Årsredovisning

för

Brf Rickomberga Äng

769611-2205

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Rickomberga Äng, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens fastighet

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

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fem våningar med totalt 76 bostadsrätter.
Lägenhetsfördelning:
12 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
24 st 3 rum och kök
24 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 6 624 kvm. I fastigheten finns också 46 garageplatser samt 44 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetens tekniska status

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

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB om ekonomisk förvaltning och med Riksbyggen om teknisk förvaltning.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 128 (130) medlemmar.

Under året har åtta (två) överlåtelser skett och en andrahandsuthyrning har styrelsen godkänt.

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.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året
Föreningens informationsskrift Ängsbladet har utkommit med tre nummer under året.

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

Föreningen har tecknat avtal med TryggHansa gällande fastighetsförsäkring.

Två städdagar har genomförts under året.

Föreningens s k utegrupp har genomfört ett antal trivselfrämjande förbättringar av utemiljön runt husen. Bl a har inköp skett av utebord med bänk samt skorstensgrill i betong som första steg för en trivselplats på baksidan.

Två av föreningens lån har villkorsändrats i april respektive december.

Extra amortering har gjorts med 1,4 MSEK.

Ingen höjning har skett av årsavgifterna under året.

Föreningen har tecknat ett 1-årsavtal med Kone angående hissservice.

Garanti- och efterbesiktning har genomförts under första halvåret.

Särskild ventilationsbesiktning har påkallats med i förekommande fall justerande åtgärder.

Cykelrensning har skett.

Träd har fällts på baksidan för att bl a möjliggöra för Riksbyggen att sköta baksidan.

Verksamhet under kommande år
Arbetet med att färdigställa grönområdet bakom husen fortsätter.

Styrelsen har beslutat att ingen höjning av årsavgifterna ska ske för 2009.

Ett av föreningens lån kommer att villkorsändras under mars.

Ett fortsatt aktivt deltagande i samfällighetsföreningen kommer att ske.

Avtalet gällande hisskötsel kommer att utvärderas under året.

Städdagar inplaneras som under det gångna året.

Utgivning av Ängsbladet sker med minst tre nummer.

Föreningen har för avsikt att byta städfirma under första kvartalet.

Nyckeltal

	2008	**2007**
Genomsnittlig skuldränta %	3,91	3,70
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	10 190	10 410
Fastighetens belåningsgrad %	39,0	39,7
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	639	639
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	74,3	75,9

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2008 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Peter Propst	Ledamot, ordförande
Eva Stridsman	Ledamot
Oskar Kåver	Ledamot
Ingrid Eliasson	Ledamot, avgått under året
Åke Björk	Ledamot
Per Jonsson	Suppleant
Gunilla Svennbeck	Suppleant

Vid stämman avgick Peter Bleckert som ledamot och Jan Åkerlund som suppleant ur styrelsen.

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

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden under året.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos TryggHansa.

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.

Föreningens ekonomiska ställning
Fastighetslån
Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 67 499 505 kronor. Fastighetslånen är fördelade på fyra olika lån hos Swedbank. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckningen.

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 14 procent av ett bestämt bidragsunderlag, 65 426 000 kr under 2008, multiplicerat med fastställd subventionsränta. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2009 utgår bidrag med 10 procent av bidragsunderlaget.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 249 395
årets vinst	797 769
	2 047 164

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	165 600
i ny räkning överföres	1 881 564
	2 047 164

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

Resultaträkning

	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 232 640	4 211 952
Hyresintäkter		415 730	403 586
Övriga rörelseintäkter		440	1 821
Summa nettoomsättning		**4 648 810**	**4 617 359**
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-47 239	-14 591
Driftskostnader	2	-1 239 411	-1 213 661
Administrationskostnader	3	-122 148	-140 003
Personalkostnader	4	-10 348	-10 379
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		0	-20 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-1 419 146**	**-1 398 634**
Avskrivning byggnad		-138 228	-54 590
Summa avskrivningar		**-138 228**	**-54 590**
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		**3 091 436**	**3 164 135**
Resultat från aktier och andelar		2 500	0
Ränteintäkter		17 127	20 896
Räntekostnader		-2 670 132	-2 550 522
Räntebidrag		370 048	544 796
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 720	-1 710
Summa kapitalnetto		**-2 288 177**	**-1 986 540**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**803 259**	**1 177 595**
Inkomstskatt		-5 490	-5 848
ÅRETS RESULTAT		**797 769**	**1 171 747**

Balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	5	138 083 238	138 221 466
Mark	5	33 000 000	33 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**171 083 238**	**171 221 466**
Summa anläggningstillgångar		**171 083 238**	**171 221 466**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		403	420
Övriga fordringar		110 360	85 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	234 858	200 794
Avräkningskonto förvaltare		1 721 854	2 324 875
Summa kortfristiga fordringar		**2 067 475**	**2 611 925**
Summa omsättningstillgångar		**2 067 475**	**2 611 925**
SUMMA TILLGÅNGAR		**173 150 713**	**173 833 391**

Balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		47 980 000	47 980 000
Upplåtelseavgift		54 276 000	54 276 000
Föreningens fond för yttre underhåll	8	331 200	165 600
Summa bundet eget kapital		**102 587 200**	**102 421 600**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 249 395	243 248
Årets resultat		797 769	1 171 747
Summa fritt eget kapital		**2 047 164**	**1 414 995**
Summa eget kapital		**104 634 364**	**103 836 595**
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		67 436 293	68 899 510
Summa långfristiga skulder		**67 436 293**	**68 899 510**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		63 212	54 271
Leverantörsskulder		258 081	222 297
Skatteskulder		11 338	178 848
Skuld JM AB		0	19 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	747 425	621 970
Summa kortfristiga skulder		**1 080 056**	**1 097 286**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**173 150 713**	**173 833 391**
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		69 044 000	69 044 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år förutom att avskrivningsplanen för byggnaden har ändrats.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Byggnaden skrivs fr.o.m. 2008 av enligt en 100-årig avskrivningsplan, årets %-sats 0,10 %.

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Reparationer hiss	3 044	0
Hiss, besiktning	3 940	3 855
Hiss, serviceavtal	7 850	0
Löpande reparationer	18 338	10 558
Reparationer ventila	1 312	0
Trädgårdskostnader	12 755	178
	47 239	**14 591**

2 Driftskostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel	215 626	250 000
Snöröjning/sandning	12 492	7 686
Städning Entreprenad	26 658	1 144
Gemensamhetsanläggni	0	15 999
El	111 117	104 378
Uppvärmning	520 382	492 808
Vatten	168 426	122 469
Sophämtning	62 981	107 397
Fastighetsförsäkring	58 220	54 009
Kabel-TV/Bredband	52 792	50 272
Förbrukningsinvent.	5 974	677
Förbrukningsmaterial	4 744	6 822
Öresavrundning	-1	0
	1 239 411	**1 213 661**

3 Administrationskostnader exklusive arvoden

	2008	2007
Gåvor	323	775
Kreditupplysning	1 556	0
Telefon & porto	7 020	2 982
Revisionsarvode	23 688	17 875
Arvode förvaltning	65 000	100 000
Övr administrationsk	6 461	3 371
Ek.förv.,uppdrag utö	1 500	0
Föreningsavgifter	1 600	0
	107 148	**125 003**

4 Personalkostnader och arvoden

	2008	2007
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	15 000	15 000
Arvoden, löner och andra ersättningar till övriga anställda	1 750	0
Övriga sociala kostnader	8 598	5 879
Utbildning	0	4 500
	25 348	**25 379**

5 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	138 300 000	138 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	**138 300 000**	**138 300 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-78 534	-23 944
Årets avskrivningar	-138 228	-54 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-216 762**	**-78 534**
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	33 000 000	33 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	**33 000 000**	**33 000 000**
Bokfört värde byggnader och mark	**171 083 238**	**171 221 466**
Taxeringsvärden byggnader	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärden mark	13 800 000	13 800 000
	90 800 000	**90 800 000**

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	151 597	81 850
Upplupna räntebidrag	83 261	118 944
	234 858	**200 794**

7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 980 000	54 276 000	165 600	243 248	1 171 747
Disposition av föregående års resultat:			165 600	1 006 147	-1 171 747
Årets resultat					797 769
Belopp vid årets utgång	**47 980 000**	**54 276 000**	**331 200**	**1 249 395**	**797 769**

Enligt stadgarna skall avsättning till fonden för yttre underhåll ske med ett belopp som motsvarar minst 25 kr/kvm lägenhetsyta.

8 Periodiskt underhåll / föreningens fond för yttre underhåll

I enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 redovisas fonden för yttre underhåll fr.o.m. 2004 som bundet eget kapital. Ianspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

9 Långfristiga skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Swedbank 2752021655, ränta 3,75 %, ffd 121207	13 768 112	13 779 828
Swedbank 2752021671, ränta 3,51 %, ffd 090308	20 652 179	20 669 749
Swedbank 2752723987, ränta 5,11 %, ffd 100425	13 488 023	14 897 168
Swedbank 2753065685, ränta 4,27 %, ffd 110626	19 591 191	19 607 036
avgår kortfristig del	-63 212	-54 271
	67 436 293	**68 899 510**

10 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna revisionsarvoden	22 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	20 000	25 000
Upplupna sociala avgifter	6 284	3 000
Upplupna utgiftsräntor	323 865	153 015
Upplupna kostnader	42 450	112 519
Förskottsbetalda intäkter	332 826	308 436
	747 425	**621 970**

Uppsala 2009-05-12

Peter Propst

Eva Stridsman

Oskar Kåver

Åke Björk

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 13/5 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
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 2008. 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 13 maj 2009

Peter Alm
Auktoriserad revisor