

Årsredovisning

Brf Rickomberga Park, Uppsala

716461-9020

Styrelsen för Brf Rickomberga Park, Uppsala får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 har avtal gällande teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med HSB Boservice i Uppland AB.

Föreningen anlitar Instad AB för lokalvården.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen hade under 2025 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 2025.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 maj 2025 haft följande sammansättning:

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

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad.

Revisor

Huvudansvarig Peter Lindqvist	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 juli 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 85 (90) medlemmar. Under året har 12 (8) medlemmar utträtt ur föreningen och 7 (8) nya medlemmar har inträtt i föreningen.

Flerårsöversikt

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 562	3 393	3 062	2 860	2 763
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 266	-804	-468	-353	-332
Soliditet, %	66	66	66	66	66
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	670	638	580	542	526
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	90	90	90		
Skuldsättning/kvm, kr	7 156	7 216	7 365	7 365	7 475
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	7 156	7 216	7 365	7 365	7 475
Sparande/kvm, kr	96	36	93		
Räntekänslighet, %	10,68	11,31	12,69	13,58	14,20
Energikostnad/kvm, kr	0	171	141		
Eget kapital, tkr	66 924	68 190	68 994	69 462	69 815
Taxeringsvärde, tkr	147 000	151 000	151 000	151 000	111 000
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	23,34	22,91	23,38	23,38	32,28
Genomsnittlig skuldränta, %	2,56	3,05	1,70	0,86	0,81
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	122	122	50	50	50
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	5	1	10	29	27
Antal överlåtelser, bostäder	5	7	7	4	4
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	40 633	32 834	32 834	36 370	39 351

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	3 383 267	-3 496 552	-803 651
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-803 651	803 651
Förändring av yttre fond			563 087	-563 087	
Årets resultat					-1 266 006
Belopp vid årets utgång	23 991 000	45 116 000	3 946 354	-4 863 290	-1 266 006

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 863 290
Årets resultat	-1 266 006
<i>Summa</i>	<i>-6 129 296</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	661 000
lanspråktagande av yttre fond	-239 444
Balanseras i ny räkning	-6 550 852
<i>Summa</i>	<i>-6 129 296</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	3 562 363	3 392 772
Övriga rörelseintäkter		–	658
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 562 363	3 393 430
Rörelsekostnader			
Reparationer		-152 075	-116 890
Planerat underhåll	2	-239 444	-23 913
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-94 820	-89 650
Drifrkostnader	3	-1 667 839	-1 598 533
Övriga externa kostnader	4	-166 653	-159 715
Styrelsearvoden och personalkostnader	5	-144 618	-198 329
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 484 850	-951 972
Summa Rörelsekostnader		-3 950 299	-3 139 002
Rörelseresultat		-387 936	254 428
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 362	6 910
Räntekostnader och liknande resultatposter		-883 432	-1 064 989
Summa finansiella poster		-878 070	-1 058 079
Resultat efter finansiella poster		-1 266 006	-803 651
Resultat före skatt		-1 266 006	-803 651
Årets resultat		-1 266 006	-803 651

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	100 754 139	102 151 942
Markinstallationer	7	90 846	121 128
Maskiner och andra tekniska tillgångar	8	0	18 960
Fastighetsförbättringar		–	37 805
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>100 844 985</i>	<i>102 329 835</i>
Summa anläggningstillgångar		100 844 985	102 329 835
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	9	5 227	–
Aktuella skattefordringar	10	–	87 633
Övriga fordringar	11	6 721	11 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	45 605	157 078
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>57 553</i>	<i>256 606</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		926 964	910 213
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>926 964</i>	<i>910 213</i>
Summa omsättningstillgångar		984 517	1 166 819
SUMMA TILLGÅNGAR		101 829 502	103 496 654

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		23 991 000	23 991 000
Upplåtelseavgifter		45 116 000	45 116 000
Fond för yttre underhåll		3 946 354	3 383 267
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>73 053 354</i>	<i>72 490 267</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 863 290	-3 496 552
Årets resultat		-1 266 006	-803 651
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 129 296</i>	<i>-4 300 203</i>
Summa eget kapital		66 924 058	68 190 064
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 317 756	–
Summa långfristiga skulder		6 317 756	–
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	27 986 830	34 592 086
Leverantörsskulder		168 611	242 897
Aktuella skatteskulder		12 093	8 745
Övriga skulder		–	3 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	420 154	459 306
Summa kortfristiga skulder		28 587 688	35 306 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 829 502	103 496 654

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-387 936	254 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 484 850	951 972
Erhållen ränta	5 362	6 910
Erlagd ränta	-883 432	-1 064 989
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>218 844</i>	<i>148 321</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	199 053	-4 988
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-113 646	48 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten	304 251	192 310
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-287 500	-187 500
Aktivering laddboxar	-	151 410
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-287 500	-36 090
Årets kassaflöde	16 751	156 220
Likvida medel vid årets början	910 213	753 992
Kursdifferens i likvida medel	-	1
Likvida medel vid årets slut	926 964	910 213

NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Byte av redovisningsprincip

Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnadens komponenter	20-120 ÅR	
Laddboxar		20
Portautomatik garagen		15

Not 1	Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter		3 213 150	3 060 143
Hysesintäkter garage		196 100	194 475
Hysesintäkter parkeringsplatser		127 350	119 088
El momspliktigt		25 763	19 048
Öresavrundning		0	18
Summa		3 562 363	3 392 772

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

Årsavgifterna höjdes med 10% den 1/7 2025.

Not 2	Planerat underhåll	2025	2024
Stamspolning		34 375	—
Byte fläktmotorer		56 196	—
Porttelefoner		127 500	—
Spolning tak garage & entréer		21 373	—
ÖVK		—	23 913
		239 444	23 913

Kostnaden föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Not 3	Driftskostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	69 760	49 876
	Städning	83 469	82 875
	Hiss, besiktning	8 650	8 371
	Hiss, serviceavtal	124 448	114 068
	Övriga besiktningar/kontroller	–	4 491
	Gemensamhetsanläggning	523 573	202 638
	El	78 675	69 649
	Uppvärmning	585 213	544 954
	Vatten	–	207 526
	Renhållning	–	131 285
	Fastighetsförsäkring	94 176	89 084
	Arrendeavgift	5 397	5 313
	Kabel-TV	33 140	33 128
	Bredband	55 276	55 276
	Rengöring soprum/sopkärl	6 063	–
		1 667 840	1 598 534

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2025	2024
	Förbrukningsmaterial	2 315	6 356
	Lokalhyra	1 467	867
	Hemsida	–	2 385
	Revisionsarvode	20 238	20 788
	Föreningsstämma	13 851	16 626
	Föreningsgemensamma aktiviteter	–	1 199
	Arvode förvaltning	83 752	79 124
	Övriga administrationskostnader	15 398	20 722
	Bankkostnader	4 607	3 768
	Föreningsavgifter	6 230	6 230
	Uppdatering av underhållsplan	10 625	–
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	2 820	1 650
	Förbrukningsinventarier	3 809	–
	Porttelefoni	1 541	–
		166 653	159 715

Not 5	Personal	2025	2024
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	117 600	117 000
	Övriga arvden	6 000	55 856
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>123 600</i>	<i>172 856</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	21 018	25 473
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>144 618</i>	<i>198 329</i>

Medelantalet anställda

Män	0	0
Kvinnor	0	0
<i>Medelantalet anställda</i>	0	0

Könsfördelning i företagets styrelse

Män	4	4
Kvinnor	2	3

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	116 110 000	116 110 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m., fastighetsförbättringar	89 375	–
	Utgående anskaffningsvärden	116 199 375	116 110 000
	Ingående avskrivningar	-13 958 058	-13 061 058
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar m.m., fastighetsförbättringar	-51 570	–
	Årets avskrivningar	-1 435 608	-897 000
	Utgående avskrivningar	-15 445 236	-13 958 058
	Redovisat värde	100 754 139	102 151 942

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

Not 7	Laddboxar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	151 410	151 410
	Utgående anskaffningsvärden	151 410	151 410
	Ingående avskrivningar	-30 282	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-30 282	-30 282
	Utgående avskrivningar	-60 564	-30 282
	Redovisat värde	90 846	121 128

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	94 800	94 800
	Utgående anskaffningsvärden	94 800	94 800
	Ingående avskrivningar	-75 840	-56 880
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-18 960	-18 960
	Utgående avskrivningar	-94 800	-75 840
	Redovisat värde	0	18 960

Avser portautomatik till garagedörrar

Not 9	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Kundfordringar	5 227	–
		5 227	–

Not 10	Aktuella skattefordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Utbetalning från skattekonto bokförd 2024 men utbetald 2025	–	87 633
		–	87 633

Not 11	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Skattekonto	6 294	4 841
	Utlägg för boende/vidarefakturerering	427	0
	Dubbelfakturerad städning	0	7 054
		6 721	11 895

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Bredband2	4 606	18 425
	Tele2	8 287	8 285
	ABJ Boförvaltning	21 656	20 938
	Försäkringspremie	0	91 951
	Rickomberga SFF	0	12 082
	Uppsala kommun	5 446	5 397
	Bostadsrätterna	5 610	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 605	157 078

Not 13	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek, löst under året	0	8 539 200
	Stadshypotek, löst under året	0	6 905 256
	Nordea, 2,23%, omsätts 2026-03-30	8 539 200	0
	Nordea, 2,32%, omsätts 2026-06-03	7 153 630	7 153 630
	Nordea, 2,69%, omsätts 2027-04-21	6 617 756	0
	Nordea, 2,50%, omsätts 2026-06-03	11 994 000	11 994 000
	Avgår kortfristig del	-27 986 830	-34 592 086
		6 317 756	0

Med anledning av att föreningen innehar tre lån om 27 686 830 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger in skyldighet att redovisa dessa lån som kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5. Därutöver ska föreningen enligt plan amortera 300 000 kr.

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna arbetsgivaravgifter	–	1 210
	Upplupna räntekostnader	69 804	90 107
	Förskottsbetalda årsavgifter & hyror	330 350	297 184
	Beräknat revisionsarvode	20 000	18 000
	VA kvartal 4	–	52 805
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	420 154	459 306

Not 15	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 003 000	47 003 000
	Summa ställda säkerheter	47 003 000	47 003 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har bytt försäkringsbolag till If från den 1 januari 2026.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-12

UNDERSKRIFTER

Uppsala den

Kristina Schlytern

Johan Ericsson

Markus Gossas

Rose-Marie Löfberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Lindqvist
Revisor