

Årsredovisning

Brf Rickomberga Park, Uppsala

716461-9020

Styrelsen för Brf Rickomberga Park, Uppsala får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 16
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Rickomberga Park får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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 som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Rickomberga 21:1 i Uppsala kommun 2003-11-04. Föreningen innehar således marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fem våningar med totalt 55 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 794 m².

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 har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är medlem i Rickomberga samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningarna Rickomberga GA: 2-4 enligt följande:

GA:2	Körytor, vinterskötsel och belysning Gång- och cykelbanor med tillhörande belysning
GA:3	Vatten- och avloppsledningar med tillhörande pumpstation och mätare
GA:4	Två sophus, grönytor, lekplats amt belysning

I samfällighetsföreningen deltar Brf Rickomberga Tull, Gård, Park, Äng samt Rickomberga Backe 1, 2 och 3.

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

Teknisk förvaltning

Föreningen hade avtal gällande teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Fastighetsägarna Service Uppsala AB till den 30 juni och därefter har avtal med HSB Boservice i Uppland AB gällt.

Föreningen anlitar Instad AB för lokalvården.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen hade under 2023 avtal med ABJ Boförvaltning AB gällande den ekonomiska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underhållsplan uppdaterades under 2023.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 maj 2024 haft följande sammansättning:

Kristina Schlytern	Ordförande
Johan Ericsson	Ledamot
Rose-Marie Löfberg	Ledamot
Markus Gossas	Sekreterare
Elisabet Öhrt Lindersten	Ledamot
Henrik Mattsson	Suppleant
Jan Gustafsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad.

Revisorerqvist

Huvudansvarig Peter Lind	Ordinarie
BOREV Revision AB	

Suppleant utses av BOREV Revision AB

Valberedning

Gert Andersson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 november 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 10% den 1 januari 2024.

- Radonmätning genomfördes under tiden januari till april. Mätningen visade att samtliga mätvärden låg klart under riktvärdet för mänsklig hälsa, 200 Bq/m³.

- Fastighetsbesiktning, innefattande översyn av tak samt husens ytskikt utfördes under september.

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes under oktober till november. Efter byte av ett antal trasiga slangar och spjäll har samtliga lgh godkända mätresultat.

- Kostnaden för Samfällighetens grönområden minskade för brf Rickomberga Park från 47% till 33%.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 90 (90) medlemmar. Under året har 8 (9) medlemmar utträtt ur föreningen och 8 (12) nya medlemmar har inträtt i föreningen.

Flerårsöversikt

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 393	3 062	2 860	2 763	2 758
Resultat efter finansiella poster, tkr	-804	-468	-353	-332	-291
Soliditet, %	66	66	66	66	66
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	638	580	542	526	526
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	90	90			
Skuldsättning/kvm, kr	7 216	7 365	7 365	7 475	7 585
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	7 216	7 365	7 365	7 475	7 585
Sparande/kvm, kr	36	93			
Räntekänslighet, %	11,31	12,69	13,58	14,20	
Energikostnad/kvm, kr	171	141			
Eget kapital, tkr	68 183	68 994	69 462	69 815	70 146
Taxeringsvärde, tkr	151 000	151 000	151 000	111 000	111 000
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	22,91	23,38	23,38	32,28	32,76
Genomsnittlig skuldränta, %	3,05	1,70	0,86	0,81	0,91
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	122	50	50	50	50
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	1	10	29	27	0
Antal överlåtelse, bostäder	3	7	4	4	1
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	38 737	32 834	36 370	39 351	38 208

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta. I årsavgifterna ingår bland annat kostnader för värme, kall- och varmvatten, TV och bredband. För hushållselen har respektive bostadsinnehavare eget abonnemang.

Upplysning vid förlust

Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer att ske via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 991 000	45 116 000	2 802 511	-2 447 403	-468 393
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-468 393	468 393
Förändring av yttre fond			580 756	-580 756	
Årets resultat					-803 651
Belopp vid årets utgång	23 991 000	45 116 000	3 383 267	-3 496 552	-803 651

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 496 552
Årets resultat	-803 651
<i>Summa</i>	<i>-4 300 203</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	587 000
lanspråktagande av yttre fond	-23 913
Balanseras i ny räkning	-4 863 290
<i>Summa</i>	<i>-4 300 203</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 392 772	3 061 566
Övriga rörelseintäkter	2	658	12 910
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 393 430	3 074 476
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-1 988 701	-1 864 284
Personalkostnader	6	-198 329	-170 839
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-951 972	-921 690
Summa rörelsekostnader		-3 139 002	-2 956 813
Rörelseresultat		254 428	117 663
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 910	9 490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 064 989	-595 546
Summa finansiella poster		-1 058 079	-586 056
Resultat efter finansiella poster		-803 651	-468 393
Resultat före skatt		-803 651	-468 393
Årets resultat		-803 651	-468 393

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	102 151 942	103 048 942
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	18 960	37 920
MarkInstallation	9	121 128	–
Fastighetsförbättringar	10	37 805	43 535
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	–	302 820
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>102 329 835</i>	<i>103 433 217</i>
Summa anläggningstillgångar		102 329 835	103 433 217
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	99 528	105 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	157 078	146 424
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>256 606</i>	<i>251 618</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		910 213	753 992
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>910 213</i>	<i>753 992</i>
Summa omsättningstillgångar		1 166 819	1 005 610
SUMMA TILLGÅNGAR		103 496 654	104 438 827

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 991 000	23 991 000
Upplåtelseavgifter		45 116 000	45 116 000
Fond för yttre underhåll		3 383 267	2 802 511
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>72 490 267</i>	<i>71 909 511</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 496 552	-2 447 403
Årets resultat		-803 651	-468 394
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 300 203</i>	<i>-2 915 797</i>
Summa eget kapital		68 190 064	68 993 714
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	–	8 539 200
Summa långfristiga skulder		–	8 539 200
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	14	34 592 086	26 240 386
Förskott från medlemmar		–	456
Leverantörsskulder		242 897	238 204
Skatteskulder		8 745	6 490
Övriga skulder		3 556	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	459 306	420 377
Summa kortfristiga skulder		35 306 590	26 905 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 496 654	104 438 827

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	254 428	117 663
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	951 972	921 690
Erhållen ränta	6 910	9 490
Erlagd ränta	-1 064 989	-595 546
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>148 321</i>	<i>453 297</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	2 066	-49 539
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	48 977	183 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	199 364	586 995
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-187 500	-528 000
Pågående arbeten, elbilsladdare	-	-302 820
Aktivering Laddboxar	151 410	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-36 090	-830 820
Årets kassaflöde	163 274	-243 825
Likvida medel vid årets början	753 992	997 816
Kursdifferens i likvida medel	1	1
Likvida medel vid årets slut	917 267	753 992

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnad: 100 år

Automatiska dörröppnare: 15 år

Portautomatik garagedörrar 5 år

Laddboxar 5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter bostäder	3 060 143	2 781 949
	Hysesintäkter garage	194 475	168 000
	Hysesintäkter parkeringsplatser	119 088	91 125
	El, momspliktigt	19 048	6 415
	Avgift för andrahandsuthyrning	–	13 965
	Öresavrundning	18	113
	Summa	3 392 772	3 061 567

I årsavgifterna ingår bland annat kostnaden för värme, kall- och varmvatten, TV och bredband. För hushållselen har respektive bostadsinnehavare eget abonnemang.

Årsavgifterna höjdes med 10% 1/1 2024, även bilplatshyrorna höjdes från detta datum.

Not 2	Övriga intäkter	2024	2023
	Okänd inbetalning	658	363
	Elstöd	–	12 547
	Summa	658	12 910

Not 3	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Förbrukningsmaterial	6 356	2 410
	Lokalhyra	867	–
	Hemsida	2 385	4 770
	Revisionsarvode	20 788	15 875

Föreningsstämma	16 626	17 230
Föreningsgemensamma aktiviteter	1 199	–
Arvode förvaltning	79 124	77 124
Övriga administrationskostnader	20 722	7 885
Bankkostnader	3 768	3 719
Föreningsavgifter	6 230	6 230
Uppdatering av underhållsplan	–	18 750
Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	1 650	–
Summa	159 715	153 993

Not 4	Driftskostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	49 876	31 787
	Städning	82 875	89 253
	Hiss besiktning	8 371	7 804
	Hiss servicevtal	114 068	107 086
	Övriga besiktningar/kontroller	4 491	–
	Reparationer	116 890	94 338
	Planerat underhåll	23 913	6 244
	Snöröjning	–	1 688
	Gemensamhetsanläggning	202 638	277 973
	El	69 649	51 760
	Uppvärmning	544 954	464 215
	Vatten	207 526	159 847
	Renhållning	131 285	94 880
	Fastighetsförsäkring	89 084	82 028
	Arrendeavgift	5 313	4 988
	Kabel-TV	33 128	44 899
	Bredband	55 276	104 112
	Summa	1 739 337	1 622 902

Not 5	Kommunal fastighetsavgift	2024	2023
	Kommunal fastighetsavgift	89 650	87 389
	Summa	89 650	87 389

Not 6	Personalkostnader, styrelsearvoden och sociala avgifter	2024	2023
	Styrelsearvoden	117 000	105 000
	Valberedningsarvode	1 000	2 000
	Övriga arvoden	54 856	39 748
	Sociala avgifter	25 473	24 091
	Summa	198 329	170 839

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	116 110 000	116 110 000
	Utgående anskaffningsvärden	116 110 000	116 110 000
	Ingående avskrivningar	-13 061 058	-12 164 058
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-897 000	-897 000
	Utgående avskrivningar	-13 958 058	-13 061 058
	Redovisat värde	102 151 942	103 048 942

I anskaffningsvärdet ingår mark om 22 000 000 kronor, vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	94 800	94 800
	Utgående anskaffningsvärden	94 800	94 800
	Ingående avskrivningar	-56 880	-37 920
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-18 960	-18 960
	Utgående avskrivningar	-75 840	-56 880
	Redovisat värde	18 960	37 920

Avser portautomatik till garagedörrar.

Not 9	Laddboxar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	302 820	–
	Omklassificeringar	-151 410	–
	Utgående anskaffningsvärden	151 410	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-30 282	–
	Utgående avskrivningar	-30 282	–
	Redovisat värde	121 128	–

Avser anskaffningskostnaden för föreningens laddboxar, under 2024 har föreningen erhållit statligt stöd med 151 410 kr och resterande 151 410 kr har aktiverats från och med 240101.

Not 10	Övriga materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	89 375	89 375
	Utgående anskaffningsvärden	89 375	89 375
	Ingående avskrivningar	-45 840	-40 110
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-5 730	-5 730
	Utgående avskrivningar	-51 570	-45 840
	Redovisat värde	37 805	43 535

Not 11	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	302 820	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp under året: Elbilsladdare	–	302 820
	Utgående anskaffningsvärden	302 820	302 820
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Omklassificeringar	-302 820	–
	Utgående nedskrivningar	-302 820	–
	Redovisat värde	0	302 820

Avser anskaffningskostnaden för föreningens laddboxar, under 2024 har föreningen erhållit statligt stöd med 151 410 kr och resterande 151 410 kr har aktiverats från och med 240101.

Not 12	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Tillgodohavande skattekonto	4 841	15 739
	Momsfordran	–	75 705
	Dubbelt fakturerade städning oktober 2024	7 054	13 750
	Utbetalning från skattekonto, bokförd 2024 men utbetalt 2025	87 633	–
	Summa	99 528	105 194

Not 13	Förutbetalda kostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Bredband2	18 425	–
	Tele2	8 285	8 282
	ABJ Boförvaltning	20 938	19 781
	Försäkringspremie	91 951	89 084
	Rickomberg SFF	12 082	23 964
	Uppsala kommun	5 397	5 313
	Summa	157 078	146 424

Not 14	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Stadshypotek, 0,57% omsätts 2025-03-30	8 539 200	8 539 200
	Stadshypotek, 4,61%, löst 2024	–	7 278 630
	Stadshypotek, 3,70%, omsätts 2025-01-30	6 905 256	6 967 756
	Nordea Hypotek, 2,95%, omsätts 2025-03-03	11 994 000	11 994 000
	Nordea Hypotek, 2,96%, omsätts 2025-06-03	7 153 630	–
	Avgår kortfristig del	-34 592 086	-26 240 386
	Summa	0	8 539 200

Med anledning av att föreningen innehar fyra lån om 34 592 086 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristig även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5.

Lånet som omsattes 2025-01-30 erhöll då en ny ränta om 2,76%.

Not 15	Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupet arvode	–	24 728
	Upplupna arbetsgivaravgifter	1 210	2 524
	Upplupna räntekostnader	90 107	86 963
	Förskottsbetalda avgifter & hyror	297 184	291 162
	Beräknat revisionsarvode	18 000	15 000
	VA kvartal 4	52 805	–
	Summa	459 306	420 377

Not 16 Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

47 003 000

47 003 000

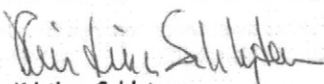
Summa ställda säkerheter

47 003 000

47 003 000

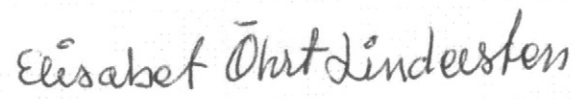
UNDERSKRIFTER

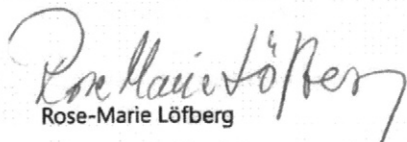
Uppsala den 14/3-2025


Kristina Schlytern


Johan Ericsson


Markus Gossas


Elisabet Öhrt Lindersten


Rose-Marie Löfberg

Min revisionsberättelse har lämnats

18/3-2025


Peter Lindqvist
Revisor