Bostadsrättsförening Rickomberga Äng
Org nr 769611-2205

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

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.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Rickomberga Äng (769611-2205) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 16 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Peter Propst	Ordförande	
Roland Andersson	Vice ordförande	
Ingalena Bjellman	Sekreterare	i tur att avgå
Rolf Hellman	Ledamot	i tur att avgå
Bengt Dahlberg	Ledamot	i tur att avgå
Mia Torstensson	Suppleant	i tur att avgå
Peo Sundberg	Suppleant	i tur att avgå

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 och Margaretha Lindahl.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	*Avtalstyp*
AdAx	Underhållsbesiktning
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Uppsala Fastighetstjänst AB	Teknisk förvaltare
Vattenfall AB	Elavtal, el och nät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Comhem AB	Bredband, tv och IP telefoni
HomeMaid Hemservice AB	Städ
Swesafe	Nyckeladministration
IF Försäkring	Fastighetsförsäkringar
Returpapperscentralen	Avfallshantering
Uppsala Brandservice	Brandskydd
Övervakningsbutiken	Kamerabevakning
Ventilation & Sotningstjänst	OVK m.m.
Kone	Hisservice

Styrelsemedlemmar har deltagit på ett antal seminarier och besök hos olika leverantörer för att bredda och fördjupa sin kunskap inom förvaltningsområdet. Föreningen har aktivt deltagit i korrespondens med UL gällande nedlagd bussförbindelse och dess ersättningsalternativ. Styrelsen har även fört dialog med Uppsala kommun gällande tomtgräns som vetter mot nyanlagd trottoar vid Rickombergavägen.

Föreningen har bytt försäkringsbolag från Gjensidige till If.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 474 317 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 530 032 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 170 759 kr. Årets underskott beror delvis på driftkostnader samt avskrivningar.

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 kassaflödesanalys på sid 11.

Två av föreningens lån har omsatts under första kvartalet till fortsatta fördelaktiga räntenivåer. I samband med omsättning av lån den 25 augusti kommer en extra amortering att göras om 1 000 000 kr.

Ingen höjning av avgifterna är planerad.

Underhåll och investeringar
Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 865 423 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 168 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 170 759 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under hösten slutfördes i stort arbetet med våra omfattande grävningar av dräneringsrör och byggnationer av nya uteplatser. Arbetet har dragit ut på tiden av diverse anledningar och ett par mindre åtgärder återstår att få till under våren 2020, innan projektet som helhet kan anses vara slutfört.

Samtliga uteplatser har anpassats till den standard som föreningen satt upp för dessa. Detta gäller såväl golv och skärmsidor som rabatter.

En lyckad auktion har genomförts av överblivna cyklar i våra förråd och cykelställ. Endast ett fåtal cyklar fann inte nya ägare.

Ny automatiserad och energisnål LED-belysning har under året införts i samtliga garagelängor.

Belysningen vid gångvägen har bytts ut till starklysande LED-lampor, som både ger ett bättre sken förutom att den drar avsevärt mindre ström.

Energideklaration av vår fastighet har genomförts.

Föreningen har satt upp bevakningskameror på baksidan av garagen för att avskräcka och filma eventuella klotterangrepp samt framför soprumshusen för att motverka stölder ur våra förråd.

Vi har monterat en korrekt nippel för våra vanligaste cykelventiler till vår cykelpump, samt kompletterat med manuell cykelpump i respektive cykelförråd i sophusen för cyklar med bilventiler.

Nya handikappskyltar har satts upp mellan hus 2 och 4 samt hus 6 och 8. Under hösten genomfördes städning av våra garage, där garageförhyrare och styrelse hjälptes åt med städarbetet.

Under de senaste två åren har intresse uppstått för att föreningen ska kunna tillhandahålla laddstolpar med möjlighet att ladda boendes laddhybrider och rena elbilar. För närvarande finns 4 st boende som har denna typ av bilar och prognosen talar för en kraftig framtida ökning av bilar med någon form av eldrift. Föreningen har därför satt samman en arbetsgrupp för hantering av denna fråga med mål att göra en installation av lämpligt antal laddstolpar under 2020.

Årsmötet beslutade om att upphandling ska ske av ny teknisk förvaltare för föreningen. Styrelsen påbörjade därför denna process redan innan sommaren och lagom till årsskiftet 2019/2020 fattade styrelsen beslut om vilken leverantör föreningen skulle välja. Valet föll på Upplands Boservice AB, dvs samma leverantör som ansvarar för föreningens ekonomiska förvaltning. Byte av leverantör sker den 1 april 2020.

Stadgeenlig besiktning utfördes den 24 september 2019. Inga väsentliga brister framkom.

För kommande år är nedanstående åtgärder inplanerade:

▪ Inoljning av entrédörrar för samtliga hus	8 000 SEK
▪ Byte av leksand	900
▪ Lagning grusytor	700
▪ Målning soffor	2 000
Totalt	11 600

Eventuellt kommer vi att installera oljat trä i sofforna i stället för ommålning. Detta skulle innebära en uppskattad fördyring om 6 000 SEK.

Ett antal projekt är inplanerade för 2020 och har också medtagits i budgeten:

▪ Laddstolpar för bilar med någon form av eldrift	225 000 SEK
▪ Byte av dammlister	20 000
▪ Åtgärd för fastsättning av lösa fönsterlister	20 000
▪ Förlängning av MC-platsen	8 000
▪ Förbättring av gräsytor	20 000
▪ Komplettering av radonmätning	7 000
▪ Väggåtgärder (målning, mögel, lagning)	15 000
▪ Målning p-platsrutor	10 000
Totalt	325 000

Närmast kommande större åtgärder enligt underhållsplanen kommer att ske 2024 och framför allt 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 638 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 120 (119).
Under året har 5 (10) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Rickomberga 21:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 153 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 100 000 000 kr. Fastigheten färdigställdes 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

Garage	46 st
P-platser	31 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos IF Försäkring. I försäkringen ingår även 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.

	2019	2018	2017	2016
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	638	626	573	573
Låneskuld kr/kvm	9 248	9 334	9 423	9 538
Likvida medel	2 234	1 486	1 325	539
Kassalikviditet i %	7,7	5,0	95,7	0,0
Soliditet i %	62,0	62,0	62,0	62,0
Överskott för underhåll kr/kvm	184	194	119	0
Nettoomsättning	4 610	4 579	4 216	4 555
Resultat efter finansiella poster	-474	-487	-703	-818
Årets resultat	-474	-487	-703	-818
Eget kapital	101 591	102 065	102 552	103 254
varav underhållsfond	1 865	1 988	1 822	1 656
Utfört underhåll	171	290	10	507

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 samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.
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.

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**	**1 987 600**	**-1 691 272**	**-486 620**	**102 065 708**
Avsättning till fond för yttre underhåll			167 500			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-289 677			
Balanseras i ny räkning				-364 443	486 620	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-474 317	-474 317
Belopp vid årets utgång	**47 980 000**	**54 276 000**	**1 865 423**	**-2 055 715**	**-474 317**	**101 591 391**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 055 715
Årets resultat	-474 317
Att disponera	-2 530 032
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	168 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-170 759
Balanserat resultat	-2 527 273
Summa	-2 530 032

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 609 573	4 579 087
Summa rörelseintäkter		4 609 573	4 579 087
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 790 318	-2 756 649
Övriga externa kostnader	4	-25 367	-33 507
Personalkostnader och arvoden	5	-101 294	-93 823
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 467 539	-1 479 073
Summa rörelsekostnader		-4 384 518	-4 363 052
Rörelseresultat		225 055	216 035
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 038	2 375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-700 410	-705 030
Summa finansiella poster		-699 372	-702 655
Resultat efter finansiella poster		-474 317	-486 620
Resultat före skatt		-474 317	-486 620
Årets resultat		-474 317	-486 620

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	161 476 830	162 944 369
Summa materiella anläggningstillgångar		161 476 830	162 944 369
Summa anläggningstillgångar		161 476 830	162 944 369
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		149	233 422
Övriga fordringar	8	1 543 686	795 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	207 376	179 869
Summa kortfristiga fordringar		1 751 211	1 209 077
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	690 062	690 061
Summa kassa och bank		690 062	690 061
Summa omsättningstillgångar		2 441 273	1 899 138
SUMMA TILLGÅNGAR		163 918 103	164 843 507

Balansräkning	**Not**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 256 000	102 256 000
Fond för yttre underhåll		1 865 423	1 987 600
Summa bundet eget kapital		104 121 423	104 243 600
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 055 715	-1 691 272
Årets resultat		-474 317	-486 620
Summa ansamlad förlust		-2 530 032	-2 177 892
Summa eget kapital		101 591 391	102 065 708
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		30 490 721	24 527 988
Summa långfristiga skulder		30 490 721	24 527 988
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	30 766 492	37 302 155
Leverantörsskulder		119 835	80 264
Skatteskulder		206 264	201 857
Övriga skulder	12	5 122	5 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	738 278	660 413
Summa kortfristiga skulder		31 835 991	38 249 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 918 103	164 843 507

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-474 317	-486 620
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 467 539	1 479 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	993 222	992 453
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	205 766	-243 335
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	121 843	-2 540
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 320 831	746 578
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-572 930	-585 430
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-572 930	-585 430
Årets kassaflöde	747 901	161 148
Likvida medel vid årets början	1 485 847	1 324 699
Likvida medel vid årets slut	2 233 748	1 485 847

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

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 87 år. Markanläggningen skrivs av med 10 år och är nu fullt avskriven.

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 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut
Av föreningens lån förfaller 30,5 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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 225 908	4 148 111
Hyresintäkter garage & p-platser	375 012	396 077
Överlåtelseavgift	0	10 242
Avgift andrahandsuthyrning	3 704	0
Övriga intäkter	4 949	24 657
Summa nettoomsättning	4 609 573	4 579 087

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	358 321	339 161
Serviceavtal	105 118	35 635
Entreprenadstäd	151 973	158 031
Besiktningskostnader	5 564	20 809
Snörenhållning	7 500	6 276
Förbrukningsmaterial	28 257	6 606
Reparationer	199 296	207 505
Elavgifter	119 686	110 533
Uppvärmning	711 357	768 869
Vatten och avlopp	151 024	144 924
Sophämtning	126 767	105 018
Avgift till samfällighetsförening	43 637	28 649
Fastighetsförsäkringar	85 389	106 586
Kabel-TV, bredband m.m	226 482	225 475
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	104 652	101 612
Administrativ förvaltning enligt avtal	90 984	86 195
Övriga externa tjänster, drift	34 557	9 835
Studie- och fritidsverksamhet	36 356	4 053
Bevakningskostnader	21 854	0
Övriga driftskostnader	10 785	1 200
Summa driftkostnader	2 619 559	2 466 972
Underhållskostnader		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	17 500
Planerat underhåll lokaler	0	31 875
Planerat underhåll ventilation	0	87 971
Planerat underhåll el-installationer	108 259	0
Planerat underhåll vatten och avlopp *	62 500	-22 855
Planerat underhåll lås-system	0	175 186
Summa underhållskostnader	170 759	289 677
* Vidarefakturering till JM samt kompensation för stamspolning		
Summa fastighets- och driftkostnader	2 790 318	2 756 649

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Hyror och arrende	3 800	3 372
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	8 500
Kontorsmaterial och liknande	1 789	0
Telefon och porto	1 404	6 055
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 007	1 007
Konsultarvoden	2 670	823
Revisionsarvode extern revisor	14 025	13 750
Resekostnader	672	0
Summa övriga externa kostnader	25 367	33 507

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Styrelsearvoden	78 401	78 401
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	22 893	15 422
Summa personalkostnader och arvoden	101 294	93 823

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 038	2 375
Övriga finansiella kostnader	0	-1 835
Räntekostnader	-700 410	-703 195
Summa finansiella poster	-699 372	-702 655

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	138 369 344	138 369 344
Ingående avskrivning på byggnader	-8 430 790	-6 969 066
Årets avskrivningar, byggnader	-1 461 724	-1 461 724
Bokförda värden byggnader	128 476 830	129 938 554
Mark	33 000 000	33 000 000
Markanläggningar	173 496	173 496
Ackumelerade avskrivningar på markanläggning	-167 681	-150 332
Årets avskrivning markanläggningar	-5 815	-17 349
Utgående redovisat värde byggnader och mark	161 476 830	162 944 369
Taxeringsvärde byggnad	100 000 000	87 000 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	37 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Avräkning Fastum	2 591	2 591
I avräkning med HSB Uppsala	1 541 095	793 195
Summa övriga fordringar	1 543 686	795 786

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Sophämtningskostnader	27 870	20 509
Försäkringspremier	56 680	74 058
Kabel-TV avgifter m.m.	56 848	56 618
Förvaltningsavtal	59 720	28 684
Övrigt upplupet och förutbetalt	6 258	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	207 376	179 869

Not 10 Kassa och bank

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
SBAB	689 455	689 454
Swedbank	607	607
Summa kassa och bank	690 062	690 061

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	61 257 213	61 830 143
Summa långfristiga skulder	61 257 213	61 830 143
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 2019-12-31
Swedbank	1,60	2021-09-24	12 998 175
Swedbank	0,915	2020-02-28	18 949 679
Swedbank	1,05	2020-08-25	11 529 813
Swedbank	1,17	2023-03-24	17 779 546
Summa			61 257 213
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			- 287 000
Avgår lån för omförhandling 2020			- 30 479 492
Totalt			30 766 492

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 29 342 721

Not 12 Övriga skulder

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övriga kortfristiga skulder	5 122	5 122
Summa övriga skulder	5 122	5 122

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner och arvoden	55 044	66 450
Arbetsgivaravgifter	24 634	20 878
Kostnader för förvaltningsavtal	14 379	13 650
Arvode revision	14 025	13 750
Elavgifter	12 889	12 482
Uppvärmningskostnader	93 897	96 936
Sophämtningskostnader	15 203	0
Förutbetalda hyror och avgifter	396 023	364 889
Upplupna räntekostnader	111 020	71 378
Övrigt upplupet och förutbetalt	1 164	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	738 278	660 413

Uppsala 2020-05-14

Peter Propst

Roland Andersson

Ingalena Bjellman

Rolf Hellman

Bengt Dahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-15

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB,

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 2019.

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 2019 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.

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 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.

borevision

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 Äng för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 15/5- 2020

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

borevision

Rickomberga Äng - Motioner till årsstämman den 13 maj 2020

1. Tid för motioner till stämman

Gammal lydelse

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång.

Ny lydelse

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång.

2. Föreningsavtal angående vattenförbrukning

En undersökning bör ske huruvida ett föreningsavtal med individuella lägenhetsmätningar kan reducera och förbilliga föreningens kostnader för vattenförbrukning.

3. Föreningsavtal angående elförbrukning

En undersökning bör ske om ett föreningsavtal kan sänka och förbilliga medlemmarnas energikostnader.

Uppsala den 31 januari 2020

Göran Lundgren
Hus 8, lägenhet 1402

Brf Rickomberga Äng

Svar på motion 1 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.

Styrelsens motivering

Motionstiden omfattar tiden från och med årsstämmans avslutande till och med den 31 januari efterföljande år. Motioner kan inlämnas under hela denna period.

Styrelsen anser att angiven tidpunkt i stadgarna är 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.

Brf Rickomberga Äng

Svar på motion 2 från Göran Lundgren

Svar på inkommen motion – föreningsavtal vatten

Motionären föreslår en undersökning huruvida ett föreningsavtal med individuella lägenhetsmätningar kan reducera och förbilliga föreningens kostnader för vattenförbrukning.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Styrelsens motivering

Tanken med individuell mätning och debitering av vatten är att den boende själv ska kunna påverka sin vattendebitering genom minskad vattenkonsumtion.

Förutsättningarna för ett ekonomiskt försvarbart föreningsavtal med individuell mätning är inte gynnsamt idag. Ett införande av ovanstående lösning kräver omfattande teknisk investering och med nuvarande taxesättning från kommunen, där den rörliga förbrukningskostnaden utgör en mindre andel av den totala kostnaden, verkar inte för ett sådant införande.

Med anledning av att vissa av våra stamledningar är fellutade är det dessutom olämpligt att vattengenomströmningen reduceras till ett minimum, då konsekvensen av detta innebär ökad risk för stopp och därmed kostnader för extra stamspolningar.

Brf Rickomberga Äng

Svar på motion 3 från Göran Lundgren

Svar på inkommen motion – föreningsavtal el

Motionären föreslår en undersökning om ett föreningsavtal kan sänka och förbilliga medlemmarnas energikostnader.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att motionen bifalls.

Styrelsens motivering

Styrelsen kommer att undersöka vad ett föreningsavtal kommer att innebära för föreningen ur olika aspekter.