Bostadsrättsförening Rickomberga Äng
Org nr 769611-2205

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	7
Flerårsöversikt	8
Förändring i eget kapital	9
Resultatdisposition	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	14
Upplysningar till resultaträkningen	14
Upplysningar till balansräkningen	17

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 10 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Peter Propst	Ordförande	i tur att avgå
Roland Andersson	Vice ordförande	i tur att avgå
Ingalena Bjellman	Sekreterare	i tur att avgå
Rolf Hellman	Ledamot	
Bengt Dahlberg	Ledamot	
Ossian Olsson	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.

Styrelsemedlemmar har deltagit på ett antal seminarier och besök hos olika leverantörer för att bredda och fördjupa sin kunskap inom förvaltningsområdet.
Styrelsen har fört avtalsdiskussioner med Uppsala kommun gällande nyttjanderätt för nyanlagd trottoar vid Rickombergavägen, som delvis ligger på föreningens mark.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	*Avtalstyp*
Alektum	Kravverksamhet
Aros Entrémattor	Mattservice
Certego	Nyckeladministration
ComHem	Bredband, telefon, TV
Enviroways/Avida	Elbilsladdning
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Uppsala Fastighetstjänst AB	Teknisk förvaltning, underhållsplanering
HomeMaid	Städning
If	Fastighetsförsäkring
Inspecta Sweden	Hissbesiktning
Kone	Hisservice
Vattenfall AB	Fjärrvärme, el
Returpapperscentralen	Sophämtning
Simply Brf	Hemsida
Swedbank	Långivare
Telia	Telefoni
Upplands Brandservice	Brandskydd
Uppsala Vatten och Avfall	Sophämtning
Ventilation & Sotningstjänst	OVK m.m.
Övervakningsbutiken	Kamerabevakning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 492 534 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 019 807 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 25 073 kr. Årets underskott beror delvis på drifts- och underhållskostnader 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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 13.

Omsättning av ett lån sker den 24 september 2021. Ingen extra amortering är planerad detta år.

Ingen höjning är planerad av avgifterna.

Underhåll och investeringar
Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 862 664 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 916 940 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 25 073 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande åtgärd slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 7):
- Installation av laddplatser till en utgift av 363 050 kr. Uppskattat bidrag från Naturvårdsverket är 181 525 kr vilket ännu inte har erhållits.

Under de senaste två åren har intresse uppstått för att föreningen ska kunna tillhandahålla laddplatser med möjlighet att ladda boendes laddhybrider och rena elbilar. Under senhösten färdigställdes installationen av föreningens 25 laddplatser för elbilar och laddhybrider. Projektet förlöpte relativt bra efter det att några inledande tekniska problem löstes. För närvarande använder sig 6 st boende av elladdare men enligt genomförd föreningsenkät avser ett antal av våra boende att inom en 3-årsperiod belägga resterande 19 laddplatser. Vi anser därför att vi är väl förberedda inför det kommande och ökande behovet av elbilsladdning.

Styrelsen valde i januari att teckna avtal med Upplands Boservice AB gällande teknisk förvaltning, vilket bland annat inneburit att servicegraden och omfattningen av de tekniska tjänsterna har ökats förutom att prisnivån sänkts. Likaså har vi skrivit avtal med Upplands Boservise AB om utnyttjande av deras tjänster för underhållsplanering. Med anledning av att vi sedan tidigare använder oss av deras tjänster för ekonomisk förvaltning har vi idag en helhetslösning från företaget. Det innebär en förenklad hantering av de IT-lösningar och kommunikationsytor vi använder oss av förutom att vi utgör en relativt stor kund hos Upplands Boservice AB. Det ger oss större möjlighet att påverka deras tjänster, IT-stöd och utbud i övrigt.

Föreningen har drabbats av kostnader för vattenskada i en av våra lägenheter på grund av läckande vattenblandare i köket. Det handlar om höga kostnader för både föreningen och den boende, även om försäkringar täcker upp en stor del av skadorna. Det är av vikt att samtliga boende är observanta på droppande kranar och ledningsrör. Förutom de extra kostnaderna innebär vattenskador olägenhet för den boende i och med att skåp, golv m m måste rivas, torkas och byggas upp på nytt under ett antal veckors tid.

Sanering har skett av ett par lägenheter vad gäller silverfiskar. Vi har då och då drabbats av dessa harmlösa men mindre trevliga djur beroende på väderförutsättningar och då särskilt väta. Oftast klarar dock den boende av att hålla efter silverfiskarna själva med diverse metoder.

Föreningen har under året drabbats av ett par inbrottsförsök och i något fall stöld av cykel och bilregistreringsskyltar. För ett par veckor sedan skedde även årets första klotter på planket ut mot Luthagsesplanaden. Vid samtliga tillfällen har vår kamerabevakning lyckats fånga förövarna på film, som överlämnats till polisen.

Comhem har gått över från analog sändning till digital, vilket gått relativt smärtfritt för de som använt sig av den äldre analoga uppkopplingen.

Målning har skett av p-rutor.

Fasaden på baksidan till hus 8 har lagats.

Buskar och häckar har beskurits och i vissa fall klippts ner för att skapa bättre växtmiljö för tillväxt och förtätning av framför allt häckarna.

Rödmögel på våning 5 i samtliga hus har åtgärdats.

Reparation har skett av stängslet bakom hus 8 samt i hörnet mot Otto Myrbergs väg.

Lekplatsen har åtgärdats utifrån kontrollbesiktning med tanke på säkerhet för barnen. Renovering har även gjorts av viss lekutrustning.

Den stora granen på baksidan har tagits ned med anledning av bedömd säkerhetsrisk.

Dörrstoppar har monterats på cykelförrådsdörrarna i sophusen samt dörrstängarna till dessa bytts ut mot självstängande sådana.

Installation av s k brytbleck på entrédörrarna.

Stadgeenlig besiktning är utförd den 14 september 2020.

Under 2021 är följande underhållsåtgärder inplanerade:

- Asfaltarbeten
- Reparation / byte av lekstuga
- Byte av porttelefon
- Installation av LED-lampor i trapphusen
- Fönsterarbeten (byte av dammlister m m)

De projekt som styrelsen ser under 2021 är följande:

- Analys av för- och nackdelar med föreningsavtal för el
- Förstudie gällande energieffektivisering allmänt

Föreningen har erbjudit sina boende en delfinansiering gällande byte av fönsterlister, som innebär en tidsbegränsad avgiftshöjning från april månad och året ut 2021.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 642 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 (120).
Under året har 11 (5) 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.

	2020	2019	2018	2017
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	642	638	626	573
Låneskuld kr/kvm	9 004	9 248	9 334	9 423
Likvida medel	1 607	2 234	1 486	1 325
Kassalikviditet i %	13,3	7,7	5,0	95,7
Soliditet i %	62,4	62,0	62,0	62,0
Överskott för underhåll kr/kvm	157	184	194	119
Nettoomsättning	4 679	4 610	4 579	4 216
Resultat efter finansiella poster	-493	-474	-487	-703
Årets resultat	-493	-474	-487	-703
Eget kapital	101 099	101 591	102 065	102 552
varav underhållsfond	1 863	1 865	1 988	1 822
Utfört underhåll	25	171	290	10

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**	**1 865 423**	**-2 055 715**	**-474 317**	**101 591 391**
Avsättning till fond för yttre underhåll			168 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-170 759			
Balanseras i ny räkning				-471 558	474 317	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-492 534	-492 534
Belopp vid årets utgång	**47 980 000**	**54 276 000**	**1 862 664**	**-2 527 273**	**-492 534**	**101 098 857**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 527 273
Årets resultat	-492 534
Att disponera	-3 019 807
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	916 940
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-25 073
Balanserat resultat	-3 911 674
Summa	-3 019 807

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**	**2020-01-01 -2020-12-31**	**2019-01-01 -2019-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 679 154	4 609 573
Summa rörelseintäkter		4 679 154	4 609 573
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 822 317	-2 790 318
Övriga externa kostnader	4	-31 786	-25 367
Personalkostnader och arvoden	5	-108 857	-101 294
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 507 105	-1 467 539
Summa rörelsekostnader		-4 470 065	-4 384 518
Rörelseresultat		209 089	225 055
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 614	1 038
Räntekostnader och liknande resultatposter		-707 237	-700 410
Summa finansiella poster		-701 623	-699 372
Resultat efter finansiella poster		-492 534	-474 317
Resultat före skatt		-492 534	-474 317
Årets resultat		-492 534	-474 317

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	160 151 250	161 476 830
Summa materiella anläggningstillgångar		160 151 250	161 476 830
Summa anläggningstillgångar		160 151 250	161 476 830
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		2 024	149
Övriga fordringar	8	912 615	1 543 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	347 046	207 376
Summa kortfristiga fordringar		1 261 685	1 751 211
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	694 504	690 062
Summa kassa och bank		694 504	690 062
Summa omsättningstillgångar		1 956 189	2 441 273
SUMMA TILLGÅNGAR		162 107 439	163 918 103

Balansräkning	**Not**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 256 000	102 256 000
Fond för yttre underhåll		1 862 664	1 865 423
Summa bundet eget kapital		104 118 664	104 121 423
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 527 273	-2 055 715
Årets resultat		-492 534	-474 317
Summa ansamlad förlust		-3 019 807	-2 530 032
Summa eget kapital		101 098 857	101 591 391
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		27 729 999	30 490 721
Summa långfristiga skulder		27 729 999	30 490 721
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	31 915 534	30 766 492
Leverantörsskulder		419 973	119 835
Skatteskulder		213 256	206 264
Övriga skulder	12	3 724	5 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	726 096	738 278
Summa kortfristiga skulder		33 278 583	31 835 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 107 439	163 918 103

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-492 534	-474 317
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 507 105	1 467 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 014 571	993 222
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-146 665	205 766
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	298 668	121 843
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 166 574	1 320 831
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-181 525	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-181 525	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 611 680	-572 930
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 611 680	-572 930
Årets kassaflöde	-626 631	747 901
Likvida medel vid årets början	2 233 748	1 485 847
Likvida medel vid årets slut	1 607 117	2 233 748

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 86 år. Laddplatser för elbilsladdning skrivs av med 4 år varav det återstår 3.

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 31,6 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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 251 840	4 225 908
Hyresintäkter garage & p-platser	417 698	375 012
Avgift andrahandsuthyrning	1 164	3 704
Övriga intäkter	8 452	4 949
Summa nettoomsättning	4 679 154	4 609 573

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	353 588	358 321
Serviceavtal	92 819	105 118
Entreprenadstäd	159 516	151 973
Besiktningskostnader	0	5 564
Snörenhållning	0	7 500
Förbrukningsmaterial	5 956	28 257
Reparationer	248 451	199 296
Elavgifter	107 392	119 686
Uppvärmning	677 717	711 357
Vatten och avlopp	148 423	151 024
Sophämtning	119 600	126 767
Avgift till samfällighetsförening	282 141	43 637
Fastighetsförsäkringar	70 731	85 389
Kabel-TV, bredband m.m	227 394	226 482
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	108 604	104 652
Administrativ förvaltning enligt avtal	93 844	90 984
Övriga externa tjänster, drift	54 835	34 557
Studie- och fritidsverksamhet	10 293	36 356
Bevakningskostnader	34 040	21 854
Övriga driftskostnader	1 900	10 785
Summa driftkostnader	2 797 244	2 619 559
Underhållskostnader		
Planerat underhåll mark	25 073	0
Planerat underhåll el-installationer	0	108 259
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	62 500
Summa underhållskostnader	25 073	170 759
Summa fastighets- och driftkostnader	2 822 317	2 790 318

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Hyror och arrende	0	3 800
Förbrukningsinventarier o dyl.	405	0
Kontorsmaterial och liknande	838	1 789
Telefon och porto	5 475	1 404
Tidningar och tidskrifter, reklam	4 688	1 007
Konsultarvoden	5 973	2 670
Revisionsarvode extern revisor	14 407	14 025
Resekostnader	0	672
Summa externa kostnader	31 786	25 367

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Styrelsearvoden	82 775	78 401
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	26 004	22 893
Övriga personalkostnader	78	0
Summa personalkostnader och arvoden	108 857	101 294

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 614	1 038
Övriga finansiella kostnader	-405	0
Räntekostnader	-706 832	-700 410
Summa finansiella poster	-701 623	-699 372

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	138 369 344	138 369 344
Årets anskaffning	181 525	0
Ingående avskrivning på byggnader	-9 892 514	-8 430 790
Årets avskrivningar, byggnader	-1 507 105	-1 461 724
Bokförda värden byggnader	127 151 250	128 476 830
Mark	33 000 000	33 000 000
Markanläggningar	173 496	173 496
Ackumelerade avskrivningar på markanläggning	-173 496	-167 681
Årets avskrivning markanläggningar	0	-5 815
Utgående redovisat värde byggnader och mark	160 151 250	161 476 830
Taxeringsvärde byggnad	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	53 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Avräkning Fastum	0	2 591
I avräkning med HSB Uppsala	912 615	1 541 095
Summa övriga fordringar	912 615	1 543 686

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Sophämtningskostnader	28 317	27 870
Försäkringspremier	70 286	56 680
Kabel-TV avgifter m.m.	56 973	56 848
Förvaltningsavtal	9 945	59 720
Övrigt upplupet och förutbetalt*	181 525	6 258
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	347 046	207 376

*Upplupen intäkt bidrag Naturvårdsverket

Not 10 Kassa och bank

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
SBAB	693 897	689 455
Swedbank	607	607
Summa kassa och bank	694 504	690 062

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	59 645 533	61 257 213
Summa långfristiga skulder	59 645 533	61 257 213
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 2020-12-31
Swedbank	1,60	2021-09-24	12 866 175
Swedbank	0,75	rörlig	18 759 679
Swedbank	0,92	2024-08-23	10 395 133
Swedbank	1,17	2023-03-24	17 624 546
Summa			59 645 533
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-289 680
Avgår lån för omförhandling 2021			-31 625 854
Totalt			27 729 999

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 56 587 133

Not 12 Övriga skulder

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Övriga kortfristiga skulder	3 724	5 122
Summa övriga skulder	3 724	5 122

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner och arvoden	55 044	55 044
Arbetsgivaravgifter	35 540	24 634
Reparationskostnader	11 250	0
Underhållsutgifter	17 625	0
Kostnader för förvaltningsavtal	7 570	14 379
Arvode revision	14 307	14 025
Elavgifter	8 758	12 889
Uppvärmningskostnader	85 868	93 897
Sophämtningskostnader	15 119	15 203
Kostnader för vatten och avlopp	1 535	0
Förutbetalda hyror och avgifter	388 135	396 023
Upplupna räntekostnader	85 344	111 020
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	1 164
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	726 096	738 278

Uppsala 2021-04-19

Peter Propst

Roland Andersson

Ingalena Bjellman

Rolf Hellman

Bengt Dahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22

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 2020.

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 2020 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.

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 2020 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 22 4 2021

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor