

Årsredovisning

för

Brf Rickomberga Äng

769611-2205

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Rickomberga Äng, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 116 (119) medlemmar.

Under året har sju (femton) 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 åtta (sju) 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.

Döda träd har bytts ut mot nya friska.

Föreningen har skrivit ett nytt avtal med UBC angående ekonomisk förvaltning.

7 st lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

JM har ersatt föreningen för bristfällig rensning av häckar, rabatter och gräsytor, som inneburit merkostnader för oss i form av extratjänster som utförts av Fastighetstjänst. Likaså ha JM utfört reparation av kakelvägg hos en boende som extra garantiåtgärd.

Föreningen har tagit in offerter gällande energieffektivisering men inget avtal har ännu skrivits.

Rensning har utförts gällande oanvända cyklar utan ägare.

Utebänkar har kostnadsfritt bytts ut till nya.

Förbättringsmålning har genomförts av garage och dörrar till miljöstugor.

Föreningens SPAX har fallit ut under året. Ingen ränta utöver föreningens garantiränta erhöles.

Föreningen beslöt att flytta inestående pengar på klientmedelskontot hos UBC till ett räntebärande konto hos Swedbank.

Avtal har skrivits med Bredbandsbolaget om indragning av fiber till våra hus.

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

Verksamhet under kommande år

Förbättringsmålning av miljöstugor och förrådshus är planerad under våren.

Styrelsen har beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade för 2013.

Ett fortsatt aktivt deltagande i samfällighetsföreningen kommer att ske.

Ett av föreningens lån med fast ränta som omsätts den 25 september ska troligen låsas till fast ränta i 5 år genom en terminsupphandling till i förväg bunden ränta.

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

Utgivning av Ängsbladet sker med två nummer.

Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	3,53	3,62	3,02	3,70	3,91
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	10 015	10 021	10 026	10 184	10 190
Fastighetens belåningsgrad %	38,25	38,3	38,3	38,9	39,0
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	626	626	639	639	639
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	59,98	60,0	60,0	74,3	74,3

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2012 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Peter Propst	Ledamot, ordförande
Jenny Sälgeback	Ledamot, avgick i oktober 2012
Åke Björk	Ledamot
Gunilla Svennbeck	Ledamot
Wivi-Ann Vaz	Ledamot
Matilda Bolund	Suppleant
Robert Hägerkvist	Suppleant
Bruno Eriksson	Suppleant

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

Styrelsen har hållit 8 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
Anna Ravald

Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 9 december 2004.

Föreningens ekonomiska ställning

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 66 336 285 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 2012 till 1 365 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. Fr.o.m. 2012 utgår inga räntebidrag.

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	2 592 641
årets förlust	-56 708
	2 535 933

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	165 600
i ny räkning överföres	2 370 333
	2 535 933

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

60 1/88

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 148 706	4 145 201
Hysesintäkter		416 887	415 023
Övriga rörelseintäkter		1 536	0
Summa nettoomsättning		4 567 129	4 560 224
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-214 765	-376 525
Driftskostnader	2	-1 646 709	-1 614 986
Administrationskostnader	3	-120 807	-124 530
Styrelsearvoden	4	-79 439	-80 382
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-51 870	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 113 590	-2 196 423
Avskrivning byggnad	5	-193 519	-179 696
Avskrivningar övrigt		-19 660	-19 660
Summa avskrivningar		-213 179	-199 356
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 240 360	2 164 445
Ränteintäkter		48 264	11 709
Räntekostnader		-2 344 831	-2 406 374
Räntebidrag		0	101 930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501	-1 395
Summa kapitalnetto		-2 297 068	-2 294 130
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-56 708	-129 685
ÅRETS RESULTAT		-56 708	-129 685

83
-2
161
608

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	137 392 100	137 585 619
Fastighetsförbättringar	6	64 722	67 033
Mark	5	33 000 000	33 000 000
Markanläggning	6	109 909	127 258
Summa materiella anläggningstillgångar		170 566 731	170 779 910
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	0	1 015 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1 015 000
Summa anläggningstillgångar		170 566 731	171 794 910
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	831
Hyses- och avgiftsfordringar		0	46 199
Övriga fordringar		1 534	1 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	169 434	188 804
Avräkningskonto förvaltare		1 385 640	1 187 294
Summa kortfristiga fordringar		1 556 608	1 424 655
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 057 763	0
Summa kassa och bank		1 057 763	0
Summa omsättningstillgångar		2 614 371	1 424 655
SUMMA TILLGÅNGAR		173 181 102	173 219 565

81
5
15/8
606

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
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	993 600	828 000
Summa bundet eget kapital		103 249 600	103 084 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 592 641	2 887 927
Årets resultat		-56 708	-129 685
Summa fritt eget kapital		2 535 933	2 758 242
Summa eget kapital		105 785 533	105 842 242
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		66 299 001	66 340 239
Summa långfristiga skulder		66 299 001	66 340 239
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		37 284	37 284
Leverantörsskulder		208 530	199 246
Skatteskulder		51 870	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	798 884	800 554
Summa kortfristiga skulder		1 096 568	1 037 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 181 102	173 219 565
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 progressiv 100-årig avskrivningsplan.

Avskrivningen 2013 är 207 341 kr.

Årets avskrivning byggnad 0,13 %

Markanläggning 10 %

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Hiss, besiktning	4 530	4 400
Hiss, serviceavtal	50 320	47 849
Löpande reparationer	194 872	159 431
Trädgårdskostnader	-34 958	164 845
Öresavrundning	1	0
	214 765	376 525

De positiva trädgårdskostnaderna beror på krediteringar från JM.

2 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	315 434	315 991
Snöröjning/sandning	4 056	51 074
Städning Entreprenad	127 377	143 533
Trädgårdsskötsel extradeb	31 670	16 060
El	93 678	107 638
Uppvärmning	692 748	581 841
Vatten	151 037	157 455
Sophämtning	76 273	76 232
Fastighetsförsäkring	63 412	76 166
Kabel-TV/Bredband	60 956	59 836
Förbrukningsinvent.	8 061	4 440
Förbrukningsmaterial	295	22 811
Gemensamhetsanläggning	17 760	1 910
Serviceavtal	3 952	0
Öresutjämning	0	-1
	1 646 709	1 614 986

3 Administrationskostnader

	2012	2011
Gåvor	0	750
Kreditupplysning	1 384	2 656
Telefon & porto	7 823	6 232
Revisionsarvode	28 750	16 988
Arvode förvaltning	75 546	49 910
Övr administrationsk	3 104	11 894
Bankkostnader	1 725	750
Föreningsavgifter	2 475	1 600
Upprättande av underhållsplan	0	33 750
	120 807	124 530

85
→
af
w6
A1

4 Styrelsearvoden

	2012	2011
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	63 601	63 600
Övriga sociala kostnader	15 838	16 782
	79 439	80 382

Enligt stämmobeslut skall arvode utgå med 1,5 basbelopp för 2012.

5 Byggnader och mark

	2012	2011
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	-714 381	-534 685
Årets avskrivningar	-193 519	-179 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-907 900	-714 381
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	170 392 100	170 585 619
Taxeringsvärden byggnader	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärden mark	22 600 000	22 600 000
	110 600 000	110 600 000

Handwritten signature and initials in blue ink.

6 Markanläggning och fastighetsförbättring

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

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	242 840	173 496
Inköp	0	69 344
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 840	242 840
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 549	-28 889
Årets avskrivningar	-19 660	-19 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 209	-48 549
Utgående balans	174 631	194 291

7 Värdepapper

Bokfört värde Marknadsvärde

Swedbank SPAX. Avyttrat 2012.

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Interimsfordringar	169 434	165 781
Upplupna räntebidrag	0	23 023
	169 434	188 804

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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	828 000	2 887 926	-129 685
Disposition av föregående års resultat:			165 600	-295 285	129 685
Årets resultat					-56 708
Belopp vid årets utgång	47 980 000	54 276 000	993 600	2 592 641	-56 708

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

	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank 2752021655, ränta 2,85 %, ffd 170925	13 707 439	13 724 971
Swedbank 2752021671, ränta 3,59 %, ffd 140925	19 652 179	19 652 179
Swedbank 2752723987, ränta 2,82 %, ffd 160825	13 467 523	13 467 523
Swedbank 2753065685, ränta 3,59 %, ffd 130925	19 509 144	19 532 850
avgår kortfristig del	-37 284	-37 284
	66 299 001	66 340 239

Handwritten signature and date 12/11

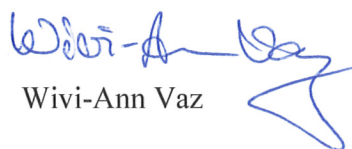
12 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	63 600	63 600
Upplupna sociala avgifter	19 984	19 984
Upplupna utgiftsräntor	291 876	206 641
Upplupna kostnader	138 449	135 025
Förskottsbetalda intäkter	267 975	358 304
	798 884	800 554

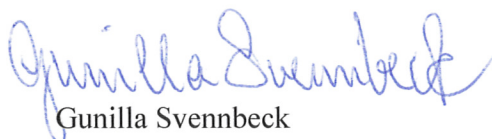
Uppsala 15/4 2013



Peter Propst



Wivi-Ann Vaz



Gunilla Svennbeck



Åke Björk

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2013
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng för år 2012.

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.

Revisorns 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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng för år 2012.

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.

Revisorns 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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 17 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor