Årsredovisning

för

Brf Rickomberga Äng

769611-2205

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Rickomberga Äng, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 12 september 2016.

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 1 315 kr/lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 124 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 87 000 000 kr och markvärde 37 000 000 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 573 kr/kvm boyta per år.

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

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut framgår av not 11.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-17 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Peter Propst
	Rolf Hellman
	Wivi-Ann Vaz, avgick 2017-11-21
	Roland Andersson
	Bengt Dahlberg
Suppleant	Heidi Gjörtz, avgick 2017-08-21
	Ingalena Bjellman

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden inkl årsstämma.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Revisor
Stefan Larsson
Feiff Revision

Valberedning

Peter Bleckert	Sammankallande
John Shannong	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft sexton (16) styrelsemöten samt en ordinarie årsstämma.

Föreningens informationsskrift Ängsbladet har utkommit med fyra nummer under året.

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

4 st lägenhetsöverlåtelser har skett under året samt 3 st andrahandsuthyrningar.

Delvis ny inredning, målning samt golvfasta bänkar har installerats i lekstugan.

Utbyggnad/komplettering har skett av cykelpumpen.

Lås till förrådsdörrarna i entréerna har bytts till självlåsande modell.

Hyllor i barnvagnsgarage har höjts för möjlighet att placera barnvagnar under dessa.

Utbyte har skett av ventilationsfilter i lägenheter.

Piggar mot fåglar har satts upp på taket till hus 2.

Föreningens aktier i Fastum (46 st) har sålts till RPP Holding AB.

Årlig underhållsbesiktning har genomförts.

3 st vattenläckor har åtgärdats i lägenheter i våra hus.

År 2016 löpte 10-årsgarantin ut och styrelsen genomförde en noggrann fastighetsbesiktning för att få JM att reparera det som ligger inom denna garanti. Arbetet med att åtgärda noterade punkter har delvis utförts under 2017. Status är enligt följande

Avslutade

- Fönsterlister mellan fönstren
- Svåröppnade/trasiga balkongdörrar och fönster
- Byte av trasiga eluttag på balkonger/terrasser
- Takhuvar tätade
- Åtgärd av sättningssprickor
- Limning av hissmatta
- Montering/åtgärd av dörrstoppar

Pågår

- Stamspolning (filmning och mätning av rör i valda lägenheter)
- Byte av dräneringsrör (grävarbeten uppstartas i vår)
- Byte av duschväggar (erbjudande utskickat till boende)

Träd har planterats innanför staketet för att dämpa ljud från Luthagsleden. Ytterligare träd kommer att planteras utanför staketet.

Föreningen har genomfört 2 st trivseldagar under året.

Upphandling av ny ekonomisk förvaltare har genomförts. Styrelsen antog anbud från Upplands Boservice AB. Uppstart med den nya förvaltaren sker den 1 april 2018.

Styrelsen beslöt att byta revisor till Feiff Revision AB.

Omsättning av ett av våra lån har gjorts samtidigt som föreningen genomfört en extra amortering på 0,3 MSEK.

Föreningen har bytt försäkringsbolag tillbaka till Gjensidige.

Radonmätning har påbörjats.

Förhandlingar har påbörjats med kommunen gällande bidrag för installation av automatiska dörrstängare.

Provinstallation har skett av LED-lampor i lyktstolpar.
Provinstallation har gjorts av belysning i storlönnen.

Från motionerna 2017:

Styrelsen har tillfrågat ett antal entreprenörer om prisförslag vad gäller införande av individuell mätning av vattenförbrukning. Tyvärr har inga prisförslag erhållits och arbetet med detta fortsätter under 2018.
Styrelsen har Informerat medlemmar om oförändrad avgift för 2018 (5 december 2017).

Flerårsöversikt (tkr)	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	4 216	4 555	4 558	4 388	4 566
Resultat efter finansiella poster	-703	-818	-536	-1 368	192
Soliditet (%)	62	62	61	61	61
Fastighetens belåningsgrad %	38	38	38	38	38
Årsavgifter/kvm	573	626	626	626	626
Räntekostnad per kvm	123	165	207	281	321

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.

Fastighetens belåningsgrad
Fastighetslånet dividerat med balansomslutningen.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	**Uppskriv-ningsfond**	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	47 980 000	54 276 000	1 656 000	161 381	-818 481	**103 254 900**
Disposition av föregående års resultat			166 000	-984 481	818 481	**0**
Årets resultat					-702 572	**-702 572**
Belopp vid årets utgång	**47 980 000**	**54 276 000**	**1 822 000**	**-823 100**	**-702 572**	**102 552 328**

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-823 100
årets förlust	-702 572
	-1 525 672

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	165 600
i ny räkning överföres	-1 691 272
	-1 525 672

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 215 589	4 554 714
Övriga rörelseintäkter		3 241	1
Summa rörelseintäkter		**4 218 830**	**4 554 715**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 238 785	-2 533 037
Övriga externa kostnader	4	-239 837	-195 955
Personalkostnader	5	-93 644	-96 913
Avskrivningar	6, 7	-1 479 072	-1 479 072
Summa rörelsekostnader		**-4 051 338**	**-4 304 977**
Rörelseresultat		**167 492**	**249 738**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 539	26 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-877 603	-1 094 831
Summa finansiella poster		**-870 064**	**-1 068 219**
Resultat efter finansiella poster		**-702 572**	**-818 481**
Årets resultat		**-702 572**	**-818 481**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	164 423 442	165 902 514
Summa materiella anläggningstillgångar		**164 423 442**	**165 902 514**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	0	87 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**87 400**
Summa anläggningstillgångar		**164 423 442**	**165 989 914**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-5 120	5 207
Övriga fordringar	9	637 137	518 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	169 678	185 430
Summa kortfristiga fordringar		**801 695**	**709 499**
Kassa och bank			
Kassa och bank		687 841	642 901
Summa kassa och bank		**687 841**	**642 901**
Summa omsättningstillgångar		**1 489 536**	**1 352 400**
SUMMA TILLGÅNGAR		**165 912 978**	**167 342 314**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 256 000	102 256 000
Fond för yttre underhåll		1 822 000	1 656 000
Summa bundet eget kapital		**104 078 000**	**103 912 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-823 100	161 381
Årets resultat		-702 572	-818 481
Summa fritt eget kapital		**-1 525 672**	**-657 100**
Summa eget kapital		**102 552 328**	**103 254 900**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	61 804 573	62 709 153
Summa långfristiga skulder		**61 804 573**	**62 709 153**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	611 000	471 912
Leverantörsskulder		132 017	146 726
Skatteskulder		148 124	95 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	664 936	664 243
Summa kortfristiga skulder		**1 556 077**	**1 378 261**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**165 912 978**	**167 342 314**

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-702 572	-818 481
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 479 072	1 479 072
Förändring skatteskuld/fordran		52 922	2 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**829 422**	**662 692**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		10 327	-5 207
Förändring av kortfristiga fordringar		15 752	-19 892
Förändring av leverantörsskulder		-14 709	-102 469
Förändring av kortfristiga skulder		-471 219	445 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**369 573**	**980 571**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-293 580	-2 338 199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-293 580**	**-2 338 199**
Årets kassaflöde		**75 993**	**-1 357 628**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 161 307	2 518 936
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**1 237 300**	**1 161 308**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar
Byggnaden skrivs from 2014 av enligt en rak 100-årig avskrivningsplan.
Tidigare har föreningen använt en progressiv avskrivningsplan.

Avskrivningstider:
Byggnad 100 år
Fastighetsförbättring 30 år
Markanläggning 10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	3 797 306	4 148 112
P-plats och garage	419 880	415 419
Hyresbortfall	-1 597	-8 817
	4 215 589	**4 554 714**

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	499 574	347 691
Trädgårdsskötsel	499	49 238
Städkostnader	136 500	136 306
Hyra av entrémattor	14 392	12 336
Snöröjning/sandning	10 563	9 757
Serviceavtal	8 632	8 407
Hisskostnader	64 774	62 401
Besiktningskostnader	28 081	5 669
Gemensamhetsanläggning	44 564	30 610
Reparationer	152 220	107 627
Hissreparationer	0	7 085
Trädgård och utemiljö	446	1 057
Planerat underhåll	9 900	506 851
Fastighetsel	91 887	94 063
Uppvärmning	654 651	717 019
Vatten och avlopp	133 025	140 752
Avfallshantering	92 406	76 822
Försäkringskostnader	90 648	84 878
Självrisker	1 316	0
Kabel-tv	92 000	81 387

Bredband	133 254	24 510
Teknisk förvaltning	0	3 856
Försäkringsersättningar	-35 669	0
Förbrukningsinventarier	0	3 357
Förbrukningsmaterial	14 621	11 273
Trivselåtgärder	500	10 085
	2 238 784	**2 533 037**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	**2016**
Fastighetsavgift	99 940	48 184
Telefoni	5 169	4 304
Hemsida	0	2 960
Porto	4 750	4 750
Föreningsgemensamma kostnader	4 085	3 126
Revisionsarvode	21 125	28 000
Ekonomisk förvaltning	90 811	82 513
Bankkostnader	2 584	2 720
Konsultarvoden	0	4 751
Underhållsplan	0	7 712
Gåvor	150	1 200
Tidning/tidskrift/facklitterat	1 007	0
Övriga poster	10 216	5 734
	239 837	**195 954**

Not 5 Personalkostnader

	2017	**2016**
Styrelsearvode	77 526	80 549
Sociala avgifter	16 118	16 364
	93 644	**96 913**

Not 6 Markanläggning och fastighetsförbättring

	2017	**2016**
Ingående anskaffningsvärden	242 840	242 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**242 840**	**242 840**
Ingående avskrivningar	-146 849	-127 189
Årets avskrivningar	-19 660	-19 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-166 509**	**-146 849**
Utgående redovisat värde	**76 331**	**95 991**

Not 7 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	138 300 000	138 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**138 300 000**	**138 300 000**
Ingående avskrivningar	-5 493 477	-4 034 065
Årets avskrivningar	-1 459 412	-1 459 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 952 889**	**-5 493 477**
Redovisat värde mark	33 000 000	33 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**33 000 000**	**33 000 000**
Utgående redovisat värde	**164 347 111**	**165 806 523**
Taxeringsvärden byggnader	87 000 000	87 000 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
	124 000 000	**124 000 000**

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	0	87 400
	0	**87 400**

Under 2017 såldes aktieinnehavet av för 92.000:-.

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	278	456
Avräkningskonto förvaltare	636 859	518 406
	637 137	**518 862**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Gjensidige	70 595	76 529
Comhem	56 316	56 311
Fastum UBC	22 258	25 101
Returpappercentralen	20 510	27 489
	169 679	**185 430**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	2,85	2017-09-25	13 262 175	13 616 657
Swedbank	0,95	2018-08-24	19 303 429	19 458 429
Swedbank	1,05	2020-08-25	11 799 173	11 900 183
Swedbank	1,25	2019-03-25	18 050 796	18 205 796
			62 415 573	**63 181 065**
Kortfristig del av långfristig skuld			611 000	471 912

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	91 815	74 399
Styrelsearvoden	66 450	66 450
Sociala avgifter	20 000	20 000
Revision	17 000	17 000
Förutbetalda avgifter och hyror	382 382	363 871
Övr upplupna kostnader	87 289	122 523
	664 936	**664 243**

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	69 044 000	69 044 000
	69 044 000	**69 044 000**

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen ska fortsätta att undersöka möjligheten att förbättra gräsytan längs gångvägen.
Fortsatt aktivt deltagande i Rickomberga samfällighetsförening kommer att ske.
Åtgärder kommer att fortsätta som ett resultat av 10-årsbesiktningen enligt den överenskommelse som har uppnåtts och kommer att uppnås med JM.
Fortsatt genomförande av våra trivseldagar planeras med syfte att stärka gemenskapen i föreningen.
Utgivning av Ängsbladet kommer även fortsättningsvis att ske med fyra nummer per år.
Förbättringsinoljning/lackering för entrédörrarna gällande samtliga fyra entréer.
Slutförande av radonmätning i våra fastigheter.
Slutförande av arbetet med Installation av automatiska dörröppnare.
Fortsatt provinstallation av LED-lampor i lyktstolpar.
Slutlig installation av belysning i storlönnen.
Målning av golv i soprum.
Förbereda för och upphandling av teknisk förvaltare.
Slutförande av
Stamspolning (filmning och mätning av rör i valda lägenheter)
Byte av dräneringsrör (grävarbeten uppstartas i vår)
Byte av duschväggar (erbjudande utskickat till boende)

Uppsala den

Peter Propst

Bengt Dahlberg

Roland Andersson

Rolf Hellman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Stefan Larsson
Auktoriserad revisor
Feiff Revision