

Brf Rickombergas Kulle


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Rickomberga Kulle

769616-0568

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Rickomberga Kulle (769616-0568) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-02. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Rickomberga 33:2 i Uppsala kommun, omfattande adresserna Otto Myrbergs väg 27-49 / Otto Myrbergs Väg 27-69 / Otto Myrbergs väg 51 A-E / Otto Myrbergs väg 53-61 / Otto Myrbergs väg 63 A-E / Otto Myrbergs väg 65-69.

Rickomberga 33:2 byggdes år 1991.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2061-01-01.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Uppsala Rickomberga GA:5, GA:6, GA:7, GA:8, GA:9..

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
33	Lägenheter, bostadsrätt	2 995
2	Lägenheter, hyresrätt	175
2	Antal p-platser	
18	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-17. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Erik Ahlstedt	Ordförande
Anders Bäckman	Sekreterare
Eva Källkvist	Ledamot
Matts Galmar	Ledamot
Markus Falk	Ledamot/Sekreterare

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Bäckman och Eva Källkvist.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen- av minst två ledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Separering av fastighetens el-system från närliggande fastigheter
2024	Installation av rumsgivare med tillhörande styrning i fjärrvärmecentralen
2023	Ytskiktsrenovering av båda soprumen
2023	Kompletterande åtgärder för att färdigställa takrenovering
2022	Utbyte av 2 st tvättmaskiner i tvättstugan
2022	Installation elbilsladdare
2021	Utbyte av avloppspumpar i pumpgrop
2020-2021	Upprustning av utomhusmiljön/lekplats
2020	Takomläggning
2019-2020	Ombyggnation av Tvättstuga till ny lägenhet
2019-2020	Fönsterrenovering
2019	Takbesiktning

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025-2026	Byte garageportar
2026	Byte av utvändigt belysning till mer energieffektiv

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 49 st. Under året har 2 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 48 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Kabel-tv Bredband	Tele2
Skadedjursbekämpning	Nomor
Parkerings bevakning	Protectus
Nyckelhantering	Byggbeslag (tidigare Lås och Säkerhetscenter)
Teknisk förvaltning	Uppsala Fastighetstjänst
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Styrning Fjärrvärmecentral	Nrlyze energioptimering
Digital plattform för hantering av laddinfrastruktur	Cloudcharge
Avfallshantering	Uppsala vatten och avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens elsystem är efter ombyggnad helt separerat från grannfastigheter (BRF Rickomberga hage och Uppsala Hem)

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 111	2 978	2 633	2624
Resultat efter fin. poster (tkr)	-72	-25	-219	-264
Soliditet (%)	55	55	51	51

Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsytan	889	868
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6 353	6414
Skuldsättning kr/kvm bostadsrättsyta	6 724	6789
Räntekänslighet %	8%	8%
Energikostnad kr/kvm totalyta	215	232
Sparande kr/kvm totalyta	158	206
Årsavgifternas andel % av totala rörelseintäkter	83%	83%

Nyckeltal är beräknade utifrån uppgifter från fastighetstaxeringen.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrättsytan

Totala årsavgifter/totala bostadsrättsytan kvm

Skuldsättning per kvm totalyta

Totala räntebärande skulder/total yta kvm

Skuldsättning per kvm bostadsrättsytan

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta kvm

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder/totala årsavgifterna

Energikostnad per kvm

Totala kostnader för vatten + värme + el/total yta kvm

Sparande per kvm

Årets resultat + summan avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	38 204 200	4 107 100	2 356 425	-15 906 319	-25 472	25 968 135
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			821 045	-821 045		
Balanseras i ny räkning				-25 471	25 472	
Årets resultat					-71 516	-71 516
Belopp vid årets utgång	38 204 200	4 107 100	3 177 470	-16 752 835	-71 516	25 896 619

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-16 752 835
Årets resultat	-71 516
Totalt	-16 824 351
Avsättning till yttre fond	1 200 000
Uttag ur yttre fond (årets underhåll)	-250 612
Balanseras i ny räkning	-17 773 739
Totalt	-16 824 351

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 110 960	2 977 846
Övriga rörelseintäkter		49 530	155 823
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 160 490	3 133 669
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 893 373	-1 930 721
Övriga externa kostnader	4	-112 390	-231 921
Personalkostnader och arvoden	5	-59 139	-62 118
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-322 546	-321 610
Summa rörelsekostnader		-2 387 448	-2 546 370
Rörelseresultat		773 042	587 299
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 000	26 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-870 558	-639 638
Summa finansiella poster		-844 558	-612 771
Resultat efter finansiella poster		-71 516	-25 472
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-71 516	-25 472
Skatter			
Årets resultat		-71 516	-25 472

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	45 077 418	45 493 173
Inventarier, verktyg och installationer	7	93 209	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 170 627	45 493 173
Summa anläggningstillgångar		45 170 627	45 493 173
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		30	30
Övriga fordringar	8	1 823 406	1 828 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 853	35 342
Summa kortfristiga fordringar		1 879 289	1 864 027
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 548	12 423
Summa kassa och bank		10 548	12 423
Summa omsättningstillgångar		1 889 837	1 876 450
SUMMA TILLGÅNGAR		47 060 464	47 369 623

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 204 200	38 204 200
Egna bostadsrätter		-2 767 800	-2 767 800
Upplåtelseavgifter		4 103 550	4 103 550
Fond för yttre underhåll		3 177 470	2 356 425
Reservfond		3 550	3 550
Summa bundet eget kapital		42 720 970	41 899 925
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 752 835	-15 906 319
Årets resultat		-71 516	-25 472
Summa fritt eget kapital		-16 824 351	-15 931 791
Summa eget kapital		25 896 619	25 968 134
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	5 334 000
Summa långfristiga skulder		0	5 334 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	20 138 628	14 999 299
Leverantörsskulder		110 065	247 393
Skatteskulder		446 425	431 740
Övriga skulder		0	4 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		468 727	384 857
Summa kortfristiga skulder		21 163 845	16 067 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 060 464	47 369 623

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	773 042	587 299
Avskrivningar	322 546	321 610
Erlagd ränta	-870 558	-612 771
Ränteintäkter	26 000	
	<u>251 030</u>	<u>296 138</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	251 030	296 138
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	0	-30
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	235 714	-156 151
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-137 328	107 077
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	94 356	128 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	443 772	375 537
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-194 671	-3 647 337
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-194 671	-3 647 337
Årets kassaflöde	249 101	-3 271 800
Likvida medel vid årets början	1 492 505	4 764 305
Likvida medel vid årets slut	1 741 606	1 492 505

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar

Byggnad	120 år	(120 år)
Laddstolpar	5 år	(5 år)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 663 160	2 599 664
Hyror	447 800	362 188
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter*	0	2 362
Elintäkter laddstople*	0	13 632
* ligger under övriga intäkter i 2024		
Summa	3 110 960	2 977 846

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	288 147	242 920
Städning	10 980	
Snöröjning	15 006	21 239
Reparationer	158 253	85 019
El	79 879	127 493
Uppvärmning	409 505	425 141
Vatten	191 614	183 615
Sophämtning	76 008	106 549
Fettavskiljare		5 710
Försäkringspremie	77 245	53 893
Fastighetsavgift bostäder	214 950	209 575
Fastighetsskatt lokaler	10 950	10 950
Kabel-tv/Bredband/IT	110 224	79 662
	<u>1 642 761</u>	<u>1 551 766</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	124 343	19 750
El		10 072
Energieffektivisering	54 738	0
Lås		6 236
Byggnad	0	342 897
Fönster	17 688	
Parkeringsplatser	53 843	
	<u>250 612</u>	<u>378 955</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 893 373</u>	<u>1 930 721</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Aviseringskostnad	2 217	1 698
Underhållsplan	1 488	
Besiktnings- och utredningskostnader	3 350	
Panter och överlåtelser	12 534	2 953
Juridiska åtgärder	0	29 315
Revisionarvode	34 400	22 000
Styrelseomkostnader		107 426
Förvaltningsarvode	51 210	46 498
Administration	5 234	8 379
Övrigt	1 957	13 652
Summa	112 390	231 921

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	45 000	48 300
Sociala kostnader	14 139	13 818
	59 139	62 118

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	35 010 586	35 170 374
-Mark	13 480 500	13 480 500
	48 491 086	48 650 874
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 123 080	-2 836 091
-Årets avskrivning enligt plan	-290 588	-321 610
	-3 413 668	-3 157 701
Redovisat värde vid årets slut	45 077 418	45 493 173
Taxeringsvärde		
Byggnader	44 512 000	68 186 000
Mark	30 379 000	1 095 000
	74 891 000	69 281 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	295 571	135 783
-Nyanskaffningar	0	159 788
Vid årets slut	295 571	295 571
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-170 404	-135 783

-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-31 958	-34 621
Vid årets slut	-202 362	-170 404
Redovisat värde vid årets slut	93 209	125 167

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	1 694 818	1 453 868
Avräkningskonto tidigare förvaltare	36 240	26 214
Skattekonto	88 247	310 281
Övriga kortfristiga fordringar	4 101	38 292,3
Summa	1 823 406	1 828 655,3

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Handelsbanken	2025-04-01	3,480%	2 772 000	-28 000	2 800 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,680%	1 530 000	-50 000	1 580 000
Handelsbanken	2025-03-01	4,440%	5 058 628	-60 671	5 119 299
Handelsbanken	2025-03-01	4,550%	5 278 000	-56 000	5 334 000
Handelsbanken	2025-01-02	4,110%	5 500 000	0	5 500 000
			20 138 628	-194 671	20 333 299
Kortfristig del av långfristig skuld			20 138 628		14 999 299
Långfristig del av skuld					5 334 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen redovisas som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 411 000	24 411 000
Summa ställda säkerheter	24 411 000	24 411 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 2025-

Erik Ahlstedt
Ordförande

Eva Källkvist
Ledamot

Mats Galmar
Ledamot

Markus Falk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.