

Årsredovisning
för
Brf Rickomberga Park

716461-9020

Räkenskapsåret

2014

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 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 Dina försäkringar.

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 avloppsledningar 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 Stams Fastighetsförvaltning.

Kostnaderna för verksamheten inom gemensamhetsanläggningarna fördelas genom fastställda andelstal för respektive medlem.

Fastighetsavgift/Fastighetskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2014-2018.
Fastighetskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

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 & Fastighetservice AB inkl. fastighetsskötsel och med Städservice i Uppsala AB 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 2014-05-06 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Gustafsson Birger Lisshagen Leif R. Blom Gunilla Persson Jonas Eriksson
Suppleant	Sven Erik Ekstam Maria Patel 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 Dina Försäkringar. Arvode till styrelsen har uppgått till 44 400 kr.

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 21 januari noterade att samtliga utebelysningslampor vid garagen byts samtidigt som markbelysningen efter beslut av Samfälligheten, för att minska elförbrukningen. Planerades även för trapphusbelysningen. Ett info-blad planerades för att uppmana till begränsning av fett i avloppen. Beviljades medlemskap för nya medlemmar i lägenheten 09-21. Datum för stämman beslutades. Beslutades om bindningsperioder för två av föreningens lån. Verksamhetsberättelsen godkändes. Radon- och bredbandsfrågorna diskuterades.

Nästa möte hölls den 24 mars och årsredovisningen från ek. förvaltaren diskuterades och godkändes. Planerades för stämman och motioner behandlades. Föreslogs och beslutades att innevarande städavtal sägs upp till årsskiftet. Beslutades att ek. förvaltaren, enligt erlagd offert, får i uppdrag att göra en Underhållsplan för föreningen.

Radon- och bredbandsfrågorna under fortsatt diskussion. Beslutades för möte med revisor den 10 april. Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj i Eriksskolans matsal och lockade 23 medlemshushåll. (av 55.)

Omedelbart efter ordinarie stämman hölls ett konstituerande möte den 6 maj som behandlade och fastställde sedvanliga formalia: val av ordförande och sekreterare, firmatecknare och faktureraattesterare, samt registrering hos Bolagsverket av den nya styrelsens sammansättning. En förlängning (ett år) av en andrahandsupplåtelse för lägenheten 09-23 godkändes. Uppstart för Underhållsplanen beslutades. Konstaterades att inga radonvärden överstiger gränsvärdena.

Ännu ett möte hölls före sommaren den 11 juni med rapportering av åtgärder beslutade vid Samfällighetens årsmöte. Tre ägarbyten noterades, där medlemskap beviljades för nya medlemmar i lägenheterna 20-22, 20-32 och 20-12. Arbetet med Underhållsplanen påbörjat med besiktning av byggnaderna.

Entreprenör för fiberinstallationen i fastigheterna avtalades. AllTele Sverige AB får uppdraget. Sommarens bemanningar för styrelsen beslutades.

Mötet den 26 augusti diskuterade, med hjälp av en sammanställning från Handelsbanken, de framtida planerna för föreningens lån. Beslutades omsättning av ett lån till ny bindningstid.

På förekommen anledning beslutades att det åter anslås en påminnelse om hastighetsbegränsningen i bostadsområdet. Planerna för fiberinstallationerna i fastigheter och bostäder diskuterades. Beslutades att cykelförråden städas.

Vid nästa möte den 21 oktober beslutades att bevilja medlemskap för nya medlemmar i lägenheterna 07-12 och 20-11. Samtidigt beslutades om två interna medlemsförändringar för lägenheterna 18-5 I och 20-42.

Kostnaderna för åtgärderna med radonutredningen diskuterades. En ny kontrollmätning i två lägenheter beslutades.

Beslutades på underlag av inkomna anbud om ny städentreprenör från årsskiftet - HomeMaid och ett års avtal. Cykelförråden städades och buntband för märkning av användbara cyklar utdelades med info till

samtliga hushåll.

Årets sista möte hölls den 11 november och då presenterades den färdigställda Underhållsplanen av ek. förvaltaren. Besiktningen av fiberinstallationen klar och uppmätt med godkänt resultat. Budgetförslag ännu inte levererat.

Från Samfälligheten informerades om att en samrådsgrupp skall bildas från föreningarna och JM inför byggnationen på den tidigare s.k. Stams fastighet i hörnet av Hildur Ottelins- och Otto Myrbergsgatorna. Vid mötena har styrelsen informerats om läget angående garage och p-platser samt el-, vatten- och energiförbrukningen i fastigheten. Även ekonomifrågan har behandlats regelbundet. Under våren 2015 kommer tilluftsdonens filter att bytas. 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 nytillkomna sex medlemshushållen välkomna i föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 85 (86) medlemmar. Under året har 7 (2) överlåtelser skett. Ingen medlem beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	3 289	3 287	3 035	3 295	3 298
Resultat efter finansiella poster	-84	305	-135	427	577
Soliditet (%)	64	64	63	63	62

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 371 154
årets förlust	-84 040
	1 287 114

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	239 700
Ianspråk tas	-118 436
i ny räkning överföres	1 165 850
	1 287 114

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 288 712	3 286 953
Övriga rörelseintäkter		43	1
Summa rörelseintäkter		3 288 755	3 286 954
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 205 847	-1 137 221
Övriga externa kostnader	3	-132 678	-119 174
Personalkostnader	4	-74 149	-52 143
Avskrivningar		-897 000	-433 468
Summa rörelsekostnader		-2 309 674	-1 742 006
Rörelseresultat		979 081	1 544 948
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 348	48 526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 067 469	-1 288 014
Summa finansiella poster		-1 063 121	-1 239 488
Resultat efter finansiella poster		-84 040	305 460
Årets resultat		-84 040	305 460

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	111 121 942	112 018 942
Summa materiella anläggningstillgångar		111 121 942	112 018 942
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		111 169 442	112 066 442
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	31
Övriga fordringar	7	802 213	939 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	93 704	84 596
Summa kortfristiga fordringar		895 917	1 023 658
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		313 732	9 973
Summa kassa och bank		313 732	9 973
Summa omsättningstillgångar		1 209 649	1 033 631
SUMMA TILLGÅNGAR		112 379 091	113 100 073

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 107 000	69 107 000
Fond för yttre underhåll		1 438 200	1 198 500
Summa bundet eget kapital		70 545 200	70 305 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 371 154	1 305 394
Årets resultat		-84 040	305 460
Summa fritt eget kapital		1 287 114	1 610 854
Summa eget kapital		71 832 314	71 916 354
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	39 250 861	39 898 861
Summa långfristiga skulder		39 250 861	39 898 861
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	648 000	648 000
Leverantörsskulder		123 945	117 305
Skatteskulder		66 715	70 813
Övriga skulder		8 293	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	448 963	448 740
Summa kortfristiga skulder		1 295 916	1 284 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 379 091	113 100 073
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		47 003 000	47 003 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-84 040	305 460
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	897 000	433 468
Betald skatt	-4 098	-2 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	808 862	736 398
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	31	-31
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 444	217 122
Förändring av leverantörsskulder	6 640	-342 234
Förändring av kortfristiga skulder	8 516	83 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	816 605	694 683
Investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-47 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-47 500
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	-648 000	-648 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-648 000	-648 000
Årets kassaflöde	168 605	-817
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början	947 541	948 357
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut	1 116 146	947 540

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	3 062 587	3 062 628
P-plats och garage	235 975	237 650
Hyses- och avgiftsbortfall	-9 850	-13 325
	3 288 712	3 286 953

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	80 996	66 905
Trädgårdsskötsel	11 309	0
Städ	80 590	79 398
Hisskostnader	77 062	75 076
Gemensamhetsanläggning	45 192	79 813
Reparationer	34 198	87 635
Hissreparationer	0	1 649
Trädgård och utemiljö	1 057	0
Planerat underhåll	118 436	0
El	53 608	62 069
Värme	397 434	404 995
Vatten och avlopp	105 780	104 079
Avfallshantering	57 410	47 885
Försäkringskostnader	39 519	39 519
Kabel-tv	58 844	57 592
Teknisk förvaltning	25 390	0
Övriga hyror	4 950	5 417
Förbrukningsmaterial	2 084	15 702
Serviceavtal	11 988	9 487
	1 205 847	1 137 221

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsavgift	33 412	33 275
Porto	3 700	3 560
Föreningsgemensamma kostnader	1 124	851
Revisionsarvode	10 813	10 680
Ekonomisk förvaltning	71 500	60 589
Bankkostnader	500	2 000
Fast telefoni	3 002	2 681
Övriga poster	8 627	5 538
	132 678	119 174

Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	44 400	43 800
Övriga arvoden	20 925	0
Sociala avgifter	8 824	8 343
	74 149	52 143

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 110 000	94 110 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 110 000	94 110 000
Ingående avskrivningar	-4 091 058	-3 657 590
Årets avskrivningar	-897 000	-433 468
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 988 058	-4 091 058
Redovisat värde mark	22 000 000	22 000 000
Utgående värde mark	22 000 000	22 000 000
Utgående redovisat värde	111 121 942	112 018 942

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	98	1 463
Övriga poster	-300	0
Avräkningskonto förvaltare	802 415	937 568
	802 213	939 031

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Com Hem	14 886	14 711
Fastum UBC	19 704	18 860
Dina försäkringar	41 733	39 519
Siemens	6 701	6 556
Uppsala kommun	4 950	4 950
Bostadsrätterna	5 730	
	93 704	84 596

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	1 198 500	1 305 395	305 460
Disposition av föregående års resultat:			239 700	65 760	-305 460
Årets resultat					-84 040
Belopp vid årets utgång	23 991 000	45 116 000	1 438 200	1 371 155	-84 040

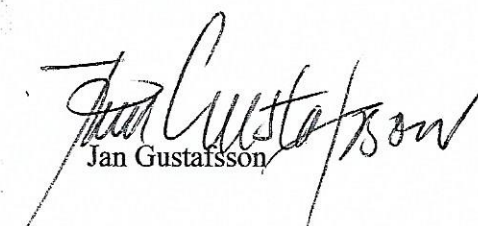
Not 10 Skulder till kreditinstitut

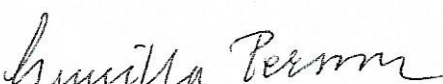
Långgivare	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek, ränta 3,94% ffd 150301	9 761 820	10 409 820
Stadshypotek, ränta 1,55% ffd 150130	8 803 756	8 803 756
Stadshypotek, ränta 2,81% ffd 160330	8 539 200	8 539 200
Stadshypotek, ränta 1,57% ffd 160303	12 794 085	12 794 085
Avgår kortfr.del i långfr.skuld	-648 000	-648 000
	39 250 861	39 898 861

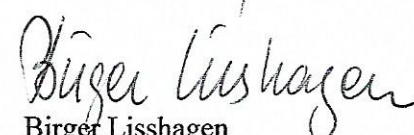
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	101 911	127 278
Förutbetalda avgifter och hyror	259 882	245 275
Övr uppl kostn och förutb int.	76 169	65 186
Ber arvode för revision extern	11 000	11 000
	448 962	448 739

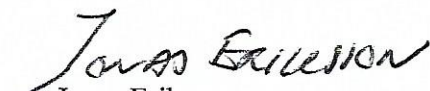
Uppsala 2015-04-08


Jan Gustafsson

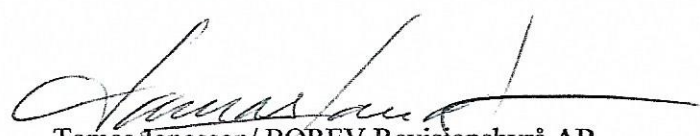

Gunilla Persson


Birger Lisshagen


Leif R Blom


Jonas Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015.04.20


Tomas Jonasson/ BOREV Revisionsbyrå AB
Godkänd revisor