2021

ÅRSREDOVISNING

&

KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
Rickomberga Äng



ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolvmånadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt
Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.
Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse
Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning
En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning
I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter
Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt
Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Härmed kallas medlemmarna i **Brf Rickomberga Äng** till ordinarie föreningsstämma.

Tid: **Måndag den 13 juni kl 18.00**

Plats: **Stabby prästgård, Stabby backe 1**

DAGORDNING:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
4. Upprättande och fastställande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda, som valts av föreningsstämman
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisor/er och suppleant
18. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
19. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden, som angivits i kallelsen

    -motion avseende nya nyckeltal i föreningens årsredovisning
20. Föreningsstämmans avslutande

Efter stämman hålls diskussion om framtid med solenergi.

Föreningen bjuder på smörgåstårta och fika.

Välkomna!

Styrelsen för Brf Rickomberga Äng

Bostadsrättsförening Rickomberga Äng
Org nr 769611-2205

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	6
Flerårsöversikt	7
Förändring i eget kapital	8
Resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	13
Upplysningar till resultaträkningen	13
Upplysningar till balansräkningen	16

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 19 maj 2021. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Peter Propst	Ordförande
Roland Andersson	Vice ordförande
Marie Nilsson	Sekreterare
Rolf Hellman	Ledamot
Bengt Dahlberg	Ledamot
Margaretha Lindahl	Suppleant

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, Ingalena Bjellman och Margareta Blizik.

Föreningen har haft två trivseldagar för medlemmarna. Styrelsens ledamöter har deltagit i ett antal webinarier under det gångna året.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	*Avtalstyp*
Alektum	Kravverksamhet
Aros Entrémattor	Mattservice
Certego	Nyckeladministration
Tele2	Bredband, telefon, TV
Enviroways/Avida	Elbilsladdning
HSB	Ekonomisk och teknisk förvaltning
HomeMaid	Städning
If	Fastighetsförsäkring
Kiwa Inspecta	Hisservice
Vattenfall AB	Fjärrvärme, el
Returpapperscentralen	Sophämtning
Simply Brf	Hemsida
Swedbank	Långivare
Telia	Porttelefoni
Upplands Brandservice	Brandskydd
Uppsala Vatten och Avfall	Sophämtning
Ventilation & Sotningstjänst	OVK m.m.
Övervakningsbutiken	Kamerabevakning
Rickomberga Samfälligh	Vattendistribution, avloppshantering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 498 769 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 4 410 442 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 356 750 kr. Underskottet beror på att föreningen har höga 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 12.

Under april - december 2021 höjdes avgifterna tillfälligt med 6,5% för att delvis bekosta byte av dammlister i fönster.

Årsavgifterna höjs med 4,2 % från den 1 januari 2022.

Underhåll och investeringar
Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 754 531 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 973 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 356 750 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande underhåll / åtgärder genomförts:

Upphandling av LED-ljus i trapphus, cykelförråd och soprum, vilket både ska förbättra belysningen och minska driftkostnaderna. Slutförs under 2022.

Uppgradering till ny och modernare hemsida med bl a omfattande information till boende och externa intressenter.

Byte av dammlister i fönster för förbättrad värmehållning och kalldrag. Föreningen delfinansierade detta.

Uppbyggnad av ny lekstuga genom styrelsens försorg.

Garagestädning.

Partiell förbättring av gräsytor genom dressning och såning.

Reparation av södra tomtens omgärdande stängsel.

Borttag av fjädergunga på lekplatsen som befanns ligga för nära rutschbanan.

Uppsättning av nya skyltar runt och i tomtområdet samt låsning av grind på baksidan med kraftigare lås för att förhindra obehörig persontrafik.

Genomfört en trivselenkät för boende med syfte att förbättra nuvarande boendemiljö.

MN RR

Genomgång och rengöring av ventilationsutrustningen, OVK samt sotning inklusive brandskyddskontroll.

Upphandling av ny utrustning för porttelefoner och digitala lås gällande entréer, cykel- och soprumsförråd. Ny leverantör blir Stjernbron Säkerhetsteknik AB. Slutförs under 2022.

Förhandling avseende uppgradering av föreningsavtalet med Tele2 gällande bredband, telefoni och TV. Genomförs den 1 april 2022.

Upphandling av underhåll gällande avloppsledningar. Ny leverantör blir Avloppsteknik Svenska AB. Genomförs under 2023.

Den stadgeenliga besiktningen genomfördes oktober 2021.

Planerade aktiviteter under 2022:

Byte av porttelefon m m enligt ovan.

Installation av LED-ljus enligt ovan.

Oljning, lagning samt målning av bänkar och bord vid lekplats och grillplats.

Fortsatt analys gällande användning av solceller.

Fortsatt analys gällande skydd mot vattenskador och brand (sensorer, försäkring m m).

Uppgradering av föreningsavtal med Tele2 enligt ovan.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 670 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 117 (120).
Under året har 5 (11) 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.

	2021	2020	2019	2018
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	670	642	638	626
Låneskuld kr/kvm	8 917	9 004	9 248	9 334
Likvida medel	1 953	1 607	2 234	1 486
Kassalikviditet i %	123,4	13,3	7,7	5,0
Soliditet i %	62,6	62,4	62,0	62,0
Överskott för underhåll kr/kvm	230	157	184	194
Nettoomsättning	4 856	4 679	4 610	4 579
Resultat efter finansiella poster	-499	-493	-474	-487
Årets resultat	-499	-493	-474	-487
Eget kapital	100 600	101 099	101 591	102 065
varav underhållsfond	2 754	1 863	1 865	1 988
Utfört underhåll	357	25	171	290
Räntekostnad /kvm	99			
Belåningsgrad i % av tax-värde	39			
Teknisk förv /kvm, total fast-skötsel	114			
Teknisk förv /kvm, avtal fast-skötsel	54			
Ekonomisk förv /kvm	15			

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.
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.

MN RK

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**	**1 862 664**	**-2 527 273**	**-492 534**	**101 098 857**
Avsättning till fond för yttre underhåll			916 940			
	-	-	-	-	-	-
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-25 073			
Balanseras i ny räkning				-1 384 400	492 534	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-498 769	-498 769
Belopp vid årets utgång	**47 980 000**	**54 276 000**	**2 754 531**	**-3 911 673**	**-498 769**	**100 600 089**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 911 673
Årets resultat	-498 769
Att disponera	-4 410 442
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	973 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-356 750
Balanserat resultat	-5 026 692
Summa	-4 410 442

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	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 855 986	4 679 154
Summa rörelseintäkter		4 855 986	4 679 154
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 045 625	-2 822 317
Övriga externa kostnader	4	-53 518	-31 786
Personalkostnader och arvoden	5	-99 281	-108 857
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 507 105	-1 507 105
Summa rörelsekostnader		-4 705 529	-4 470 065
Rörelseresultat		150 457	209 089
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 020	5 614
Räntekostnader och liknande resultatposter		-652 246	-707 237
Summa finansiella poster		-649 226	-701 623
Resultat efter finansiella poster		-498 769	-492 534
Resultat före skatt		-498 769	-492 534
Årets resultat		-498 769	-492 534

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	158 644 145	160 151 250
Summa materiella anläggningstillgångar		158 644 145	160 151 250
Summa anläggningstillgångar		158 644 145	160 151 250
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 190	2 024
Övriga fordringar	8	1 075 157	912 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	213 559	347 046
Summa kortfristiga fordringar		1 289 906	1 261 685
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	878 492	694 504
Summa kassa och bank		878 492	694 504
Summa omsättningstillgångar		2 168 398	1 956 189
SUMMA TILLGÅNGAR		160 812 543	162 107 439

Balansräkning	**Not**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 256 000	102 256 000
Fond för yttre underhåll		2 754 531	1 862 664
Summa bundet eget kapital		105 010 531	104 118 664
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 911 673	-2 527 273
Årets resultat		-498 769	-492 534
Summa ansamlad förlust		-4 410 442	-3 019 807
Summa eget kapital		100 600 089	101 098 857
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		58 455 173	27 729 999
Summa långfristiga skulder		58 455 173	27 729 999
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	611 680	31 915 534
Leverantörsskulder		167 079	419 973
Skatteskulder		219 488	213 256
Övriga skulder	12	1 335	3 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	757 699	726 096
Summa kortfristiga skulder		1 757 281	33 278 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 812 543	162 107 439

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-498 769	-492 534
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 507 105	1 507 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 008 336	1 014 571
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	134 154	-146 665
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-217 449	298 669
Kassaflöde från löpande verksamhet	925 041	1 166 575
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-181 525
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-181 525
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-578 680	-1 611 679
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-578 680	-1 611 679
Årets kassaflöde	346 361	-626 629
Likvida medel vid årets början	1 607 119	2 233 748
Likvida medel vid årets slut	1 953 480	1 607 119

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 85 år. Laddplatser för elbilsladdning skrivs av med 4 år varav det återstår 2.

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 20,6 %.

Skulder till kreditinstitut
Inget av föreningens lån förfaller 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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	4 435 413	4 251 840
Hyresintäkter garage & p-platser	391 878	417 698
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 164
Övriga intäkter	28 695	8 452
Summa nettoomsättning	4 855 986	4 679 154

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	351 052	353 588
Serviceavtal	118 058	92 819
Entreprenadstäd	160 974	159 516
Sotning och rengöring kanaler	85 165	0
Besiktningskostnader	11 568	0
Snörenhållning	3 323	0
Förbrukningsmaterial	22 468	5 956
Reparationer	141 894	248 451
Elavgifter	98 878	107 392
Uppvärmning	757 524	677 717
Vatten och avlopp	216 074	148 423
Sophämtning	99 986	119 600
Avgift till samfällighetsförening	40 973	282 141
Fastighetsförsäkringar	85 612	70 731
Kabel-TV, bredband m.m	227 897	227 394
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	110 884	108 604
Administrativ förvaltning enligt avtal	93 846	93 844
Övriga externa tjänster, drift	11 132	54 835
Studie- och fritidsverksamhet	13 892	10 293
Bevakningskostnader	34 091	34 040
Övriga driftskostnader	3 584	1 900
Summa driftkostnader	2 688 875	2 797 244
Underhållskostnader		
Planerat underhåll fönster och dörrar	298 750	0
Planerat underhåll mark	58 000	25 073
Summa underhållskostnader	356 750	25 073
Summa fastighets- och driftkostnader	3 045 625	2 822 317

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	27 943	405
Kontorsmaterial och liknande	80	838
Telefon och porto	5 880	5 475
Tidningar och tidskrifter, reklam	2 500	4 688
Konsultarvoden	2 325	5 973
Revisionsarvode extern revisor	14 790	14 407
Summa externa kostnader	53 518	31 786

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Styrelsearvoden	83 000	82 775
Övriga arvoden	3 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	13 281	26 004
Övriga personalkostnader	0	78
Summa personalkostnader och arvoden	99 281	108 857

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 020	5 614
Övriga finansiella kostnader	-675	-405
Räntekostnader	-651 571	-706 832
Summa finansiella poster	-649 226	-701 623

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	138 550 869	138 369 344
Årets anskaffning	0	181 525
Ingående avskrivning på byggnader	-11 399 619	-9 892 514
Årets avskrivningar, byggnader	-1 507 105	-1 507 105
Bokförda värden byggnader	125 644 145	127 151 250
Mark	33 000 000	33 000 000
Markanläggningar	173 496	173 496
Ackumelerade avskrivningar på markanläggning	-173 496	-173 496
Utgående redovisat värde byggnader och mark	158 644 145	160 151 250
Taxeringsvärde byggnad	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	53 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
I avräkning med HSB Uppsala	1 074 990	912 615
Skattekonto	167	0
Summa övriga fordringar	1 075 157	912 615

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Sophämtningskostnader	38 566	28 317
Försäkringspremier	76 666	70 286
Kabel-TV avgifter m.m.	57 254	56 973
Förvaltningsavtal	10 062	9 945
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	31 011	0
Övrigt upplupet och förutbetalt*	0	181 525
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	213 559	347 046

*Upplupen intäkt bidrag Naturvårdsverket

Not 10 Kassa och bank

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
SBAB	877 885	693 897
Swedbank	607	607
Summa kassa och bank	878 492	694 504

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	59 066 853	59 645 533
Summa långfristiga skulder	59 066 853	59 645 533
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 2021-12-31
Swedbank	0,90	2025-04-25	12 767 175
Swedbank	0,97	2026-04-24	18 569 679
Swedbank	0,92	2024-08-23	10 260 453
Swedbank	1,17	2023-03-24	17 469 546
Summa			59 066 853
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-611 680
Totalt			58 455 173

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 56 008 453

Not 12 Övriga skulder

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Övriga kortfristiga skulder	1 335	3 724
Summa övriga skulder	1 335	3 724

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löner och arvoden	42 844	55 044
Arbetsgivaravgifter	34 696	35 540
Reparationskostnader	0	11 250
Underhållsutgifter	0	17 625
Kostnader för förvaltningsavtal	15 697	7 570
Arvode revision	14 597	14 307
Elavgifter	11 911	8 758
Uppvärmningskostnader	120 270	85 868
Sophämtningskostnader	0	15 119
Kostnader för vatten och avlopp	0	1 535
Förutbetalda hyror och avgifter	399 906	388 135
Upplupna räntekostnader	115 635	85 344
Övrigt upplupet och förutbetalt	2 143	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	757 699	726 096

Uppsala 2022-04-05

Peter Propst

Roland Andersson

Marie Nilsson

Rolf Hellman

Bengt Dahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-22.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

borevision

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 2021.

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 2021 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.
Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.
I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.
Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 27 / 4 – 2022

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Viktiga Nyckeltal - Motion till årsstämman den 16 maj 2022 för Brf Rickomberga Äng

Den ekonomiska redovisningen för varje år skall kompletteras med fyra nya nyckeltal. Detta för att göra Innehållet mer lättförståeligt och lättare att ta till sig. Det här är också nyckeltal som är intressanta vid jämförelser med motsvarande uppgifter för andra bostadsrättsföreningar.

1) Räntekostnad/m^2
2) Belåningsgrad %
3) Teknisk Förvaltning/ m^2
4) Ekonomisk förvaltning/m^2

Uppsala den 31 januari 2022

Göran Lundgren
Hus 8, lägenhet 1402

Brf Rickomberga Äng

Svar på motion 1 från Göran Lundgren

Svar på inkommen motion – viktiga nyckeltal

Motionären föreslår att årsredovisningen ska kompletteras med fyra nya nyckeltal.

1. Räntekostnad / kvm
2. Belåningsgrad %
3. Teknisk förvaltning / kvm
4. Ekonomisk förvaltning / kvm

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att motionen bifalls.

Styrelsens motivering

Styrelsen anser att angivna nyckeltal är lättförståeliga och underlättar jämförelsegraden med motsvarande uppgifter från andra föreningar.

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning
Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).
Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.
I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)
I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond
Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet ”fond”, som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under ”kassa och bank” samt ”avräkning klientmedel” och ”i avräkning med HSB Uppsala”. Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital
Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.
För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.
Förändringar av fond för yttre underhåll (”underhållsfond”) påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

Bostadsrättskollen för Brf Rickomberga äng 2021

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	**Sparande** 230 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	**Skuldsättning** 8917 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	**Räntekänslighet** 13,3 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	**Energikostnad** 162 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	**Årsavgift** 670 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se