

Årsredovisning

för

Brf Rickomberga Äng

769611-2205

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Rickomberga Äng, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 119 (121) medlemmar.

Under året har femton (åtta) 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

Styrelsen har haft sju (7) styrelsemöten samt en (1) årsstämma.

Föreningens informationsskrift Ängsbladet har utkommit med två nummer under året.

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

En trivseldag har genomförts under året.

Föreningen har låtit bygga en lekstuga för barnen på baksidan av husen.

På baksidan har en bred grind satts upp för möjlighet till lasttransport vid behov. Likaså har en smalare grind satts upp för möjlighet att boende ska kunna passera området för att komma ut till de gula husen.

Trekanten bredvid infarten har gjorts om med ny växtlighet. Nya träd har planterats för att skapa en trivsammare miljö som bl a blir bättre förskönad från blåst.

Swesafe har övertagit ansvaret för föreningens nyckeladministration.

Föreningens förvaltare av ekonomisk fastighetsadministration UBC har inte blivit av med sina problem kring kontraktsskrivning och avisering, där vissa eftersläpningar har gällt under hela året.

Avtal har slutits med Swesafe och administration av föreningens nycklar. Avtal har också tecknats med Fastum om hantering av eventuella inkassoärenden som skulle kunna uppstå bland föreningens medlemmar. Likaså har avtal slutits med UBC angående elektronisk fakturahantering.

Två av föreningens lån har satts om till fast ränta. Det ena hade tidigare rörlig ränta och det andra hade en högre fast ränta.

Verksamhet under kommande år

Förbättringsmålning av garage, miljöstugor och förrådshus är planerad under våren.

Styrelsen har beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade för 2012.

Föreningens SPAX kommer att falla ut vid halvårsskiftet.

Ett fortsatt aktivt deltagande i samfällighetsföreningen kommer att ske.

Ett av föreningens lån med fast ränta som omsätts den 7 december ska troligen låsas till fast ränta i 5 år genom en terminsupphandling till i förväg bunden ränta.

Föreningen planerar för att bygga en boulebana på baksidan.

Trivseldagar inplaneras som vanligt med en träff under våren och en träff under hösten.

Utgivning av Ängsbladet sker med två nummer.

Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	3,62	3,70	3,91	3,70
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	10 021	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 24 maj 2011 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

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

Vid stämman avgick Eva Stridsman som ledamot och Matilda Bolund som suppleant ur styrelsen.

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

Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden under året.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Lina Jernebring

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 66 377 525 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 2011 till 1 302 kr per lägenhet. Avgiften indexerar 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	2 887 927
årets förlust	- 129 685
	2 758 242

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	165 600
i ny räkning överföres	2 592 642
	2 758 242

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



Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 145 201	4 232 640
Hysesintäkter		415 023	426 154
Övriga rörelseintäkter		0	-3
Summa nettoomsättning		4 560 224	4 658 791
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-376 525	-156 470
Driftskostnader	2	-1 614 986	-1 604 396
Administrationskostnader	3	-124 530	-106 999
Personalkostnader	4	-80 382	-81 595
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 196 423	-1 949 460
Avskrivning byggnad	5	-179 696	-165 873
Avskrivningar övrigt		-19 660	-17 349
Summa avskrivningar		-199 356	-183 222
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 164 445	2 526 109
Ränteintäkter		11 709	2 304
Räntekostnader		-2 406 374	-2 018 643
Räntebidrag		101 930	185 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 395	-1 217
Summa kapitalnetto		-2 294 130	-1 832 531
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-129 685	693 578
ÅRETS RESULTAT		-129 685	693 578

Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	5	137 585 619	137 765 315
Fastighetsförbättringar	6	67 033	0
Mark	5	33 000 000	33 000 000
Markanläggning	6	127 258	144 607
Summa materiella anläggningstillgångar		170 779 910	170 909 922

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	7	1 015 000	1 015 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 015 000	1 015 000

Summa anläggningstillgångar

171 794 910

171 924 922

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		831	831
Hyses- och avgiftsfordringar		46 199	61
Övriga fordringar		1 527	3 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	188 804	195 057
Avräkningskonto förvaltare		1 187 294	1 290 713
Summa kortfristiga fordringar		1 424 655	1 489 743

Summa omsättningstillgångar

1 424 655

1 489 743

SUMMA TILLGÅNGAR

173 219 565

173 414 665

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
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	828 000	662 400
Summa bundet eget kapital		103 084 000	102 918 400
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 887 927	2 359 948
Årets resultat		-129 685	693 578
Summa fritt eget kapital		2 758 242	3 053 526
Summa eget kapital		105 842 242	105 971 926
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		66 340 239	66 377 525
Summa långfristiga skulder		66 340 239	66 377 525
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		37 284	37 284
Leverantörsskulder		199 246	162 161
Skatteskulder		0	3 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	800 554	862 727
Summa kortfristiga skulder		1 037 084	1 065 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 219 565	173 414 665
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 0,13 %

Markanläggning 10 %

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Hiss, besiktning	4 400	4 280
Hiss, serviceavtal	47 849	46 500
Löpande reparationer	159 431	82 790
Trädgårdskostnader	164 845	22 900
	376 525	156 470



2 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel	315 991	196 250
Snöröjning/sandning	51 074	54 984
Städning Entreprenad	143 533	136 179
Trädgårdsskötsel extradeb	16 060	3 269
El	107 638	97 344
Uppvärmning	581 841	686 177
Vatten	157 455	158 364
Sophämtning	76 232	117 470
Fastighetsförsäkring	76 166	58 840
Självrisker	0	8 500
Kabel-TV/Bredband	59 836	56 770
Förbrukningsinvent.	4 440	18 018
Förbrukningsmaterial	22 811	12 231
Gemensamhetsanläggning	1 910	0
Öresutjämning	-1	0
	1 614 986	1 604 396

3 Administrationskostnader

	2011	2010
Gåvor	750	699
Kreditupplysning	2 656	1 941
Telefon & porto	6 232	7 722
Revisionsarvode	16 988	21 063
Arvode förvaltning	49 910	67 500
Övr administrationsk	11 894	5 873
Bankkostnader	750	600
Föreningsavgifter	1 600	1 600
Upprättande av underhållsplan	33 750	0
Öresavrundning	0	1
	124 530	106 999

8

4 Personalkostnader och arvoden

	2011	2010
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	63 600	63 600
Övriga sociala kostnader	16 782	17 995
	80 382	81 595

Enligt stämmobeslut skall arvode utgå med 1,5 basbelopp för 2011.

5 Byggnader och mark

	2011	2010
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	-534 685	-368 812
Årets avskrivningar	-179 696	-165 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	-714 381	-534 685
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	170 585 619	170 765 315
Taxeringsvärden byggnader	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärden mark	22 600 000	22 600 000
	110 600 000	110 600 000

8

6 Markanläggning och fastighetsförbättring

2009 - Grillplats, 2010 - staket, 2011 Lektuga och staket.

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	173 496	115 403
Inköp	69 344	58 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 840	173 496
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 889	-11 540
Årets avskrivningar	-19 660	-17 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 549	-28 889
Utgående balans	194 291	144 607

7 Värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Noterade aktier och andelar, anläggningstillgångar	1 015 000	1 024 000
Swedbank SPAX.		

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Interimsfordringar	165 781	151 311
Upplupna räntebidrag	23 023	41 631
Upplupna ränteutgifter	0	2 116
Öresavrundning	0	-1
	188 804	195 057



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	662 400	2 359 948	693 578
Disposition av föregående års resultat:			165 600	527 978	-693 578
Årets resultat					-129 685
Belopp vid årets utgång	47 980 000	54 276 000	828 000	2 887 926	-129 685

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

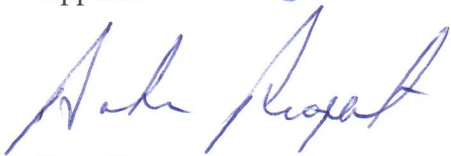
	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank 2752021655, ränta 3,75 %, ffd 121207	13 724 971	13 740 822
Swedbank 2752021671, ränta 3,59 %, ffd 140925	19 652 179	19 652 179
Swedbank 2752723987, ränta 2,65 %	13 467 523	13 467 523
Swedbank 2753065685, ränta 4,27 %, ffd 110626	19 532 850	19 554 285
avgår kortfristig del	-37 284	-37 284
	66 340 239	66 377 525

12 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	63 600	63 600
Upplupna sociala avgifter	19 984	19 983
Upplupna utgiftsräntor	206 641	243 011
Upplupna kostnader	135 025	172 639
Förskottsbetalda intäkter	358 304	346 493
Öresavrundning	0	1
	800 554	862 727

sg

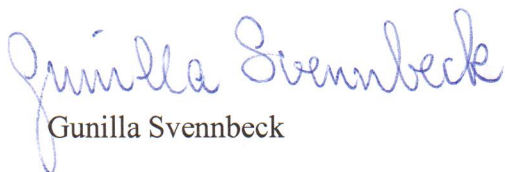
Uppsala 8 maj 2012



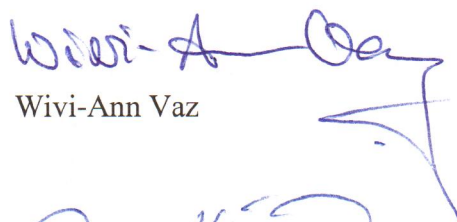
Peter Propst



Åke Björk



Gunilla Svennbeck



Wivi-Ann Vaz



Matilda Bolund



Robert Hägerkvist

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2012 - 05-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng,
org. nr 769611-2205**

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 9 maj 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring

Auktoriserad revisor