

Årsredovisning
för
Brf Rickomberga Äng

769611-2205

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Rickomberga Äng får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 december 2004.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Rickomberga 21:4 i Uppsala kommun den 2 juni 2005.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fem våningar med totalt 76 bostadsrätter. Den totala boytan är 6 624 kvm. Föreningen disponerar 90 parkeringsplatser, varav 46 är belägna i garage.

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 608 kr/lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 120 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 95 000 000 kr och markvärde 25 000 000 kr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.



Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk med Uppsala Fastighetstjänst AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17/5 2005.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 626 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med minst 25 kr/m² lägenhetsyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 8 maj 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Peter Propst Åke Björk Wiwi-Ann Vaz Roland Andersson Bengt Dahlberg
-----------	---

Suppleant	Heidi Gjörtz Sara Ahlgren Håkan Johansson
-----------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden samt årsstämma. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Revisor
Lina Jernebring
PWC

Suppleant
PWC

Valberedning
Maud Lindh
John Shannong

Sammanställande



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har haft nio styrelsemöten samt en (1) årsstämma.

Föreningens informationsskrift Ängsbladet har utkommit med två nummer under året.

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

9 st lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

Nya avtal har tecknats med Fastum (ekonomisk förvaltning och underhållsplanering), Trygg-Hansa (fastighetsförsäkring) och Jurist&Inkasso Sweden (inkassoverksamhet).

Installation av brandsläckare har gjorts i våra trappuppgångar.

Åtgärder har vidtagits om förbättrad ordning i våra entréer för att säkerställa brandsäkerheten i husen.

Föreningens hemsida har praktiskt börjat användas av både styrelse och boende under året. På denna ska i första hand kommunikation och information till/från boende bedrivas.

Genomförande av trivseldag med korvgrillning i höstas.

Omsättning av två av våra lån har gjorts.

Plantering har skett av blodlönn bakom elhuset vid infarten för att bl a skapa vindskydd från väst samt plantering av blomlökar i släntrabatterna.

Flytt av lekstugan från grillplatsen till gräsmattan bredvid flaggstången har genomförts för att skapa närhet till lekplatsen.

Avgivande av synpunkter på byggandet av nya bostadshus i kvarteret Arne Tiseliuss, dvs hörnet av Otto Myhrbergs väg och Hildur Ottelinsgatan.

Styrelsen har anlitat ett fristående konsultbolag för besiktning av våra fastigheter inför utgången av 10-årsgarantin.

Framtagen rapport har överlämnats till JM för bedömning av åtgärder.

Successiva utbyten av våra kvicksilverlampor vid gångväg har påbörjats.

Dörrstoppare har installerats på entrédörrarna.

Ny rutin har införts för överlämning av välkomstbrev till nyinflyttade.

Verksamhet under kommande år

Föreningen kommer att förhandla med Comhem om fördelaktigare priser för bredband, TV och telefoni.

Våra garage och förråd skat målas om under året tillsammans med samfällighetens övriga föreningar.

Lamporna som sitter på garage och förråd kommer att bytas ut mot bättre och ljusstarkare.



Arbetet med att förbättra gräsmattan längs gångvägen fortsätter och vi har för avsikt att dressa gräsmattan utanför hus 4 och eventuellt hus 8.

Ett fortsatt aktivt deltagande i Rickomberga samfällighetsförening kommer att ske.

Ett av föreningens lån på drygt 13 MSEK med fast ränta omsätts i slutet av augusti månad. Styrelsen beslutar i samband med detta vilken typ av räntesättning som kommer att bli aktuell. Med stor sannolikhet kommer styrelsen att besluta om en extra amortering vid omsättning av lånet.

Uppföljning och dialog med JM om resultatet av 10-årsbesiktningen.

Vi kommer att fortsätta med våra trivseldagar med syfte att stärka gemenskapen i föreningen.

Utgivning av Ängsbladet sker fortsättningsvis med fyra nummer per år.

Fortsatt utveckling kommer att ske av föreningens hemsida för att göra den till naturlig informations- och kommunikationsplats för våra boende.

Besiktning och eventuell målning av taksprång gällande samtliga fyra entréer.

Målning av entrédörrar med klarlack.

Förbättring av trappan upp mot grillplatsen med kantsten.

Eventuell förlängning av plåtbleck under balkonger på 5:e våningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 122 (118) medlemmar. Under året har 12 medlemmar tillkommit och 8 utträtt.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 558	4 388	4 566	4 567
Resultat efter finansiella poster	-536	-1 368	192	-57
Soliditet (%)	61	61	61	61

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.



Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	863 079
årets förlust	-536 098
	326 981

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	165 600
i ny räkning överföres	161 381
	326 981

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

81

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 557 580	4 388 407
Övriga rörelseintäkter		27 601	2 663
Summa rörelseintäkter		4 585 181	4 391 070
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 003 554	-2 168 531
Övriga externa kostnader	3	-185 605	-180 145
Personalkostnader	4	-90 543	-89 094
Avskrivningar		-1 479 072	-1 479 072
Summa rörelsekostnader		-3 758 774	-3 916 842
Rörelseresultat		826 407	474 228
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 618	18 131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 372 123	-1 860 103
Summa finansiella poster		-1 362 505	-1 841 972
Resultat efter finansiella poster		-536 098	-1 367 744
Årets resultat		-536 098	-1 367 744

87

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	167 381 586	168 860 658
Summa materiella anläggningstillgångar		167 381 586	168 860 658
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	87 400	87 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		87 400	87 400
Summa anläggningstillgångar		167 468 986	168 948 058
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 396 271	699 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	165 538	178 515
Summa kortfristiga fordringar		1 561 809	878 073
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 123 017	1 114 171
Summa kassa och bank		1 123 017	1 114 171
Summa omsättningstillgångar		2 684 826	1 992 244
SUMMA TILLGÅNGAR		170 153 812	170 940 302

85

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

102 256 000

102 256 000

Fond för yttre underhåll

1 490 400

1 324 800

Summa bundet eget kapital

103 746 400

103 580 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

863 079

2 396 423

Årets resultat

-536 098

-1 367 744

Summa fritt eget kapital

326 981

1 028 679

Summa eget kapital

104 073 381

104 609 479

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

65 047 352

65 202 951

Summa långfristiga skulder

65 047 352

65 202 951

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

37 284

37 284

Leverantörsskulder

249 195

211 568

Skatteskulder

93 176

92 188

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

653 424

786 832

Summa kortfristiga skulder

1 033 079

1 127 872

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

170 153 812

170 940 302

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

69 044 000

69 044 000

Summa ställda säkerheter

69 044 000

69 044 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs fr.o.m. 2014 av enligt en rak 100-årig avskrivningsplan.
Tidigare har föreningen använt en progressiv avskrivningsplan.
Avskrivningen för 2015 är 1 479 072 kr (1 479 072 kr 2014)

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader
Markanläggning

1%
10%

8)

Analys av förändring i likvida medel	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-536 098	-1 367 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 479 072	1 479 072
Betald skatt		988	-5 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		943 962	105 666
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		12 880	-1 003
Förändring av leverantörsskulder		37 628	8 777
Förändring av kortfristiga skulder		-133 407	-41 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten		861 063	72 230
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder		-155 599	-50 442
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-155 599	-50 442
Årets kassaflöde		705 464	21 788
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början			
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		1 813 473	1 791 685
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		2 518 937	1 813 473

87

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	4 148 112	3 970 823
P-plats och garage	413 359	420 033
Hyses- och avgiftsbortfall	-3 891	-2 449
	4 557 580	4 388 407

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	351 256	318 312
Trädgårdsskötsel	22 415	37 377
Städ	133 205	135 832
Hyra av entrémattor	12 336	13 392
Snöröjning/sandning	8 109	0
Hisskostnader	62 259	58 396
Gemensamhetsanläggning	19 453	27 684
Reparationer	106 048	92 749
Trädgård och utemiljö	482	11 231
Planerat underhåll	26 116	291 615
El	91 821	101 109
Värme	675 812	675 252
Vatten och avlopp	139 421	140 528
Avfallshantering	104 311	95 380
Försäkringskostnader	71 892	70 029
Kabel-tv	64 896	64 132
Förbrukningsinventarier	26 707	11 835
Förbrukningsmaterial	1 487	10 408
Serviceavtal	85 527	13 269
	2 003 553	2 168 530



Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsavgift	46 968	46 208
Porto	3 564	4 188
Fast telefoni	3 834	3 446
Föreningsgemensamma kostnader	7 550	1 146
Revisionsarvode	28 750	32 125
Ekonomisk förvaltning	81 278	86 088
Bankkostnader	2 405	950
Övriga poster	11 256	5 994
	185 605	180 145

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	77 701	77 701
Sociala avgifter	12 842	11 393
	90 543	89 094



Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	138 300 000	138 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 300 000	138 300 000
Ingående avskrivningar	-2 574 653	-1 115 241
Årets avskrivningar	-1 459 412	-1 459 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 034 065	-2 574 653
Redovisat värde mark	33 000 000	33 000 000
Utgående värde mark	33 000 000	33 000 000
Utgående redovisat värde	167 265 935	168 725 347
Taxeringsvärden byggnader	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	120 000 000	120 000 000

Not 6 Markanläggning och fastighetsförbättring

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	242 840	242 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 840	242 840
Ingående avskrivningar	-107 529	-87 869
Årets avskrivningar	-19 660	-19 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 189	-107 529
Utgående redovisat värde	115 651	135 311

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	87 400	87 400
	87 400	87 400

8

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	353	256
Avräkningskonto förvaltare	1 395 918	699 302
	1 396 271	699 558

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Trygg Hansa	69 572	57 978
com.hem	16 592	16 224
Fastum UBC	25 208	21 101
Uppsala Fastighetstjänst	54 166	81 250
	165 538	176 553

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 980 000	54 276 000	1 324 800	2 396 423	-1 367 744
Disposition av föregående års resultat:			165 600	-1 533 344	1 367 744
Årets resultat					-536 098
Belopp vid årets utgång	47 980 000	54 276 000	1 490 400	863 079	-536 098

Not 11 Skulder till kreditinstitut

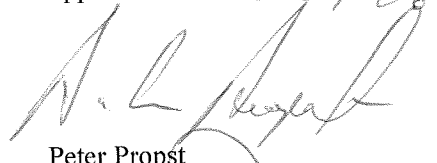
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	2,85	2017-09-25	13 642 888	13 666 605
Swedbank	0,95	2018-08-24	19 613 429	19 652 179
Swedbank	2,82	2016-08-25	13 467 523	13 467 523
Swedbank	1,25	2019-03-25	18 360 796	18 453 928
avgår kortfristig del			-37 284	-37 284
			65 047 352	65 202 951

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

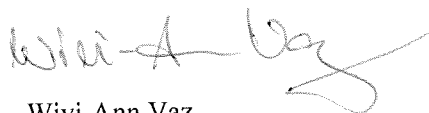
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	72 712	200 369
Upplupna styrelsearvoden	63 600	63 600
Beräknade upplupna sociala avgifter	19 984	19 984
Förutbetalda avgifter och hyror	366 590	334 135
Övr uppl kostn och förutb int.	113 538	151 744
Ber arvode för revision extern	17 000	17 000
	653 424	786 832

Uppsala

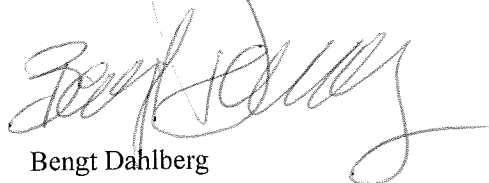
2016-04-06



Peter Propst



Wivi-Ann Vaz



Bengt Dahlberg



Roland Andersson



Åke Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats 7 april 2016

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 2015.

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 2015 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 2015.

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.

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 7 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring

Auktoriserad revisor