2022

ÅRSREDOVISNING

och kallelse till föreningsstäma

Bostadsrättsförening
Rickomberga Äng



ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolvmånadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt
Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.
Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse
Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning
En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning
I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter
Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt
Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Härmed kallas medlemmarna i **Brf Rickomberga Äng** till ordinarie föreningsstämma.

Tid: **Måndag den 7 juni kl 18.00**

Plats: **Stabby prästgård, Stabby backe 1**

DAGORDNING:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
4. Upprättande och fastställande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda, som valts av föreningsstämman
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisor/er och suppleant
18. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
19. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden, som angivits i kallelsen
    - motion avseende senareläggning av sista dag för inlämning av motioner
    - proposition (styrelsens förslag) avseende stadgeändringar
20. Föreningsstämmans avslutande

Information och diskussion om framtid med solenergi

Föreningen bjuder på smörgåstårta och fika. Kallelse finns även att läsa på föreningens hemsida.

Välkomna!

Styrelsen för Brf Rickomberga Äng

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng
Org nr 769611-2205

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

Förvaltningsberättelse 2
Verksamheten 2
Medlemsinformation 5
Flerårsöversikt 6
Förändring i eget kapital 7
Resultatdisposition 7
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper 12
Upplysningar till resultaträkningen 12
Upplysningar till balansräkningen 15

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Transaktion 09222115557488624721 Signerat PP, RA, BD, MB, RH, NW

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng (769611-2205) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2004. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Rickomberga 21:4 som färdigställdes år 2006 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 augusti 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2022. Extra föreningsstämma hölls den 14 december 2022. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Peter Propst	Ordförande	i tur att avgå
Roland Andersson	Vice ordförande	i tur att avgå
Marcus Benker	Sekreterare	
Rolf Hellman	Ledamot	
Bengt Dahlberg	Ledamot	
Margaretha Lindahl	Suppleant	

Firmatecknare är ledamöterna, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, vald av föreningen.

I valberedningen ingår Peter Bleckert, sammankallande, Ingalena Bjellman och Margareta Blizik.

Två trivseldagar har traditionsenligt genomförts under vår och höst innefattande fika och aktiviteter för medlemmarna.

Därutöver har det anordnats två gemensamma föreningsaktiviteter för att utöva motion, vara tillsammans och erhålla kulturell upplevelse, där medlemmar tillsammans gick till Ekeby bruk och Uppsala Industrimuseum.

Transaktion 09222115557488624721 Signerat PP, RA, BD, MB, RH, NW

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	*Avtalstyp*
Alektum	Kravverksamhet
Aros Entrémattor	Mattservice
Avloppsteknik Svenska	Avloppsunderhåll
Certego	Nyckeladministration
Tele2	Bredband, telefon, TV
Enviroways/Avida	Elbilsladdning
HSB Boservide i Uppland AB	Ekonomisk och teknisk förvaltning
HomeMaid	Städning
If	Fastighetsförsäkring
Kiwa Inspecta	Hisservice
Vattenfall AB	Fjärrvärme, el
Returpapperscentralen	Sophämtning
Simply Brf	Hemsida
Stjernbron Säkerhetsteknol	Passagesystem mm till entréport
Swedbank	Långivare
Telia	Porttelefoni
Upplands Brandservice	Brandskydd
Uppsala Vatten och Avfall	Sophämtning
Ventilation & Sotningstjänst	OVK m.m.
Övervakningsbutiken	Kamerabevakning
Rickomberga Samfällighet	Vattendistribution, avloppshantering

Transaktion 09222115557488624721 Signerat PP, RA, BD, MB, RH, NW

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 538 954 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 5 565 646 kr. Underskottet beror på att föreningen har höga avskrivningar. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 448 622 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen på sidan 11.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften samt hyran för garage och p-platser med 6,5 % den 1 januari 2023. Grund för beslutet har varit:

- Sätta en rättvis årsavgift som ger en ekonomi i balans över tid
- Säkerställa en täckning av löpande kostnader och finansiering av framtida underhåll utan att belåningsgraden springer iväg
- Skapa en rättvisa mellan medlemmar över tid hur avsättning sker för underhåll och slitage
- Arbeta utifrån en komplett underhållsplan som ger bästa informationen om hur stora avsättningarna behöver vara
- Göra investeringar som skapar bra förutsättningar för lägre framtida driftkostnader och en trygg finansiering

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 370 781 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 067 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 448 622 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört planerat underhåll.

Under året har följande underhåll / åtgärder genomförts

- Komplettering med nya röda sittgrupper vid lek- och grillplatsen samt inoljning och lagning av de befintliga runda sittgrupperna
- Installation av rörelsestyrda LED-ljus i såväl trapphus som i sophus och cykelförråd
- Befintliga portlås har bytts ut till en modern och digital variant med möjlighet att använda taggar och bättre sökmöjligheter för boende samt förbättrad kopplingsfunktion till flera telefonnummer

Utförda övriga aktiviteter

- Fortsatt analys gällande användning av solceller och uppstart av upphandligsprocessen
- Planering och förberedelser vad avser genomförandet av avloppsunderhåll

Extra föreningsstämma hölls den 14 december 2022 och syftet med denna var att ta beslut om individuell mätning och debitering av el (IMD) via föreningen. Detta är en förutsättning för att kunna gå vidare med en upphandling av solcellslösning med start under 2023. På mötet beslutades enhälligt att styrelsen får option att teckna IMD-avtal för samtliga lägenheter, vilket medför att föreningen ansvarar för att förhandla om eldistribution samt att debitera boendes elkonsumtion. Utöver detta beslutade mötet att ge styrelsen förtroende att fortsätta med planen för solcellsprojektet.

Transaktion 09222115557488624721 Signerat PP, RA, BD, MB, RH, NW

Den stadgeenliga besiktningen genomfördes den 20 oktober 2022.

Planerade aktiviteter under 2023

- Avtalsskrivning samt uppstart av projektet för solceller. Målsättningen är också att genomföra större delen av projektet under året.
- Genomförande av underhållsplan för avlopp och stammar
- Fortsatt analys vad gäller skydd mot vattenskador och brand
- Fortsatt analys av projekt för energieffektivisering. (EMD)

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 669 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 116 (117).
Under året har 7 (5) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Rickomberga 21:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 212 272 000 kr, varav byggnadsvärdet är 139 156 000 kr. Fastighetens värdeår är 2006.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	12 st
med sammanlagd yta av 6 624 kvm	2 rok	12 st
	3 rok	24 st
	4 rok	24 st
	5 rok	4 st
Summa bostadslägenheter		76 st

Garageplatser	46 st
P-platser	31 st

Total lokalyta uppgår till 316 kvm

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos If försäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2022	2021	2020	2019
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	669	670	642	626
Låneskuld kr/kvm	8 423	8 917	9 004	9 334
Likvida medel	2 338	1 953	1 607	1 486
Kassalikviditet i %	13,8	123,4	13,3	5,0
Soliditet i %	62,7	62,6	62,4	62,0
Överskott för underhåll kr/kvm	223	230	157	194
Nettoomsättning	4 879	4 856	4 679	4 579
Resultat efter finansiella poster	-539	-499	-493	-487
Årets resultat	-539	-499	-493	-487
Eget kapital	100 061	100 600	101 099	102 065
varav underhållsfond	3 371	2 754	1 863	1 988
Utfört underhåll	449	357	25	290

Definitioner nyckeltal
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).
Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.
Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.
Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.
Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.
Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.
Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".
Resultat efter finansiella poster och *årets resultat* - se resultaträkningen.
Eget kapital och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.
Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Transaktion 09222115557488624721 Signerat PP, RA, BD, MB, RH, NW

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**47 980 000**	**54 276 000**	**2 754 531**	**-3 911 673**	**-498 769**	**100 600 089**
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	973 000 -	-	-	-
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-356 750			
Balanseras i ny räkning				-1 115 019	498 769	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-538 954	-538 954
Belopp vid årets utgång	**47 980 000**	**54 276 000**	**3 370 781**	**-5 026 692**	**-538 954**	**100 061 135**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 026 692
Årets resultat	-538 954
Att disponera	-5 565 646
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 067 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-448 622
Balanserat resultat	-6 183 024
Summa	-5 564 646

Ekonomisk ställning och resultat
Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Transaktion 09222115557488624721 Signerat PP, RA, BD, MB, RH, NW

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 878 580	4 855 986
Summa rörelseintäkter		4 878 580	4 855 986
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 166 480	-3 045 625
Övriga externa kostnader	4	-66 181	-53 518
Personalkostnader och arvoden	5	-92 094	-99 281
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 507 105	-1 507 105
Summa rörelsekostnader		-4 831 860	-4 705 529
Rörelseresultat		46 720	150 457
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 843	3 020
Räntekostnader och liknande resultatposter		-592 517	-652 246
Summa finansiella poster		-585 674	-649 226
Resultat efter finansiella poster		-538 954	-498 769
Resultat före skatt		-538 954	-498 769
Årets resultat		-538 954	-498 769

Transaktion 09222115557488624721 Signerat PP, RA, BD, MB, RH, NW

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	157 137 040	158 644 145
Summa materiella anläggningstillgångar		157 137 040	158 644 145
Summa anläggningstillgångar		157 137 040	158 644 145
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		30	1 190
Övriga fordringar	8	1 453 554	1 075 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	209 362	213 559
Summa kortfristiga fordringar		1 662 946	1 289 906
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	884 351	878 492
Summa kassa och bank		884 351	878 492
Summa omsättningstillgångar		2 547 297	2 168 398
SUMMA TILLGÅNGAR		159 684 337	160 812 543

Transaktion 09222115557488624721 Signerat PP, RA, BD, MB, RH, NW

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 256 000	102 256 000
Fond för yttre underhåll		3 370 781	2 754 531
Summa bundet eget kapital		105 626 781	105 010 531
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 026 692	-3 911 673
Årets resultat		-538 954	-498 769
Summa ansamlad förlust		-5 565 646	-4 410 442
Summa eget kapital		100 061 135	100 600 089
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		41 140 627	58 455 173
Summa långfristiga skulder		41 140 627	58 455 173
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 314 546	611 680
Leverantörsskulder		138 214	167 079
Skatteskulder		259 428	219 488
Övriga skulder	12	4 263	1 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	766 124	757 699
Summa kortfristiga skulder		18 482 575	1 757 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 684 337	160 812 543

Transaktion 09222115557488624721 Signerat PP, RA, BD, MB, RH, NW

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-538 954	-498 769
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 507 105	1 507 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	968 151	1 008 336
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	5 153	134 154
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	22 429	-217 449
Kassaflöde från löpande verksamhet	995 733	925 041
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-611 681	-578 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-611 681	-578 680
Årets kassaflöde	384 052	346 361
Likvida medel vid årets början	1 953 480	1 607 119
Likvida medel vid årets slut	2 337 532	1 953 480

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB, konto hos Swedbank samt SBAB in i de likvida medlen.

Transaktion 09222115557488624721 Signerat PP, RA, BD, MB, RH, NW

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper
Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter
Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 83 år. Laddplatser för elbilsladdning skrivs av med 4 år varav det återstår 1 år.

Inkomstskatt
I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

Skulder till kreditinstitut
Av föreningens lån förfaller 17,3 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 430 449	4 435 413
Hyresintäkter garage & p-platser	426 739	391 878
Övriga intäkter	21 392	28 695
Summa nettoomsättning	4 878 580	4 855 986

Transaktion 09222115557488624721 Signerat PP, RA, BD, MB, RH, NW

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	352 889	351 052
Serviceavtal	96 405	118 058
Entreprenadstäd	149 028	160 974
Sotning och rengöring kanaler	0	85 165
Besiktningskostnader	5 966	11 568
Snörenhållning	5 300	3 323
Förbrukningsmaterial	7 683	22 468
Reparationer	162 683	141 894
Elavgifter	156 783	98 878
Uppvärmning	759 056	757 524
Vatten och avlopp	229 895	216 074
Sophämtning	144 725	99 986
Avgift till samfällighetsförening	91 037	40 973
Fastighetsförsäkringar	94 270	85 612
Kabel-TV, bredband m.m	175 438	227 897
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	148 544	110 884
Administrativ förvaltning enligt avtal	67 221	93 846
Övriga externa tjänster, drift	15 478	11 132
Studie- och fritidsverksamhet	17 490	13 892
Bevakningskostnader	34 351	34 091
Övriga driftskostnader	3 615	3 584
Summa driftkostnader	2 717 857	2 688 875
Underhållskostnader		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	298 750
Planerat underhåll mark	12 500	58 000
Planerat underhåll garage	1	0
Planerat underhåll el-installationer	433 291	0
Planerat underhåll hissar	2 831	0
Summa underhållskostnader	448 623	356 750
Summa fastighets- och driftkostnader	3 166 480	3 045 625

Transaktion 09222115557488624721 Signerat PP, RA, BD, MB, RH, NW

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	32 933	27 943
Kontorsmaterial och liknande	140	80
Telefon och porto	7 976	5 880
Tidningar och tidskrifter, reklam	2 500	2 500
Konsultarvoden	8 436	2 325
Revisionsarvode extern revisor	14 790	14 790
Summa externa kostnader	66 181	53 518

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvoden*	96 000	83 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter*	-7 915	13 281
Övriga personalkostnader*	1 009	0
Summa personalkostnader och arvoden	92 094	99 281

Föreningen har ingen anställd personal.

*För mycket arbetsgivaravgifter uppbokade föregående år.
*Övriga personalkostnader avser styrelsens reseräkningar.

Not 6 Finansiella poster

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	6 843	3 020
Övriga finansiella kostnader	-872	-675
Räntekostnader	-591 645	-651 571
Summa finansiella poster	-585 674	-649 226

Transaktion 09222115557488624721 Signerat PP, RA, BD, MB, RH, NW

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	138 550 869	138 550 869
Ingående avskrivning på byggnader	-12 906 724	-11 399 619
Årets avskrivningar, byggnader	-1 507 105	-1 507 105
Bokförda värden byggnader	124 137 040	125 644 145
Mark	33 000 000	33 000 000
Markanläggningar	173 496	173 496
Ackumelerade avskrivningar på markanläggning	-173 496	-173 496
Utgående redovisat värde byggnader och mark	157 137 040	158 644 145
Taxeringsvärde byggnad	139 156 000	100 000 000
Taxeringsvärde mark	73 116 000	53 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
I avräkning med HSB Uppsala	1 453 183	1 074 990
Skattekonto	371	167
Summa övriga fordringar	1 453 554	1 075 157

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Sophämtningskostnader	42 846	38 566
Försäkringspremier	88 018	76 666
Bevakningskostnader	2 905	0
Kabel-TV avgifter m.m.	42 669	57 254
Förvaltningsavtal	32 924	10 062
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	31 011
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	209 362	213 559

Transaktion 09222115557488624721 Signerat PP, RA, BD, MB, RH, NW

Not 10 Kassa och bank

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
SBAB	883 744	877 885
Swedbank	607	607
Summa kassa och bank	884 351	878 492

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	58 455 173	59 066 853
Summa långfristiga skulder	58 455 173	59 066 853
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	69 044 000	69 044 000
Summa ställda säkerheter	69 044 000	69 044 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	**Ränta %**	**Räntan är bunden tom**	**Lånebelopp 2022-12-31**
Swedbank	0,90	2025-04-25	12 635 175
Swedbank	0,97	2026-04-24	18 379 679
Swedbank	0,92	2024-08-23	10 125 773
Swedbank	1,17	2023-03-24	17 314 546
Summa			58 455 173
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-611 680
Avgår lån för omförhandling 2023			-17 314 546
Totalt			40 528 947
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			55 396 773

Not 12 Övriga skulder

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga kortfristiga skulder	4 263	1 335
Summa övriga skulder	4 263	1 335

Transaktion 09222115557488624721 Signerat PP, RA, BD, MB, RH, NW

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löner och arvoden	42 245	42 844
Arbetsgivaravgifter*	13 273	34 696
Kostnader för förvaltningsavtal	0	15 697
Arvode revision	14 512	14 597
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	11 289	0
Elavgifter	43 161	11 911
Uppvärmningskostnader	119 375	120 270
Kostnader för vatten och avlopp	5 191	0
Förutbetalda hyror och avgifter	417 309	399 906
Upplupna räntekostnader	99 767	115 635
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	2 143
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	766 124	757 699

*För mycket arbetsgivaravgifter uppbokade föregående år.

Transaktion 09222115557488624721 Signerat PP, RA, BD, MB, RH, NW

Uppsala 2023_____

Peter Propst

Roland Andersson

Marcus Benker

Rolf Hellman

Bengt Dahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023_____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Transaktion 09222115557488624721 Signerat PP, RA, BD, MB, RH, NW

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rickomberga Äng för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rickomberga Ång för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den / 2023

.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Rickomberga Äng signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER PROPST
Ordförande
E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 12:26:21

ROLAND ANDERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 12:20:01

BENGT DAHLBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 06:59:27

MARCUS BENKER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 16:32:56

ROLF HELLMAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 19:43:05

NICLAS WÄRENFELDT
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 08:45:31

REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Rickomberga Äng signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 08:46:06

BRF Rickomberga äng – Motion till årsstämman den 17 juni 2023 - Stadgeändringar

1. **Tid för motioner till Stämman(§14)**

   Gammal lydelse

   Enligt nu gällande stadgar ska medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång.

   Ny lydelse

   Enligt nu gällande stadgar ska medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

Uppsala den 31 januari 2023

Göran Lundgren
Hus 8, lägenhet 1402

Brf Rickomberga Äng

Svar på motion från Göran Lundgren

Svar på inkommen motion – tidpunkt för motioner

Motionären föreslår senareläggning av tidpunkten för inlämning av motioner med 2 månader till den sista mars.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att motionen avslås men att den kan bifallas med korrigeringen att tidpunkten senareläggs till den sista februari, och att detta görs i samband med att stadgarna uppdateras med nya krav.

Styrelsens motivering

Motionstiden omfattar tiden från och med årsstämmans avslutande till och med den 28 februari efterföljande år med den föreslagna ändringen. Motioner kan inlämnas under hela denna period.

Styrelsen anser att angiven tidpunkt i styrelsens förslag är fullt tillräcklig för inlämning av motioner. Tidpunkten är vald med anledning av dels behandlingstiden för motioner samt dels omfattningen av det styrelsearbete som avsätts under våren. Påminnelse om sista dag för inlämning av motioner föreslås med den nya ändringen att i stället läggas ut som nyhet på föreningens hemsida senast den 15 februari.

Brf Rickomberga Äng

Proposition stadgeändringar

Bakgrund

En bostadsrättsförenings stadgar är ett levande dokument, som med jämna mellanrum behöver uppdateras, exempelvis på grund av lagändringar, rättspraxis eller myndighetsbeslut.

Den 1 januari 2023 trädde lagändringar i kraft i bostadsrättslagen och årsredovisningslagen, vilket gör att bostadsrättsföreningens stadgar behöver uppdateras. Under de senaste åren har det även skett andra lagändringar, som också utgör skäl för att se över bostadsrättsföreningens stadgar. Vissa lagändringar har också redan införts i föreningens stadgar.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att ändringar införs i följande avsnitt:

§ 36 Ingrepp i lägenhet (ersätter tidigare punkt)

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal eller annan påverkan av brandskyddet eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

§ 43 Förverkandegrunder

9. Skyldigheter och olovliga åtgärder av betydelse (rubrikändring, ersätter tidigare punkt)

Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måsta anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs,

Om bostadsrättshavaren utför olovliga åtgärder, som inte kan anses som ringa, och

- inte vidtar rättelse efter uppmaning
- inte får tillstånd av hyresnämnden, samt

Kommentar

En förutsättning för förverkande är, att föreningen anmanar bostadsrättshavaren att vidta rättelse senast två månader efter vetskap om den olovliga åtgärden. Reglerna gäller också endast de åtgärder som utförts efter 1 januari 2023.

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning
Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).
Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.
I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)
I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond
Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet ”fond”, som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under ”kassa och bank” samt ”avräkning klientmedel” och ”i avräkning med HSB Uppsala”. Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital
Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.
För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.
Förändringar av fond för yttre underhåll (”underhållsfond”) påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se

Bostadsrättskollen för
Brf Rickomberga Äng 2022

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	**Sparande** 223 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	**Skuldsättning** 8423 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	**Räntekänslighet** 13,2 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	**Energikostnad** 165 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	**Årsavgift** 669 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

HSB Boservice i Uppland AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83

ekonomiforvaltning.boservice@ hsb.se