

Årsredovisning

för

Brf Rickomberga Park

716461-9020

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Rickomberga Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 2009-08-13.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Rickomberga 21:1 i Uppsala kommun 2003-11-04.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fem våningar med totalt 55.
Den totala boytan är 4 794 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
2 st	1,5 rum och kök
14 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Vardia.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är medlem i Rickomberga samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningarna Rickomberga GA:1-4 enligt följande:

GA:1	Dagvattenledning
GA:2	Del av Gösta Wahlströms väg utanför Rickomberga Tull
GA:3	Vatten- och avloppsledning med tillhörande pumpstation och mätare
GA:4	Körytor, gång- och cykelytor, grönytor, lekplatser, sophus samt belysningar

I samfällighetsföreningen deltar Brf Rickomberga Tull, Gård, Park och Äng samt Förvaltnings AB Rickomberga Dal. Kostnaderna för verksamheten inom gemensamhetsanläggningarna fördelas genom fastställda andelstal för respektive medlem.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: hel fastighetsavgift i deklarationen från 2015. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

13
13

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 77 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 58 000 000 kr och markvärde 19 200 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Holk Tis Bygg & Fastighetsservice AB inkl. fastighetsskötsel och med Home Maid om lokalvård.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2003-11-18.

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 639 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll kommer, i enlighet med föreningens stadgar, att göras med 25 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-06 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Gustafsson Birger Lisshagen Leif R. Blom Maria Patel Jonas Eriksson
Suppleant	Sven Erik Ekstam Kristina Schlytern

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Vardia. Arvode till styrelsen har uppgått till 65 700 kr.

LB
dm

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie
Borev revisionsbyrå AB	
Borev revisionsbyrå AB	Suppleant

Valberedning

Lars Pira	Sammanställande
Eva Lund Högstorp	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft sju stycken protokollförda möten, dessutom har medlemmarna haft kontinuerlig kontakt i olika angelägna ärenden. Styrelsen och föreningen har också haft två representanter i Samfällighetens styrelse och vid varje styrelsemöte har redovisats aktuell information därifrån. Samfälligheten redovisar egen verksamhetsberättelse.

Årets första möte den 28 januari noterade att tömning av emballage och plast kommer att ske två gånger per vecka.

Behandlades och godkändes en andrahandsupplåtelse för ett år tom 1 feb. 2016. Budgeten för 2015 fastställdes och konstaterades att föreningen hädanefter kommer att ha linjär avskrivning. Teknikavtalet med Siemens förlängdes med ett år. Planerades för datum för stämman. Planerades för nya ventilationsfilter till lägenheterna. Nytt städavtal har fom. årets början efter upphandling gått till företaget HomeMaid. Ett fåtal trasiga och ägarlösa cyklar beslutades få gå till återvinningsstationen. Bilisternas för höga hastighet inom området påtalades åter genom anslag i portarna.

Nästa möte hölls den 17 mars och årsredovisningen från Ek. förvaltaren diskuterades. Planerades för stämman.

Styrelsen föreslog att möjligheten att avgift tas ut vid andrahandsupplåtelse blir föremål för stadgeändring.

Ett nytt medlemskap godkändes för lägenhet 18-23 och togs frågan upp om fortsatt andrahandsupplåtelse för 18-32.

Radonfrågan under fortsatt diskussion. Beslutades om fasadinspektion med besiktningsman och byggaren JM.

Beslutades om omlackning av samtliga ytterportar och inhämtande av offerter för dörrstängare till desamma.

Ett möte hölls också den 14 april med revisor närvarande varvid årsredovisningen kommenterades och godkändes.

Två nya medlemskap godkändes för lägenheterna 05-41 och 05-22. Fortsatt andrahandsupplåtelse av lägenheten

09-23 till den sista juni 2016 godkändes. Ännu inget beslut om lägenhet 18-32. Ny portkod beslutades.

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj i Eriksskolans matsal och lockade 24 (55) medlemshushåll.

Styrelsens förslag till stadgeändring angående avgift vid andrahandsupplåtelse vann enhälligt bifall. Frågan får åter behandlas vid nästa stämma för en slutgiltig stadgeändring.

Omedelbart efter ordinarie stämman hölls ett konstituerande möte den 6 maj som behandlade och fastställde sedvanliga formalia; val av ordförande och sekreterare, firmatecknare och fakturaattesterare, samt registrering hos Bolagsverket av den nya styrelsens sammansättning.

Ännu ett möte hölls före sommaren den 16 juni med rapportering av åtgärder beslutade vid

Handwritten initials/signature

Samfällighetens årsmöte.

Stadsbyggnadskontoret och Lantmäteriet hade informerat om JM:s planer på nybyggnation på tomten hörnet Hildur Ottelins gata och Otto Myrbergs väg. Blir det ny förrättning och vad händer med avloppspumpstationen?

Många frågor, men ännu ingen detaljplan att diskutera för styrelsen. Nytt rörligt el-avtal beslutades och Comhemavtalet planerades för förnyelse. På styrelsens uppmaning fastsattes de lösa sockelplattorna i trapphusen genom JM:s försorg. Frågor om ommålning av trapphusen och problem med plastlister i några fönster diskuterades.

Sommarens bemanningar för styrelsen beslutades.

Mötet den 8 september beslutade att inte förlänga andrahandsupplåtelsen av lägenheten 18-32.

Konstaterades att årlig service utförts av hissar och undercentral. Larmfunktionerna hos hissarna åtgärdade. Beslutades att flytta en större del av föreningens kapital från förvaltaren Fastum till föreningens sparkonto hos SBAB för något bättre ränta.

Ventilationsflöden och radonvärden nu ok för lägenheten 07-11. Frågan om hemsida för föreningen diskuterades.

Årets sista möte hölls den 4 november och godkändes då ett nytt medlemskap för lägenheten 07-42.

Offerter klara för montering av automatiska dörrstängare. Konstaterades att samtlig utomhusbelysning fått nya LED-lampor genom Samfällighetens försorg. Planering för elladdning av bilar i garage och plintar kommer att ske. I enlighet med den nya Underhållsplanen kommer garage, sophus och cykelförråd att målas nästa år före den 1 juli. Upptäcktes att ingen amortering gjorts av föreningens lån under andra halvåret, pga. ett missförstånd mellan långgivaren och styrelsen.

Frågan om hemsidans planering fortsatte och delegerades.

Vid mötena har styrelsen informerats om läget angående garage och p-platser samt el-, vatten- och energi-förbrukningen i fastigheten. Även frågor om föreningens ekonomi och lån har behandlats regelbundet.

Styrelsen har beslutat att ingen avgiftshöjning kommer att ske under det kommande året.

Fastigheterna inspekteras regelbundet genom styrelsens försorg och alla åtgärder löses kontinuerligt.

Slutligen vill styrelsen hälsa de under året nyttillkomna fyra medlemshushållen välkomna i föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 85 (85) medlemmar. Under året har 4 (7) överlåtelser skett. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

40
Lax

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 293	3 289	3 287	3 035	3 295
Resultat efter finansiella poster	155	-84	305	-135	427
Soliditet (%)	64	64	64	63	63

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.

43
JK

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 165 850
årets vinst	154 839
	1 320 689

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	239 700
anspråk tas	0
i ny räkning överföres	1 080 989
	1 320 689

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

LB
JK

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 293 003	3 288 712
Övriga rörelseintäkter		301	43
Summa rörelseintäkter		3 293 304	3 288 755
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 271 163	-1 205 847
Övriga externa kostnader	3	-190 330	-132 678
Personalkostnader	4	-113 016	-74 149
Avskrivningar		-897 000	-897 000
Summa rörelsekostnader		-2 471 509	-2 309 674
Rörelseresultat		821 795	979 081
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 812	4 348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-670 768	-1 067 469
Summa finansiella poster		-666 956	-1 063 121
Resultat efter finansiella poster		154 839	-84 040
Årets resultat		154 839	-84 040

43

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	110 224 942	111 121 942
Summa materiella anläggningstillgångar		110 224 942	111 121 942
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		110 272 442	111 169 442
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	843 701	802 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	94 785	93 704
Summa kortfristiga fordringar		938 486	895 917
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 016 791	313 732
Summa kassa och bank		1 016 791	313 732
Summa omsättningstillgångar		1 955 277	1 209 649
SUMMA TILLGÅNGAR		112 227 719	112 379 091

CB

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 107 000	69 107 000
Fond för yttre underhåll		1 559 464	1 438 200
Summa bundet eget kapital		70 666 464	70 545 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 165 850	1 371 154
Årets resultat		154 839	-84 040
Summa fritt eget kapital		1 320 689	1 287 114
Summa eget kapital		71 987 153	71 832 314
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	38 926 861	39 250 861
Summa långfristiga skulder		38 926 861	39 250 861
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	648 000	648 000
Leverantörsskulder		190 353	123 945
Skatteskulder		101 805	66 715
Övriga skulder		0	8 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	373 547	448 963
Summa kortfristiga skulder		1 313 705	1 295 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 227 719	112 379 091
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		47 003 000	47 003 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

LB

Kassaflödesanalys

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		154 839	-84 040
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		897 000	897 000
Betald skatt		35 090	-4 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 086 929	808 862
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	31
Förändring av kortfristiga fordringar		-35 193	-7 444
Förändring av leverantörsskulder		66 408	6 640
Förändring av kortfristiga skulder		-83 708	8 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 034 436	816 605
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder		-324 000	-648 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-324 000	-648 000
Årets kassaflöde		710 436	168 605
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början			
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		1 116 146	947 541
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		1 826 582	1 116 146

LB
da

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

LB / 19

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	3 062 628	3 062 587
P-plats och garage	235 900	235 975
Hyses- och avgiftsbortfall	-5 525	-9 850
El, ej moms	301	43
	3 293 304	3 288 755

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	87 384	80 996
Trädgårdsskötsel	0	11 309
Städ	71 832	80 590
Hisskostnader	80 788	77 062
Gemensamhetsanläggning	43 710	45 192
Reparationer	72 545	34 198
Trädgård och utemiljö	1 470	1 057
Planerat underhåll	57 808	118 436
El	46 453	53 608
Värme	405 685	397 434
Vatten och avlopp	105 883	105 780
Avfallshantering	46 660	57 410
Försäkringskostnader	41 733	39 519
Kabel-tv	67 228	58 844
Bredband	109 918	0
Teknisk förvaltning	0	25 390
Övriga hyror	4 950	4 950
Förbrukningsmaterial	3 159	2 084
Serviceavtal	23 956	11 988
	1 271 162	1 205 847

LB
2/9

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsavgift	68 365	33 412
Porto	2 601	3 700
Föreningsgemensamma kostnader	1 532	1 124
Revisionsarvode	11 125	10 813
Ekonomisk förvaltning	74 236	71 500
Bankkostnader	3 250	500
Fast telefoni	3 520	3 002
Konsultarvoden	5 906	0
Övriga poster	19 795	8 627
	190 330	132 678

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	65 700	44 400
Övriga arvoden	31 671	20 925
Arvode valberedning	2 000	0
Sociala avgifter	13 645	8 824
	113 016	74 149

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 110 000	94 110 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 110 000	94 110 000
Ingående avskrivningar	-4 988 058	-4 091 058
Årets avskrivningar	-897 000	-897 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 885 058	-4 988 058
Redovisat värde mark	22 000 000	22 000 000
Utgående värde mark	22 000 000	22 000 000
Utgående redovisat värde	110 224 942	111 121 942

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	47 500	47 500

LB
/s/

47 500 47 500

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	33 910	98
Övriga poster	0	-300
Avräkningskonto förvaltare	809 791	802 415
	843 701	802 213

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Com Hem	10 708	14 886
Fastum UBC	19 954	19 704
Vardia	43 186	41 733
Siemens	7 065	6 701
PayEx	7 681	4 950
HolkTis	6 191	5 730
	94 785	93 704

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 991 000	45 116 000	1 438 200	1 371 155	-84 040
Disposition av föregående års resultat:			121 264	-205 304	84 040
Årets resultat					154 839
Belopp vid årets utgång	23 991 000	45 116 000	1 559 464	1 165 851	154 839

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek, ränta 2,81% ffd 160330	8 539 200	9 761 820
Stadshypotek, ränta 1,07% ffd 160330 U	12 794 085	8 803 756
Stadshypotek, ränta 1,16% ffd 180601	9 437 820	8 539 200
Stadshypotek, ränta 1,46% ffd 190730	8 803 756	12 794 085
Kortfristig del	-648 000	-648 000
	38 926 861	39 250 861

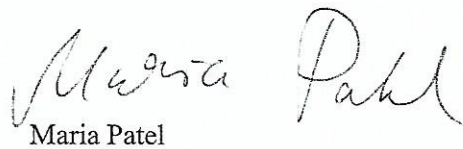
LB
/g

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

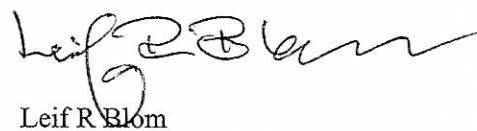
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	40 508	101 911
Förutbetalda avgifter och hyror	255 123	259 882
Övr uppl kostn och förutb int.	66 916	76 169
Ber arvode för revision extern	11 000	11 000
	373 547	448 962

Uppsala 2016-04-19


Jan Gustafsson

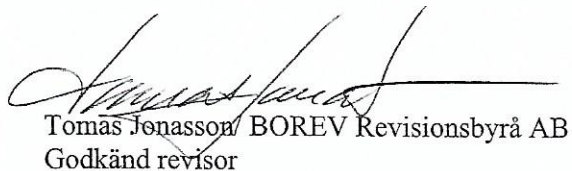

Maria Patel


Birger Lisshagen


Leif R Blom


Jonas Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats *den 20 april 2016*


Tomas Jonasson / BOREV Revisionsbyrå AB
Godkänd revisor