

Årsredovisning

för

Brf Rickomberga Äng

769611-2205

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Rickomberga Äng, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 Fastum UBC Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning och med Uppsala Fastighetstjänst AB om teknisk förvaltning.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 115 (116) medlemmar.

Under året har fem (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

Styrelsen har haft åtta 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.

Byte till energisnålare lampor i och på garagen har genomförts.

Swesafe har övertagit ansvaret även för garagenycklar.

5 st lägenhetsöverlåtelser har skett under året samt 2 st andrahandsuthyrningar.

Föreningen har fått in anmälningar från boende om problem med lukt och stopp i avlopp samt med anledning av detta gått ut med rekommendationer om åtgärder.

Jordpåfyllnad och grässådd har skett under året.

Nya ordningsregler har framtagits för parkering av husbilar och husvagnar.

Bygglövdiskussioner gällande lekstugan har bedrivits med Uppsala kommun.

Föreningen beslutade att avvakta de energieffektiviseringsåtgärder som tidigare har analyserats, då kostnaderna inte står i proportion till förväntad energibesparing.

Förbättringsmålning har genomförts av p-platsmarkeringar.

Indragning av fiber har skett till våra hus av Bredbandsbolaget och även marknadsförts av företaget.

Ett av föreningens lån har satts om till låg fast ränta om 2,70%. I samband med detta har en extra amortering om 1 MSEK gjorts.

Styrelsen har förbättrat rutinerna med Fastighetstjänst i samband med bl a in- och avflyttning. Utöver detta har även kvalitetskontroller genomförts gällande trädgårdsskötsel och snöröjning för att åstadkomma förbättringar.

De vid årsmötet nytillkomna styrelsemedlemmarna har genomgått kurs i styrelsearbete.

Omdisponering har skett av soprumskärl i soprummen för att ge samma möjlighet för boende att nyttja dessa oberoende av soprum.

Verksamhet under kommande år

I syfte att förbättra den yttre miljön avseende markplattor, gräsytor och buskage har en plan tagits fram för de närmaste 3 åren. Föreningens ekonomi avgör vilka insatser som kommer att göras och dessa omfattar:

- Förbättring av gräsmattor cirka 260 kvm beroende på dåligt underlag
- Omläggning av plattor mellan hus 6 och 8
- Plantering av buskar i slänten mellan hus 4 och 6

Byte av filter cirka 400 st.

Kärl och soprumsgolv kommer att saneras och rengöras under våren.

Utvändig förbättringsmålning kommer att ske av soprum och cykelförråd under våren (4 st huskroppar).

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	3,04	3,53	3,62	3,02	3,70
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	9 862	10 015	10 021	10 026	10 184
Fastighetens belåningsgrad %	37,72	38,25	38,3	38,3	38,9
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	626	626	626	639	639
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	54,44	59,98	60,0	60,0	74,3

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 25 april 2013 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Peter Propst	Ledamot, ordförande
Bruno Eriksson	Ledamot
Åke Björk	Ledamot
Bengt Dahlberg	Ledamot
Wivi-Ann Vaz	Ledamot
Niklas Lindstedt	Suppleant
Sara Ahlgren	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
Johannes Lärkner

Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 9 december 2004.

Föreningens ekonomiska ställning

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 65 290 677 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 2013 till 1 210 kr per lägenhet. Avgiften indexeras genom att vara knuten till inkomstbasbeloppet.

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	2 370 333
årets vinst	191 690
	2 562 023

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	165 600
i ny räkning överföres	2 396 423
	2 562 023

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

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 148 113	4 148 706
Hysesintäkter		417 397	416 887
Övriga rörelseintäkter		2 653	1 536
Summa nettoomsättning		4 568 163	4 567 129
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-174 196	-214 765
Driftskostnader	2	-1 724 963	-1 646 709
Administrationskostnader	3	-119 968	-120 807
Styrelsearvoden	4	-86 025	-79 439
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-45 980	-51 870
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 151 132	-2 113 590
Avskrivning byggnad	5	-207 341	-193 519
Avskrivningar övrigt		-19 660	-19 660
Summa avskrivningar		-227 001	-213 179
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 190 030	2 240 360
Resultat från aktier och andelar	6	87 400	0
Ränteintäkter		38 961	48 264
Räntekostnader		-2 124 611	-2 344 831
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90	-501
Summa kapitalnetto		-1 998 340	-2 297 068
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		191 690	-56 708
ÅRETS RESULTAT		191 690	-56 708

85

Balansräkning

Not 2013-12-31 2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	5	137 184 759	137 392 100
Fastighetsförbättringar	7	62 411	64 722
Mark	5	33 000 000	33 000 000
Markanläggning	7	92 560	109 909
Summa materiella anläggningstillgångar		170 339 730	170 566 731

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	6	87 400	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		87 400	0

Summa anläggningstillgångar **170 427 130** **170 566 731**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		1 542	1 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	176 226	169 434
Avräkningskonto förvaltare		695 237	1 385 640
Summa kortfristiga fordringar		873 005	1 556 608

Kassa och bank

Kassa och bank		1 096 448	1 057 763
Summa kassa och bank		1 096 448	1 057 763

Summa omsättningstillgångar **1 969 453** **2 614 371**

SUMMA TILLGÅNGAR **172 396 583** **173 181 102**

2)

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Insatskapital

47 980 000

47 980 000

Upplåtelseavgift

54 276 000

54 276 000

Föreningens fond för yttre underhåll

10

1 159 200

993 600

Summa bundet eget kapital

103 415 200

103 249 600

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 370 333

2 592 641

Årets resultat

191 690

-56 708

Summa fritt eget kapital

2 562 023

2 535 933

Summa eget kapital

105 977 223

105 785 533

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

65 253 393

66 299 001

Summa långfristiga skulder

65 253 393

66 299 001

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

37 284

37 284

Leverantörsskulder

202 791

208 530

Skatteskulder

97 850

51 870

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

828 042

798 884

Summa kortfristiga skulder

1 165 967

1 096 568

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

172 396 583

173 181 102

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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 2014 är 221 164 kr.

Årets avskrivning byggnad 0,16 %

Markanläggning 10 %

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Hiss, besiktning	5 678	4 530
Hiss, serviceavtal	52 030	50 320
Löpande reparationer	111 383	194 872
Trädgårdskostnader	5 105	-34 958
Öresavrundning	0	1
	174 196	214 765

2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	314 681	315 434
Snöröjning/sandning	74 503	4 056
Städning Entreprenad	122 919	127 377
Trädgårdsskötsel extradeb	1 347	31 670
El	88 734	93 678
Uppvärmning	723 409	692 748
Vatten	140 630	151 037
Sophämtning	90 328	76 273
Fastighetsförsäkring	66 280	63 412
Kabel-TV/Bredband	62 766	60 956
Förbrukningsinvent.	0	8 061
Förbrukningsmaterial	9 907	295
Gemensamhetsanläggning	29 459	17 760
Serviceavtal	0	3 952
	1 724 963	1 646 709

3 Administrationskostnader

	2013	2012
Gåvor	850	0
Kreditupplysning	692	1 384
Telefon & porto	7 925	7 823
Revisionsarvode	15 625	28 750
Arvode förvaltning	80 758	75 546
Övr administrationsk	12 118	3 104
Bankkostnader	2 000	1 725
Föreningsavgifter	0	2 475
	119 968	120 807

4 Styrelsearvoden

	2013	2012
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	66 001	63 601
Övriga sociala kostnader	12 274	15 838
Utbildning	7 750	0
	86 025	79 439

Enligt stämmobeslut skall arvode utgå med 1,5 basbelopp för 2013.

5 Byggnader och mark

	2013	2012
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	-907 900	-714 381
Årets avskrivningar	-207 341	-193 519
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 115 241	-907 900
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	170 184 759	170 392 100
Taxeringsvärden byggnader	95 000 000	88 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	22 600 000
	120 000 000	110 600 000



6 Värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Fastum UBC Förvaltning AB	87 400	87 400
46 aktier á 1 900 kr.		

7 Markanläggning och fastighetsförbättring

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

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	242 840	242 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 840	242 840
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-68 209	-48 549
Årets avskrivningar	-19 660	-19 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 869	-68 209
Utgående balans	154 971	174 631

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Interimsfordringar	176 226	169 434

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	993 600	2 592 641	-56 708
Disposition av föregående års resultat:			165 600	-222 308	56 708
Årets resultat					191 690
Belopp vid årets utgång	47 980 000	54 276 000	1 159 200	2 370 333	191 690

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

	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank 2752021655, ränta 2,85 %, ffd 170925	13 688 049	13 707 439
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 2,70 %, ffd 150626	18 482 926	19 509 144
avgår kortfristig del	-37 284	-37 284
	65 253 393	66 299 001

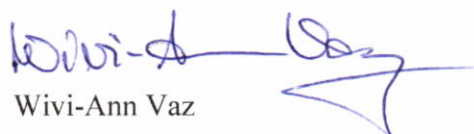
12 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	63 600	63 600
Upplupna sociala avgifter	19 984	19 984
Upplupna utgiftsräntor	270 173	291 876
Upplupna kostnader	104 696	138 449
Förskottsbetalda intäkter	352 588	267 975
Öresavrundning	1	0
	828 042	798 884

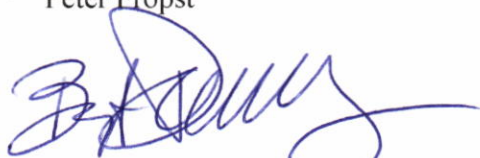
Uppsala 27/4 2014



Peter Propst



Wivi-Ann Vaz



Bengt Dahlberg



Bruno Eriksson



Åke Björk

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den . 30 april 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng, orgnr 769611-2205

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng för år 2013.

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 2013 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 2013.

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 30 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor