497 218
Räntebidrag		185 025	264 320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 217	-1 136
Summa kapitalnetto		-1 832 531	-2 222 164
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		693 578	647 024
Inkomstskatt		0	-3 040
ÅRETS RESULTAT		693 578	643 984

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	137 765 315	137 931 188
Mark	5	33 000 000	33 000 000
Markanläggning	6	144 607	103 863
Summa materiella anläggningstillgångar		170 909 922	171 035 051
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	1 015 000	1 015 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 015 000	1 015 000
Summa anläggningstillgångar		171 924 922	172 050 051
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		831	0
Hyses- och avgiftsfordringar		61	3
Övriga fordringar		3 081	5 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	195 057	202 244
Avräkningskonto förvaltare		1 290 713	1 430 437
Summa kortfristiga fordringar		1 489 743	1 638 211
Summa omsättningstillgångar		1 489 743	1 638 211
SUMMA TILLGÅNGAR		173 414 665	173 688 262

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
---------------	-----	------------	------------

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	662 400	496 800
Summa bundet eget kapital		102 918 400	102 752 800
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 359 948	1 881 564
Årets resultat		693 578	643 984
Summa fritt eget kapital		3 053 526	2 525 548
Summa eget kapital		105 971 926	105 278 348
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		66 377 525	67 407 261
Summa långfristiga skulder		66 377 525	67 407 261
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		37 284	48 442
Leverantörsskulder		162 161	96 144
Skatteskulder		3 042	8 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	862 727	849 535
Summa kortfristiga skulder		1 065 214	1 002 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 414 665	173 688 262

Ställda säkerheter

<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		69 044 000	69 044 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

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

	2010	2009
Reparationer hiss	0	7 820
Hiss, besiktning	4 280	4 200
Hiss, serviceavtal	46 500	16 049
Löpande reparationer	82 790	37 748
Trädgårdskostnader	22 900	51 022
Öresavrundning	0	1
	156 470	116 840

2 Driftskostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel	196 250	191 090
Snöröjning/sandning	54 984	6 794
Städning Entreprenad	136 179	83 556
Trädgårdsskötsel extradeb	3 269	0
El	97 344	120 402
Uppvärmning	686 177	578 599
Vatten	158 364	152 122
Sophämtning	117 470	77 011
Fastighetsförsäkring	58 840	56 486
Självrisker	8 500	0
Kabel-TV/Bredband	56 770	55 904
Förbrukningsinvent.	18 018	4 700
Förbrukningsmaterial	12 231	8 382
	1 604 396	1 335 046

3 Personalkostnader och arvoden

	2010	2009
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	63 600	38 520
Övriga sociala kostnader	17 995	11 216
Utbildning	0	6 750
	81 595	56 486

Enligt stämmobeslut skall arvode utgå med 1,5 basbelopp för 2010.

4 Administrationskostnader exklusive arvoden

	2010	2009
Lokalhyra	0	300
Gåvor	699	0
Kreditupplysning	1 941	1 229
Telefon & porto	7 722	7 671
Revisionsarvode	21 063	21 688
Arvode förvaltning	67 500	68 376
Övr administrationsk	5 873	4 999
Ek.förv.,uppdrag utö	0	5 938
Bankkostnader	600	0
Föreningsavgifter	1 600	1 600
Öresavrundning	1	0
	106 999	111 801

5 Byggnader och mark

	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	138 300 000	138 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	138 300 000	138 300 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-368 812	-216 762
Årets avskrivningar	-165 873	-152 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-534 685	-368 812
Ackumulerade 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	170 765 315	170 931 188
Taxeringsvärden byggnader	88 000 000	77 000 000
Taxeringsvärden mark	22 600 000	13 800 000
	110 600 000	90 800 000

6 Markanläggning

2009 - Grillplats, 2010 - staket.

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	115 403	0
Inköp	58 093	115 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 496	115 403
 Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 540	0
Årets avskrivningar	-17 349	-11 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 889	-11 540
 Utgående balans	144 607	103 863

7 Värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Noterade aktier och andelar, anläggningstillgångar	1 015 000	992 000
Swedbank SPAX.		

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Interimsfordringar	151 311	142 772
Upplupna räntebidrag	41 631	59 472
Upplupna ränteintäkter	2 116	0
Öresavrundning	-1	0
	195 057	202 244

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	496 800	1 881 564	643 984
Disposition av föregående års resultat:			165 600	478 384	-643 984
Årets resultat					693 578
Belopp vid årets utgång	47 980 000	54 276 000	662 400	2 359 948	693 578

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

	2010-12-31	2009-12-31
Swedbank 2752021655, ränta 3,75 %, ffd 121207	13 740 822	13 755 154
Swedbank 2752021671, ränta 3,59 %, ffd 140925	19 652 179	20 652 179
Swedbank 2752723987, ränta 2,65 %	13 467 523	13 474 703
Swedbank 2753065685, ränta 4,27 %, ffd 110626	19 554 285	19 573 667
avgår kortfristig del	-37 284	-48 442
	66 377 525	67 407 261

12 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	63 600	38 520
Upplupna sociala avgifter	19 983	12 102
Upplupna utgiftsräntor	243 011	269 356
Upplupna kostnader	172 639	147 933
Förskottsbetalda intäkter	346 493	364 624
Öresavrundning	1	0
	862 727	849 535

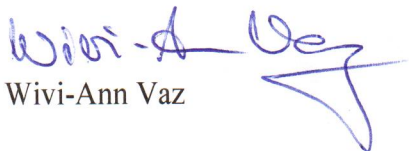
Uppsala den 12/5 2011



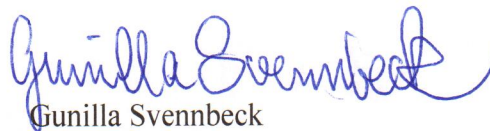
Peter Propst



Eva Stridsman



Wivi-Ann Vaz



Gunilla Svennbeck



Åke Björk

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2011
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm
Auktoriserad revisor



Lina Jernebring
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng

Org nr 769611-2205

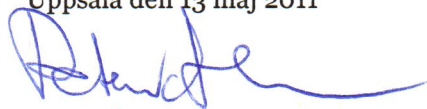
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng för år 2010 (räkenskapsåret 2010). Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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.

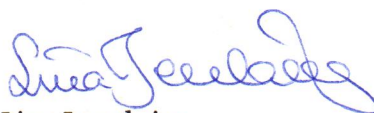
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 13 maj 2011



Peter Alm
Auktoriserad revisor



Lina Jernebring
Godkänd revisor