BRF RICKOMBERGA ÄNG

Org nr 769611-2205

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2007

Styrelsen för Brf Rickomberga Äng får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade den andra juni 2005 fastigheten Rickomberga 21:4 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fem våningar med totalt 76 bostadsrätter.

Den totala boytan är 6.624 kvm. I fastigheten finns också 46 garageplatser samt 44 parkeringsplatser. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

Gemensamhetsanläggning
Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning Rickomberga ga:3, avseende vatten- och avloppsledningar, avloppspumpstation.

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.

Förvaltning
Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat ett avtal med JM AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel under perioden 2006-10-01 -- 2008-06-30.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 2006-10-01 - 2007-12-31. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2008 är UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB.

Föreningens ekonomi
Fastighetslån
Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Kreditinstitut	Ränte-sats	Bundet till	Lånebelopp 2007-12-31	Amortering år 2008
Swedbank	3,32%	2008-12-08	20 669 749	17 570
Swedbank	3,75 %	2012-12-07	13 779 828	11 716
Swedbank	4,27 %	2011-06-26	19 607 036	15 845
Swedbank	3,39 %	2008-04-25	14 897 168	9 140
			68 953 781	54 271

Fastighetsskatt
Fastigheten har färdigställts och har åsatts värdeår 2006.

Fr.o.m. 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2008 till 1 200 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Räntebidrag
Föreningen har per 3 juli 2006 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,04 procent. Räntebidrag har lämnats med 20 procent av ett bestämt bidragsunderlag, 65 426 000 kr under 2007, multiplicerat med fastställd subventionsränta. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2008 utgår bidrag med 14 procent av bidragsunderlaget.

Förmögenhetsvärde
Föreningens totala förmögenhetsvärde per den 31 december 2007 uppgick till 22 188 792 kr och fördelas på medlemmarna enligt lägenhetens andelstal. Föreningen har lämnat kontrolluppgift på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Föreningsfrågor
Föreningen hade vid årets slut 130 (134) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har två (fyra) överlåtelser skett och en andrahandsuthyrning har styrelsen godkänt.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året
Detta år var det första året som föreningen fick en egen styrelse bestående av enbart förtroendevalda medlemmar.

Under april har avräkning genomförts mellan JM AB och Brf Rickomberga Äng.

MC-plats har iordningställts vid hus 8. En informationstavla har satts upp vid infarten till området. Farthinder har satts upp utanför garagelängan mellan hus 2 och 4. Klottersanering har skett vid ett par tillfällen.

Föreningens informationsskrift Ängsbladet har utkommit med tre nummer under året.

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

En vattenläcka i Luthagen föranledde en hel del problem med vattentryck i lägenheterna.

Två städdagar har genomförts under året.
Föreningens s k utegrupp har genomfört ett antal trivselfrämjande förbättringar av utemiljön runt husen.

Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat att ändra principen för avskrivning på föreningens byggnader.

Den nya principen utgår från byggnadernas bedömda nyttjandeperiod. Styrelsen har bedömt nyttjandeperioden till 100 år. Byggnaderna kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år. Föreningen kommer att tillämpa den nya avskrivningsprincipen fr.o.m. räkenskapsåret 2008.

Årsavgifterna höjdes med två procent fr.o.m. den 1 april 2007. Ny genomsnittlig årsavgift är 639 kr/m^2.

Verksamhet under kommande år
Arbetet med att färdigställa grönområdet bakom husen fortsätter. En grillplats och trivselplats planeras på grönområdet.

Styrelsen har beslutat att ingen höjning av årsavgifterna ska ske för 2008.

Ett fortsatt aktivt deltagande i samfällighetsföreningen kommer att ske.

Avtal för teknisk skötsel samt hisskötsel kommer att upphandlas under första halvåret.

Två av föreningens lån kommer att villkorsändras i april respektive december.

Garantibesiktning med tillhörande åtgärder kommer att genomföras under första halvåret.

Städdagar inplaneras som under det gångna året.

Utgivning av Ängsbladet sker med minst tre nummer.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2007 haft följande sammansättning :

Peter Propst	Ledamot	Ordförande
Eva Stridsman	Ledamot	
Oskar Kåver	Ledamot	
Ingrd Eliasson	Ledamot	
Peter Bleckert	Ledamot	
Jan Åkerlund	Suppleant	
Gunilla Svennbeck	Suppleant	

Vid stämman avgick Göran Kjulsten, Ulf Åstrand, Kurt Stener och Karl-Evert Gustavsson ur styrelsen.

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

Styrelsen har hållit elva (fem) protokollförda sammanträden under året.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos If.

Revisorer

Peter Alm	Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Valberedning

Maud Lindh	Sammankallande
Samuel Ranta Eskola	

Sofia Boberg

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 9 december 2004.

Nyckeltal

	2007
Bokfört värde för fastigheten per m² bostadsyta kr	25 849
Lån per m² bostadsyta kr	10 410
Genomsnittlig skuldränta %	3,70
Fastighetens belåningsgrad %	40,27

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall årligen göras enligt stadgarna med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidraga till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Vinstdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	243 248
Årets resultat	1 186 747
	1 429 995

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	165 600
i ny räkning överföres	1 264 395
	1 429 995

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

RESULTATRÄKNING	NOT	070101 -071231	060101 -061231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		4 211 952	2 760 372
Hyresintäkter garage, p-platser		403 586	256 810
Övriga rörelseintäkter		1 820	1 080
JM AB enl avtal		0	173 000
Summa intäkter		**4 617 358**	**3 191 262**
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-296 918	-87 554
Taxebundna kostnader	2	-827 052	-390 272
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-54 009	-33 556
Kabel-TV		-50 272	-31 920
Fastighetsskatt		-20 000	-173 000
JM AB enl avtal		0	-881 436
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-1 248 251**	**-1 597 738**
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-6 353	-835
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3	-20 879	-13 333
Revisionsarvode		-17 875	-16 667
Arvode för ekonomisk förvaltning		-100 000	-25 000
Övriga externa kostnader		-5 275	0
Summa övriga externa kostnader		**-150 382**	**-55 835**
Avskrivningar	4	-54 590	-23 944
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		**3 164 135**	**1 513 745**
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		20 896	40 910
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 710	-300
Räntekostnader för fastighetslån		-2 550 522	-1 578 675
Räntekostnader för kreditiv		0	-43 416
Avgår räntebidrag		544 796	476 584
Summa resultat från finansiella investeringar		**-1 986 540**	**-1 104 897**
RESULTAT FÖRE SKATT		**1 177 595**	**408 848**
Skatt		-5 848	0
ÅRETS RESULTAT		**1 171 747**	**408 848**

Resultaträkningen för 2006 speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs 2006-05-01--2006-12-31, undantaget fastighetsskatt som avser perioden 2006-01-01-2006-12-31, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

BALANSRÄKNING	NOT	071231	061231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	171 221 466	171 276 056
Summa materiella anläggningstillgångar		**171 221 466**	**171 276 056**
Summa anläggningstillgångar		**171 221 466**	**171 276 056**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		420	300
Skattefordringar		211	0
Övriga fordringar		85 625	85 625
Avräkningskonto förvaltare		2 324 875	2 946 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	200 794	244 133
Summa kortfristiga fordringar		**2 611 925**	**3 276 943**
Summa omsättningstillgångar		**2 611 925**	**3 276 943**
SUMMA TILLGÅNGAR		**173 833 391**	**174 552 999**

BALANSRÄKNING	NOT	071231	061231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Föreningens fond för yttre underhåll		165 600	0
Inbetalda insatser		47 980 000	47 980 000
Upplåtelseavgifter		54 276 000	54 276 000
Summa bundet eget kapital		**102 421 600**	**102 256 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat vinst eller förlust		243 248	0
Årets resultat		1 171 747	408 848
Summa fritt eget kapital		**1 414 995**	**408 848**
Summa eget kapital		**103 836 595**	**102 664 848**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		68 899 510	68 959 851
Summa långfristiga skulder		**68 899 510**	**68 959 851**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		54 271	48 520
Leverantörsskulder		222 297	69 195
Skuld JM AB		19 900	1 713 323
Skatteskulder		178 848	221 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	621 970	875 729
Summa kortfristiga skulder		**1 097 286**	**2 928 300**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**173 833 391**	**174 552 999**
Ställda säkerheter			
För egna skulder			
Fastighetsinteckningar		69 044 000	69 044 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.
Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar
Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde.
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen anser att planen för avskrivning ska följa den långfristiga finansieringen vilket innebär att avskrivning sker i enlighet med den serieplan som fastställdes i samband med föreningens slutliga finansiering. Avskrivning på återstående anskaffningsvärde kommer därefter att bedömas utifrån fastighetens kvarvarande nyttjandeperiod vid denna tidpunkt. Amorteringar utöver serieplan påverkar inte avskrivningstakten. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

NOTER

1 Fastighetsskötsel

	2007	**2006**
Fastighetsskötsel	250 000	62 500
Städning	1 144	0
Hiss	3 855	9 185
Snöröjning	7 686	0
Trädgård	178	0
Mindre reparationer	10 558	2 506
Gemensamhetsanläggning	15 999	12 500
Förbrukningsinvent.	676	0
Förbrukningsmaterial	6 822	863
	296 918	**87 554**

2 Taxebundna kostnader

	2007	2006
El	104 378	73 022
Uppvärmning	492 808	207 526
Vatten	122 469	71 360
Sophämtning	107 397	38 364
	827 052	**390 272**

3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2007	2006
Styrelsearvode (5 000 för våren och 10 000 för hösten)	15 000	13 333
Sociala kostnader	5 879	0
	20 879	**13 333**

4 Byggnader och mark

	071231	061231
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	138 300 000	100 000 000
Inköp	0	71 300 000
Omklassificeringar	0	-33 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	**138 300 000**	**138 300 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-23 944	0
Årets avskrivningar	-54 590	-23 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-78 534**	**-23 944**
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	33 000 000	0
Omklassificeringar	0	33 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	**33 000 000**	**33 000 000**
Bokfört värde byggnader och mark	**171 221 466**	**171 276 056**
Taxeringsvärden byggnader	77 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	13 800 000	9 600 000
	90 800 000	**34 600 000**

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	071231	061231
Förutbetalda försäkringspremier	48 876	44 234
Upplupna räntebidrag	118 944	178 417
Övriga poster	32 974	21 482
	200 794	**244 133**

6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	47 980 000	54 276 000			408 848
Disposition av föregående års resultat			165 600	243 248	-408 848
Årets resultat					1 171 747
Belopp vid årets utgång	**47 980 000**	**54 276 000**	**165 600**	**243 248**	**1 171 747**

7 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

	071231	061231
Upplupna revisionsarvoden	20 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	25000	20 000
Upplupna sociala avgifter	3 000	0
Upplupna utgiftsräntor	153 015	275 288
Interimsskulder	112 519	214 631
Förskottsbetalda intäkter	308 436	340 810
	621 970	**875 729**

Stockholm 2008 -05-25
Brf Rickomberga Äng

Peter Propst
Ordförande

Eva Stridsman
Ledamot

Oskar Kåver
Ledamot

Ingrid Eliasson
Ledamot

Peter Bleckert
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2008 -05-12

Peter Alm
Auktoriserad revisor

Öhrlings
PRICEWATERHOUSECOOPERS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng

Org nr 769611-2205

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 12 maj 2008

Peter Alm
Auktoriserad revisor