Årsredovisning

för

Brf Rickomberga Äng

769611-2205

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Rickomberga Äng får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 december 2004.

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

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

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
24 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige.

Gemensamhetsanläggningar
Fastigheten delar gemensamhetsanläggning Rickomberga GA:3 avseende vatten och avlopp samt avloppspumpstation med övriga fastigheter i samfälligheten.

Föreningens del av kostnaden för vattenförbrukning beräknas genom avläsning av undervattenmätare placerad i undercentral i hus 4 respektive hus 6 och erläggs mot särskild faktura till Rickomberga samfällighetsförening.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift erläggs med 608 kr/lägenhet.

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

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

Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om teknisk med Uppsala Fastighetstjänst AB.

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

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 599 kr/kvm boyta per år.

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

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut framgår av not 11.

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

Ledamöter	Peter Propst
	Åke Björk
	Wiwi-Ann Vaz
	Bruno Eriksson
	Bengt Dahlberg
Suppleant	Niklas Lindstedt
	Sara Ahlgren
	Roland Andersson

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

Revisor	Suppleant
Lina Jernebring	PWC
PWC	

Valberedning
Maud Lindh
Johannes Lärkner

Sammankallande

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året
Styrelsen har haft åtta styrelsemöten samt en (1) årsstämma.

Föreningens informationsskrift Ängsbladet har utkommit med två nummer under året.

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

Ingen trivseldag har genomförts under året på grund av lågt deltagarintresse.

8 st lägenhetsöverlåtelser har skett under året samt 2 st andrahandsuthyrningar har godkänts av föreningen.

Nya fönsterfilter har inköpts och delats ut till våra boende.

Problem med silverfiskar upptäcktes under året i vissa lägenheter i hus 6. Fuktspecialisten AK-konsult anlitades för att genomföra en djupare utredning och fuktmätning. Likaså engagerades JM för grävarbeten i samband med detta. Efter extra tätning mot yttervägg och montering av böj på stuprör har problemen så gott som försvunnit.

Förbättringsmålning har utförts av garage och cykel-/sophus.

Våra boende har under juni månad erhållit en reduktion av månadsavgiften för lägenhetshyran om 50%.

I syfte att minska elkostnaderna har kvicksilverlamporna på garagehusen och belysnings-stolpar löpande bytts till LED-lampor.

Föreningen har under året lagt upp en egen hemsida. Ungefär hälften av medlemmarna har till årsskiftet registrerat sig på hemsidan för uppläggning av en egen inloggning.

Cykelrensning har genomförts för att få bort kvarlämnade cyklar i syfte att bereda mer plats för boendes cyklar.

Mätning och korrigering har under året genomförts av fläktsystem i samtliga fastigheter. De boende som har installerat egna fläktar har fått ta bort dessa.

Föreningen har omförhandlat och tecknat nya avtal med Uppsala Fastighetstjänst AB avseende teknisk förvaltning (fastighetsskötsel) och Fastum UBC Förvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning.

Spolning har genomförts av dagvattenbrunnarna inom området.

Föreningen har godkänt att 2 st boende som har elbilar tills vidare får lov att ladda bilarna via elplintarna.

Komponenter har bytts ut i den tryckstegringspump som används för föreningens vattenförsörjning. Pumpen ligger under samfällighetens ansvar.

Ett av föreningens lån har satts om till låg fast ränta och bundits på ett år.

Dörrstoppare har installerats på entrédörrarna.

Föreningen har tecknat ett nytt förmånligare försäkringsavtal avseende fastighetsförsäkring med Gjensidige Forsikring ASA.

Trädgårdsanläggare Hallblom AB har under året engagerats för trädgårdsarbeten mellan hus 4 och 6 samt omläggning av plattor mellan hus 6 och 8.

Föreningen har under året polisanmält klotter på garagehusen vid ett par tillfällen samt åtgärdat klottret genom övermålning.

Verksamhet under kommande år
Föreningen avser att handha underhållsplaneringen själv med den kompetens som finns inom föreningen. Avstämning kommer dock att göras med Fastums experter inom området.

Ett fortsatt aktivt deltagande i samfällighetsföreningen kommer att ske.

Ett av föreningens lån med fast ränta omsätts i slutet av september månad. Styrelsen beslutar i samband med detta vilken typ av räntesättning som kommer att bli aktuell.

Ett nytt försök ska göras med att arrangera trivseldagar med syfte att stärka gemenskapen i föreningen.

Utgivning av Ängsbladet sker med två nummer.

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

Målning av taksprång gällande samtliga fyra entréer.

Målning av entrédörrar med 2 ggr klarlack.

Inköp av nya utemöbler vid lekplatsen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 118 (115) medlemmar. Under året har 8 (5) överlåtelser skett.Två medlemar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**
Nettoomsättning	4 388	4 566	4 567	4 560	4 659
Resultat efter finansiella poster	-1 368	192	-57	-130	694
Soliditet (%)	61	61	61	61	61

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 396 423
årets förlust	-1 367 744
	1 028 679

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	165 600
i ny räkning överföres	863 079
	1 028 679

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

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 388 407	4 565 510
Övriga rörelseintäkter		2 663	2 654
Summa rörelseintäkter		**4 391 070**	**4 568 164**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 168 531	-1 899 160
Övriga externa kostnader	3	-180 145	-165 948
Personalkostnader	4	-89 094	-86 025
Avskrivningar		-1 479 072	-227 001
Summa rörelsekostnader		**-3 916 842**	**-2 378 134**
Rörelseresultat		**474 228**	**2 190 030**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 131	126 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 860 103	-2 124 701
Summa finansiella poster		**-1 841 972**	**-1 998 340**
Resultat efter finansiella poster		**-1 367 744**	**191 690**
Årets resultat		**-1 367 744**	**191 690**

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	168 860 658	170 339 730
Summa materiella anläggningstillgångar		**168 860 658**	**170 339 730**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	87 400	87 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		**87 400**	**87 400**
Summa anläggningstillgångar		**168 948 058**	**170 427 130**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	699 558	696 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	178 515	176 226
Summa kortfristiga fordringar		**878 073**	**873 005**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 114 171	1 096 448
Summa kassa och bank		**1 114 171**	**1 096 448**
Summa omsättningstillgångar		**1 992 244**	**1 969 453**
SUMMA TILLGÅNGAR		**170 940 302**	**172 396 583**

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 256 000	102 256 000
Fond för yttre underhåll		1 324 800	1 159 200
Summa bundet eget kapital		**103 580 800**	**103 415 200**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 396 423	2 370 333
Årets resultat		-1 367 744	191 690
Summa fritt eget kapital		**1 028 679**	**2 562 023**
Summa eget kapital		**104 609 479**	**105 977 223**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	65 202 951	65 253 393
Summa långfristiga skulder		**65 202 951**	**65 253 393**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	37 284	37 284
Leverantörsskulder		211 568	202 791
Skatteskulder		92 188	97 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	786 832	828 042
Summa kortfristiga skulder		**1 127 872**	**1 165 967**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**170 940 302**	**172 396 583**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	69 044 000	69 044 000
Summa ställda säkerheter	**69 044 000**	**69 044 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs fr.o.m. 2014 av enligt en rak 100-årig avskrivningsplan.
Tidigare har föreningen använt en progressiv avskrivningsplan.
Avskrivningen för 2014 är 1 479 072 kr (221 164 kr 2013)

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Markanläggning	10%

Kassaflödesanalys

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 367 744	191 690
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 479 072	227 001
Betald skatt		-5 662	45 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**105 666**	**464 671**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 003	-6 800
Förändring av leverantörsskulder		8 777	-5 739
Förändring av kortfristiga skulder		-41 210	29 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**72 230**	**481 289**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-87 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-87 400**
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder		-50 442	-1 045 608
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-50 442**	**-1 045 608**
Årets kassaflöde		**21 788**	**-651 719**
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början			
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		1 791 685	2 443 403
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		**1 813 473**	**1 791 684**

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	3 970 823	4 148 113
P-plats och garage	420 033	420 304
Hyres- och avgiftsbortfall	-2 449	-2 907
	4 388 407	**4 565 510**

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	318 312	348 714
Trädgårdsskötsel	37 377	0
Städ	135 832	109 727
Hyra av entrémattor	13 392	13 192
Snöröjning/sandning	0	40 470
Hisskostnader	58 396	56 895
Gemensamhetsanläggning	27 684	29 459
Reparationer	92 749	91 921
Trädgård och utemiljö	11 231	5 105
Planerat underhåll	291 615	20 275
El	101 109	88 734
Värme	675 252	723 409
Vatten och avlopp	140 528	140 630
Avfallshantering	95 380	90 328
Försäkringskostnader	70 029	66 280
Kabel-tv	64 132	62 766
Förbrukningsinventarier	11 835	1 347
Förbrukningsmaterial	10 408	9 907
Serviceavtal	13 269	0
	2 168 530	**1 899 159**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsavgift	46 208	45 980
Porto	4 188	4 751
Fast telefoni	3 446	3 174
Föreningsgemensamma kostnader	1 146	1 235
Revisionsarvode	32 125	15 625
Ekonomisk förvaltning	86 088	80 758
Bankkostnader	950	2 000
Övriga poster	5 994	12 425
	180 145	**165 948**

Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	77 701	66 001
Sociala avgifter	11 393	12 274
Övriga personalkostnader	0	7 750
	89 094	**86 025**

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	138 300 000	138 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**138 300 000**	**138 300 000**
Ingående avskrivningar	-1 115 241	-907 900
Årets avskrivningar	-1 459 412	-207 341
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 574 653**	**-1 115 241**
Redovisat värde mark	33 000 000	33 000 000
Utgående värde mark	**33 000 000**	**33 000 000**
Utgående redovisat värde	**168 725 347**	**170 184 759**
Taxeringsvärden byggnader	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	120 000 000	**120 000 000**

Not 6 Markanläggning och fastighetsförbättring

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	242 840	242 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**242 840**	**242 840**
Ingående avskrivningar	-87 869	-68 209
Årets avskrivningar	-19 660	-19 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-107 529**	**-87 869**
Utgående redovisat värde	**135 311**	**154 971**

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	87 400	87 400
	87 400	**87 400**

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	256	1 542
Avräkningskonto förvaltare	699 302	695 237
	699 558	**696 779**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Gjensidige	57 978	0
com.hem	16 224	0
Fastum UBC	21 101	0
Uppsala Fastighetstjänst	81 250	0
Brolund Web solution	1 962	0
Interimsfordringar		176 226
	178 515	**176 226**

Not 10 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	1 159 200	2 370 333	191 690
Disposition av föregående års resultat:			165 600	26 090	-191 690
Årets resultat					-1 367 744
Belopp vid årets utgång	**47 980 000**	**54 276 000**	**1 324 800**	**2 396 423**	**-1 367 744**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	2,85	2017-09-25	13 666 605	13 688 049
Swedbank	1,35	2015-09-10	19 652 179	19 652 179
Swedbank	2,82	2016-08-25	13 467 523	13 467 523
Swedbank	2,70	2015-06-26	18 453 928	18 482 926
avgår kortfristig del			-37 284	-37 284
			65 202 951	**65 253 393**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	200 369	270 173
Upplupna styrelsearvoden	63 600	63 600
Beräknade upplupna sociala avgifter	19 984	19 984
Förutbetalda avgifter och hyror	334 135	352 588
Övr uppl kostn och förutb int.	151 744	104 696
Ber arvode för revision extern	17 000	17 000
	786 832	**828 041**

Uppsala 13/4 2015

Peter Propst

Wivi-Ann Vaz

Bengt Dahlberg

Bruno Eriksson

Åke Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats 14 april 2015

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

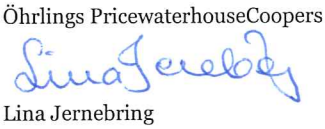
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 14 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring

Auktoriserad revisor