

# Årsredovisning 2025

## Brf Rickomberga Backe 3

769640-4628



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Rickomberga Backe 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-24 hos Bolagsverket.

### Säte

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

### Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaderna färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2023. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

### Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rickomberga 21:9 i Uppsala kommun. Föreningen har 2 flerbostadshus med totalt 108 bostads-rättslägenheter, total boarea ca. 7 430 m<sup>2</sup> och biarea ca 21 m<sup>2</sup>, 58 parkeringsplatser och 1 MC-plats i garage, varav 34 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

### *Svanenmärkning*

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

### *Trygg BRF-märkning*

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns det cykelrum, barnvagnsrum, städrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen deltar i fyra gemensamhetsanläggningar:

Rickomberga GA:2 avser lokalgata och förvaltas av Rickomberga samfällighetsförening, deltagande är RBB1, 2, 3, Rickomberga Gård, Tull och Park.

Rickomberga GA:10 avser avloppsledning och förvaltas av Rickomberga backe samfällighetsförening, deltagande är RBB 1, 2, 3.

Rickomberga GA:11 avser gård, garage, förgårdsmark och förvaltas genom delägarförvaltning, deltagande är RBB 1, 2, 3.

Rickomberga GA:12 avser soprum och cykelrum och förvaltas genom delägarförvaltning, deltagande är RBB 2 & 3.

### *Väsentliga servitut*

Föreningens fastighet har officialservitut avseende rätt att använda, underhålla och förnya dagvattenledning. Föreningens fastighet har officialservitut avseende rätt att använda, underhålla och förnya spillvattenledning.

## Föreningens ekonomi

### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 52 kr/m<sup>3</sup> och el 1,70 kr/kWh inkl. moms.

### Styrelsens sammansättning

Claes Urban Ehrnvall	Ordförande
Christian Andersson	Styrelseledamot
Helena Therese Westman	Styrelseledamot
Solveig Charlotte Öjjeberg Bengtson	Styrelseledamot
Jan Robert Lundman	Suppleant

### Valberedning

Staffan Sundberg och Johan Kösnlioglu

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Susanne Johansson    Auktoriserad revisor    Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
El, elnät & fjärrvärme	Vattenfall AB
Mätning individuell förbrukning el & varmvatten	Brunata AB
Serviceavtal	Certego AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Väderprognosstyrning	Kiona AB
Vatten, avlopp & avfall	Uppsala vatten & Avfall AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsberättelse för Brf Rickomberga Backe 3, 2025 Under verksamhetsåret som är kalenderår, har två styrelser varit ansvariga. Den första under årets första halvår och den andra, som valdes under årsstämman, resten av 2025. Styrelsen Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten. Ett styrelserum inrättades i februari med plats för sammanträden och förvaring av föreningens dokument. Fram till årsstämman bestod styrelsen av fem ordinarie ledamöter och fyra suppleanter. Vid årsstämman valdes en ny styrelse bestående av fem ordinarie ledamöter och två suppleanter. Under de första månaderna avgick en ordinarie ledamot och en suppleant, varför styrelsen kom att bestå av fyra ledamöter och en suppleant. Årsstämman Föreningens årsstämma hölls i Eriksskolans matsal den 15 maj och hade utlysts i rätt tid enligt stadgarna. Stämman besöktes av ca 20 röstberättigade medlemmar. Till valberedning valdes Johan Kösanlioglu och Staffan Sundberg. Nya avtal Under året har föreningens elavtal förnyats med ett år. Vi har även sagt upp städföretaget Sweax och i stället tecknat avtal med Ekebystad från februari. Även detta avtal har sagts upp och Städpoolen har handlats upp fr o m november. Vi tecknade även nytt avtal med Certego, som hanterar nycklar och lås, i januari. Filterbyte Under juni gjordes en beställning av nya filter till samtliga lägenheter. Filtren betalades denna gång av föreningen och det är önskvärt att dessa byts ut årligen. Gården Den 26 april genomfördes en gemensam städdag av vår innergård tillsammans med Rickomberga Backe 2. En gemensam policy med trivselregler för gården har också tagits fram. Under hösten har en trädgårdsgrupp bildats med sammankallande från RB1. Klientmedelskontot Föreningens konto har flyttats under november från JM@home som inte betalat ränta, till Handelsbanken med en ränta som förnyas var 3:e månad. Detta ger föreningen en liten inkomst på ca 18 000 kr årligen. Miljörummen Under våren var det problem med hämtningen av kärll varför situationen i miljörummen var besvärlig. Det var den nya entreprenören, Uppsala Vatten, som inte bemannat upp tillräckligt för att klara uppgiften. Stora delar av Uppsala var också drabbade. För att ytterligare minska avgifterna har en reduktion av kärll ägt rum under en provperiod som kommer att utvärderas. Garantibesiktningar Under augusti genomfördes besiktning av alla lägenheter och gemensamhetsutrymmen. De anmärkningar som då gjordes åtgärdades inför slutbesiktningen i september. Garagestädning Garage och cykelrummen städades i april och i november. P-platser Utanför Gösta Wahlströms väg 2A – 2B blev det plötsligt parkeringsförbud i mars. Efter kontakt med Uppsala kommun, som äger marken, infördes parkering mot avgift för 3 platser. Kommunikation Styrelsen har skickat ut 4 infobrev under året, som delats ut till alla boenden. En del notiser har också publicerats på våra informationsskärmar i trapphusen. Under hösten har en förfrågan gjorts till samtliga medlemmar om tillstånd att få använda e-post för att snabbt nå ut med viktig information. De flesta har svarat positivt. Budgetarbete 2026 Inför det kommande året har styrelsen granskat budgetförslag för 2026 och kan konstatera att föreningens ekonomi är god. Styrelsen har kontinuerligt arbetat med att hitta mer ekonomiska lösningar, med bibehållen och ibland bättre kvalitet, vid upphandlingar av nya leverantörer. Föreningens klientmedelskonto har flyttats över från Jm@home till Handelsbanken med en ränta som genererar en inkomst. Inför 2026 har styrelsen inlett ett arbete med att se över våra lån, där ett kommer att omförhandlas i början av mars. Vi har goda förhoppningar om att det kommer att ske med en lägre ränta än tidigare, vilket kommer att ge en betydande kostnadsänkning. Allt detta sammantaget gör att styrelsen bedömer att vi för tredje året i rad kan ligga kvar på rådande hyresavgifter. Hyran kommer alltså inte att höjas under 2026 om ingen oförutsedd stor kostnad drabbar föreningen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 163 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 173 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning	7 998 573	3 966 032	-
Resultat efter fin. poster	-1 889 238	-69 776	-
Soliditet (%)	75	75	46
Yttre fond	247 108	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	933	723	235
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,7	79,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 661	14 738	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 661	14 738	-
Sparande / kvm totalyta, kr	119	171	0
Energikostnad / kvm totalyta, kr	150	63	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,65	-	-
Räntekänslighet (%)	15,79	20,54	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 446 138 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 30 års period vilket är lägre än dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	203 860 000	-	-	203 860 000
Upplåtelseavgifter	119 700 000	-	-	119 700 000
Fond, yttre underhåll	0	-	247 108	247 108
Balanserat resultat	0	-69 776	-247 108	-316 884
Årets resultat	-69 776	69 776	-1 889 238	-1 889 238
<b>Eget kapital</b>	<b>323 490 224</b>	<b>0</b>	<b>-1 889 238</b>	<b>321 600 987</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-316 884
Årets resultat	-1 889 238
<b>Totalt</b>	<b>-2 206 121</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	247 108
Balanseras i ny räkning	-2 453 229
	<b>-2 206 121</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 998 712	3 966 032
Övriga rörelseintäkter	3	0	655 902
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 998 712</b>	<b>4 621 934</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 738 864	-1 231 183
Övriga externa kostnader	8	-212 415	-123 066
Personalkostnader	9	-296 464	-4 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 657 244	-1 328 622
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 904 987</b>	<b>-2 687 573</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 093 724</b>	<b>1 934 360</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		291	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 983 253	-2 004 136
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 982 962</b>	<b>-2 004 136</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 889 238</b>	<b>-69 776</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 889 238</b>	<b>-69 776</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 16	429 464 134	432 121 378
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>429 464 134</b>	<b>432 121 378</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>429 464 134</b>	<b>432 121 378</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 217	26 677
Övriga fordringar	12	941 947	1 902 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	206 890	140 111
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 173 054</b>	<b>2 069 697</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 500 000	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 500 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 673 054</b>	<b>2 069 697</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>432 137 188</b>	<b>434 191 075</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		323 560 000	323 560 000
Fond för yttre underhåll		247 108	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>323 807 108</b>	<b>323 560 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-316 884	0
Årets resultat		-1 889 238	-69 776
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 206 121</b>	<b>-69 776</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>321 600 987</b>	<b>323 490 224</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	82 417 500	108 736 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>82 417 500</b>	<b>108 736 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	26 511 250	769 000
Leverantörsskulder		408 659	192 847
Skatteskulder		164 000	82 000
Övriga kortfristiga skulder		0	113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 034 792	920 391
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 118 701</b>	<b>1 964 351</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>432 137 188</b>	<b>434 191 075</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 093 724</b>	<b>1 934 360</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 657 244	1 328 622
	<b>4 750 968</b>	<b>3 262 982</b>
Erhållen ränta	291	0
Erlagd ränta	-3 983 253	-2 004 136
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>768 006</b>	<b>1 258 846</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-152 399	-43 162
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	412 101	917 934
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 027 708</b>	<b>2 133 618</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-83 450 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-83 450 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	161 120 000
Upptagna lån	0	109 890 000
Amortering av lån	-576 750	-187 984 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-576 750</b>	<b>83 025 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>450 958</b>	<b>1 709 118</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 901 361</b>	<b>192 243</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 352 319</b>	<b>1 901 361</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rickomberga Backe 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgift bostäder	6 168 102	4 691 805
Hysesintäkt p-platser	1 045 915	868 959
Hysesintäkter förråd	21 024	21 024
Intäkter internet	283 660	223 304
Varmvatten	142 454	92 414
El	337 112	202 552
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	200
Dröjsmålsränta	445	332
Övriga fakturerade kostnader moms	0	250
Ombokning intäkter	0	-2 134 808
<b>Summa</b>	<b>7 998 712</b>	<b>3 966 032</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Intäkt från entreprenör ej moms	0	655 902
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>655 902</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	167 010	69 850
Fastighetsskötsel	193 908	99 823
Besiktning och service	102 492	44 992
<b>Summa</b>	<b>463 410</b>	<b>214 665</b>

## NOT 5, LÖPANDE REPARATIONEN OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Löpande rep och underhåll ventilation	92 500	0
Löpande rep och underhåll hissar	8 978	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	4 111	9 809
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	12 125	2 915
<b>Summa</b>	<b>117 713</b>	<b>12 724</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	683 210	309 496
Uppvärmning	278 201	107 329
Vatten	152 425	47 975
Sophämtning	10 346	102 630
<b>Summa</b>	<b>1 124 182</b>	<b>567 430</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 340	25 891
Kabel-TV	2 188	2 078
Bredband	290 312	145 062
Samfällighet	250 652	102 087
Gemensamhetsanläggning	375 067	119 910
Beräknad fastighetsskatt	82 000	41 337
<b>Summa</b>	<b>1 033 559</b>	<b>436 364</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	32 958	35 010
Förbrukningsmaterial	5 956	10 149
Revisionsarvoden	33 938	15 000
Ekonomisk förvaltning	139 564	62 907
<b>Summa</b>	<b>212 415</b>	<b>123 066</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	233 400	5 999
Sociala avgifter	63 064	-1 297
<b>Summa</b>	<b>296 464</b>	<b>4 702</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	433 450 000	0
Årets inköp	0	433 450 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>433 450 000</b>	<b>433 450 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 328 622	0
Årets avskrivning	-2 657 244	-1 328 622
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 985 866</b>	<b>-1 328 622</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>429 464 134</b>	<b>432 121 378</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>114 580 593</i>	<i>114 580 593</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	284 400 000	228 200 000
Taxeringsvärde mark	73 000 000	82 000 000
<b>Summa</b>	<b>357 400 000</b>	<b>310 200 000</b>

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	350 000 000
Omklassificering	0	-350 000 000
Inköp	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	82 291	0
Skattefordringar	4 352	0
Övriga fordringar	2 985	1 548
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	852 831	1 901 361
Räntebärande klientmedelskonto	-512	0
<b>Summa</b>	<b>941 947</b>	<b>1 902 909</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 477	49 588
Försäkringspremier	6 662	0
Bredband	48 385	48 385
Intäkter el & varmvatten	75 366	42 138
<b>Summa</b>	<b>206 890</b>	<b>140 111</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea			26 511 250	27 088 000
Nordea	2027-03-17	3,65 %	27 472 500	27 472 500
Nordea	2028-03-15	3,59 %	27 472 500	27 472 500
Nordea	2029-03-21	3,60 %	27 472 500	27 472 500
<b>Summa</b>			<b>108 928 750</b>	<b>109 505 500</b>
Varav kortfristig del			26 511 250	769 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 105 083 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	81 673	88 592
Uppvärmning	31 969	55 411
Utgiftsräntor	100 089	99 846
Löner	120 000	6 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	37 704	1 885
Förutbetalda avgifter/hyror	628 357	626 157
Beräknat revisionsarvode	35 000	42 500
<b>Summa</b>	<b>1 034 792</b>	<b>920 391</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	109 890 000	109 890 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

---

Claes Urban Ehrnvall  
Ordförande

---

Christian Andersson  
Styrelseledamot

---

Helena Therese Westman  
Styrelseledamot

---

Solveig Charlotte Öjjeberg Bengtson  
Styrelseledamot

---

Jan Robert Lundman  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ernst & Young AB  
Susanne Johansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.04.2026 15:23

**SENT BY OWNER:**

Ekonomerna JM@home · 08.04.2026 13:37

**DOCUMENT ID:**

HkK-A273Wx

**ENVELOPE ID:**

SJldbCnX3Wg-HkK-A273Wx

**DOCUMENT NAME:**

ÅR 2025 Brf Rickomberga Backe 3 för signering.pdf  
19 pages

**SHA-512:**

14f2b3a1ee98ea5290434876163f8df78297dfeed4b1239  
bb03e6a6d77889f2f2cddb3d125ca14b9c71109a7f949  
8fc7970af77aa2331013bd8dffcdc70afc2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAES URBAN EHRNVAL L claes.ehrnvall@pobel.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 15:30 08.04.2026 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.145.22.170
2. Christian Andersson christian.a76@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 10:05 10.04.2026 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.165.37
3. Helena Therese Westman therese1westman@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 08:44 12.04.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.71.153
4. Solveig Charlotte Öjjeberg Bengtson solveig1953@icloud.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:07 13.04.2026 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.178.142
5. JAN ROBERT LUNDMAN robert.lundman@outlook.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:10 13.04.2026 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.200.137
6. SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@se.e y.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:23 13.04.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.254.58

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rickomberga Backe 3, org.nr 769640-4628

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rickomberga Backe 3 för år 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Rickomberga Backe 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Susanne Johansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.04.2026 15:25

**SENT BY OWNER:**

Ekonomerna JM@home · 08.04.2026 11:43

**DOCUMENT ID:**

rkVDXoQ3bg

**ENVELOPE ID:**

H17wQj7nZg-rkVDXoQ3bg

**DOCUMENT NAME:**

25 Revisionsberättelse RB3.pdf

2 pages

**SHA-512:**

92d7fdefdd3bbb51f449f8416ec48e54e84544e0dc91f84  
6db5298e5267223e6413a4c0cc3c425b5d40eb21315bd  
ea87721841f0de9e20ea7b04cd5714bb1e66

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE JOHANSSON	Signed	13.04.2026 15:25	eID	Swedish BankID
susanne.johansson@se.e y.com	Authenticated	13.04.2026 15:18	Low	IP: 193.150.254.58

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed