

# Årsredovisning 2025

## Brf Rickomberga Backe 1

769637-1645



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Rickomberga Backe 1

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
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 ska 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.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-07 hos Bolagsverket.

### Säte

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaderna färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

### Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och laddstolpar till el-bil. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rickomberga 21:3	2021	Uppsala

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra-sex våningar med totalt 58 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 357 m<sup>2</sup>, och två lokaler med en total lokalarea om ca.106 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 30 parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning, varav 28 i garage.

## Svanenmärkt hus

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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns hissar, entréer, trapphus, cykelrum (skyddsrum), skyddsrumsförråd, städtrum, barnvagn- och rullstolsförråd samt utrymme för källsortering.

## Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i GA11 tillsammans med Brf Rickomberga Backe 2 och 3 avseende garage med brandsäkerhet/ventilation, utomhusmiljön med innergård, lekplats, planteringar och gångvägar. Sommar och vinterskötsel.

## Samfällighet

Föreningen är medlem i Rickomberga Samfällighetsförening (717922-7678) med andel 13,6% som förvaltar GA10 avseende dagvattenledningar, fördröjningsmagasin och kopplingspunkt för avlopp. Föreningen är medlem i Rickomberga Samfällighet (717909-0118) med andel 13% avseende vägar i området.

## Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende dagvattenledning, brunnar, trottoarer och plantering upplåtet i fastigheten Rickomberga 21:7. I föreningens fastighet finns även servitut avseende spillvattenledning till förmån för angränsande fastighet direkt väster om föreningens fastighet.

## Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Lokal	Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m <sup>2</sup>	Löptid t.o.m.
1	Mallas kök	Livsmedelsbutik	ja	75	2023-04-01-2026-03-31
2	Uppsala Fysio Medic	Sjukgymnastik	nej	31	2021-05-01-2027-04-30

## 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.

### Styrelsens sammansättning

Inger Birgitta Widerlöv Nilsson	Ordförande
Agneta Wiredal	Styrelseledamot
Bo Hydling	Styrelseledamot
Hampus Boman Zackaroff	Styrelseledamot
Ingeborg Amnéus	Styrelseledamot
Nicole Bremme	Styrelseledamot
Rose-Marie Palm	Styrelseledamot (avgick under 2025)
Michael Gavestam	Suppleant

### Valberedning

Ricardo Montaner

### Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Kristian Segerstedt	Inträdande revisorssuppleant	BOREV Revision AB
Sanna Lindqvist	Revisor	BOREV Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2050.

### Utförda historiska underhåll

**2023** ● Radonkontroll har genomförts och resultaten har godkänts

**2024** ● Inluftsfilterbyte i samtliga lägenheter

### Planerade underhåll

**2026** ● 5-årsbesiktning av fastighet  
Byte av inluftsfilter i samtliga lägenheter.

**2027** ● OVK i lokaler och hisshallar

### Avtal med leverantörer

Avläsning av vatten- och elförbrukning	Brunata
Besiktning av hissar och garageport	Kiwa
Bredband, TV och telefoni	Telia
El och fjärrvärme	Vattenfall
Filter	Folkfilter
GA11 avtal sommar och vinterskötsel av trädgård och omgivande rabatter och gångvägar	HSB Boservice
Kontroll av rökluckor	Brandsäkra
Nyckel- och passagesystem	Certego och PoB el
Service av garageport	Alldoor
Teknisk- och ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Vatten och avfallshantering	Uppsala Vatten

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Den första januari höjde föreningen avgifterna för lägenheter med 2,5 %.

Föreningen har tre banklån. Under 2025 har två av lånen bytt bank. Av de tre lånen har ett rörlig ränta (Nordea) och två lån bunden ränta, med 1,12 % (Swedbank) respektive 3,10 % ränta (Nordea). I mars 2026 ska lånet med 1,12 % ränta omförhandlas.

#### Förändringar i avtal

Föreningen förväntas teckna avtal med ny hyresgäst för lokal 2 under våren 2026. Uppsala Fysio Medic har sagt upp sitt avtal i förtid.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen höjde 2026-01-01 avgifterna för lägenheter med 2 %.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	4 644 444	4 603 725	4 155 920	3 843 223
Resultat efter fin. poster	434 296	-145 871	288 716	136 948
Soliditet (%)	75	74	74	73,66
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	898	873	784	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,2	82,5	81,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 932	12 070	12 254	12 621
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 649	11 784	11 963	-
Sparande / kvm totalyta, kr	361	222	273	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	128	194	169	-
Räntekänslighet (%)	13,27	13,83	15,64	-

**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 vatten (totalt 82 652 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Förändringar i eget kapital

	<b>2024-12-31</b>	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>	<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	<b>2025-12-31</b>
Insatser	92 665 000	-	-	92 665 000
Upplåtelseavgifter	63 045 000	-	-	63 045 000
Fond, yttre underhåll	365 538	-	133 890	499 428
Balanserat resultat	643 679	-145 871	-133 890	363 918
Årets resultat	-145 871	145 871	434 296	434 296
<b>Eget kapital</b>	<b>156 573 346</b>	<b>0</b>	<b>434 296</b>	<b>157 007 642</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	363 918
Årets resultat	434 296
<b>Totalt</b>	<b>798 214</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	216 000
Balanseras i ny räkning	582 214
	<b>798 214</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	4 644 438	4 603 725
Övriga rörelseintäkter	3	3 250	7 858
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 647 688</b>	<b>4 611 582</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-964 541	-1 300 503
Övriga externa kostnader	5	-755 268	-794 002
Personalkostnader	6	-69 717	-68 430
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 135 152	-1 135 152
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 924 678</b>	<b>-3 298 087</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 723 010</b>	<b>1 313 495</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-383	1 209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 288 331	-1 460 575
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 288 714</b>	<b>-1 459 366</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>434 296</b>	<b>-145 871</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>434 296</b>	<b>-145 871</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	7, 15	208 039 012	209 163 676
Maskiner och inventarier	8	252 224	262 712
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>208 291 236</b>	<b>209 426 388</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>208 291 236</b>	<b>209 426 388</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 386	73 570
Övriga fordringar	9	1 604 397	572 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	129 086	110 660
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 750 869</b>	<b>757 188</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 750 869</b>	<b>757 188</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>210 042 105</b>	<b>210 183 576</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		155 710 000	155 710 000
Fond för yttre underhåll		499 428	365 538
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>156 209 428</b>	<b>156 075 538</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		363 918	643 679
Årets resultat		434 296	-145 871
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>798 214</b>	<b>497 808</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>157 007 642</b>	<b>156 573 346</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 15	17 000 000	17 100 000
Övriga långfristiga skulder	12	100 412	100 412
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 100 412</b>	<b>17 200 412</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 15	34 990 000	35 490 000
Leverantörsskulder		183 760	118 873
Skatteskulder		90 720	90 720
Övriga kortfristiga skulder	13	29 890	41 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	639 681	668 362
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 934 051</b>	<b>36 409 818</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>210 042 105</b>	<b>210 183 576</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 723 010</b>	<b>1 313 495</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 135 152	1 135 152
	<b>2 858 162</b>	<b>2 448 647</b>
Erhållen ränta	-383	1 209
Erlagd ränta	-1 288 331	-1 460 575
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 569 448</b>	<b>989 281</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	86 363	-2 588
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 233	-153 523
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 680 044</b>	<b>833 171</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-63 400
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-63 400</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-600 000	-800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-600 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 080 044</b>	<b>-30 229</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>508 108</b>	<b>538 337</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 588 152</b>	<b>508 108</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rickomberga Backe 1 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 föregående räkenskapsår.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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
Installationer	20 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

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### 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
Årsavgifter bostäder	3 658 920	3 581 373
Hysesintäkter lokaler	185 920	187 609
Hysesintäkt p-platser	435 456	434 303
Debiterad fastighetsskatt	4 430	4 716
Bredband	156 020	153 120
Varmvatten	83 324	69 093
El	16 672	1 452
Gemensamhetsanläggning	75 582	41 056
Övriga intäkter	593	396
Nycklar/lås vidarefakturering	993	1 382
Dröjsmålsränta	594	314
Andrahandsuthyrning	25 934	17 769
Vidarefakturering	0	111 142
<b>Summa</b>	<b>4 644 438</b>	<b>4 603 725</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	4 518
Övriga rörelseintäkter	3 250	3 340
<b>Summa</b>	<b>3 250</b>	<b>7 858</b>

## NOT 4, DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 544
Städning	4 750	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	4 375
Besiktning och service	4 389	0
Brandskydd	15 219	20 598
Väderprognosstyrning	16 614	5 378
Trädgårdsarbete	714	0
Reparationer och underhåll	62 999	87 654
Elavgifter	287 675	369 527
Fjärrvärme*	195 146	430 356
Vatten	87 857	67 560
Avfallshantering	42 639	52 609
Fastighetsförsäkringar	28 914	33 052
Bredband	172 265	181 490
Beräknad fastighetsskatt	45 360	45 360
<b>Summa</b>	<b>964 541</b>	<b>1 300 503</b>

\*Vattenfall har återbetalat för högt debiterad energi- och effektagift avseende perioden 2024-01-01--2025-03-31.

## NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Teknisk förvaltning	238 015	239 282
Serviceavtal	67 368	50 231
Samfällighetsavgifter	156 894	157 073
Gemensamhetsanläggning	137 205	180 438
Förbrukningsmaterial	5 322	4 422
Revisionsarvoden	15 000	27 850
Möteskostnader	2 975	2 868
Övriga externa kostnader	15 114	21 096
Ekonomisk förvaltning	117 375	110 742
<b>Summa</b>	<b>755 268</b>	<b>794 002</b>

## NOT 6, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	62 480
Sociala avgifter	10 917	5 950
<b>Summa</b>	<b>69 717</b>	<b>68 430</b>

## NOT 7, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	213 100 000	213 100 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	213 100 000	213 100 000
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-3 936 324	-2 811 660
<b>Årets avskrivning</b>	-1 124 664	-1 124 664
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-5 060 988	-3 936 324
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	208 039 012	209 163 676
Bokfört värde byggnad	129 898 146	131 022 810
Bokfört värde mark	78 140 866	78 140 866
Taxeringsvärde byggnad	142 477 000	133 308 000
Taxeringsvärde mark	42 225 000	50 228 000

NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER  
(VÄRMEPUMP I LOKAL 2)

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	273 200	209 800
Årets inköp	0	63 400
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>273 200</b>	<b>273 200</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 488	0
Årets avskrivning	-10 488	-10 488
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-20 976</b>	<b>-10 488</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>252 224</b>	<b>262 712</b>

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 811	53 554
Övriga fordringar	8 434	11 296
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	538 152	508 108
Räntebärande klientmedelskonto	1 050 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 604 397</b>	<b>572 958</b>

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 708	41 359
Försäkringspremier	31 085	28 914
Bredband	51 293	40 387
<b>Summa</b>	<b>129 086</b>	<b>110 660</b>

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-25	1,12 %	17 100 000	17 100 000
Nordea	2026-03-25	2,17 %	17 490 000	17 790 000
Nordea	2028-03-25	3,10 %	17 400 000	17 700 000
<b>Summa</b>			<b>51 990 000</b>	<b>52 590 000</b>
Varav kortfristig del			34 990 000	35 490 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 990 000 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 12, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Depositioner	100 412	100 412
<b>Summa</b>	<b>100 412</b>	<b>100 412</b>

NOT 13, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	29 890	41 863
<b>Summa</b>	<b>29 890</b>	<b>41 863</b>

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 020	931
El	24 499	33 292
Uppvärmning	37 286	68 902
Utgiftsräntor	45 667	45 006
Arvode och sociala avgifter	77 275	75 304
Förutbetalda avgifter/hyror	422 934	414 927
Beräknat revisionsarvode	25 000	30 000
<b>Summa</b>	<b>639 681</b>	<b>668 362</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 390 000	57 390 000

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut om höjda avgifter för lägenheter med 2 % från 2026-01-01.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Uppsala

---

Inger Birgitta Widerlöv Nilsson  
Ordförande

---

Agneta Wiredal  
Styrelseledamot

---

Bo Hydling  
Styrelseledamot

---

Hampus Boman Zackaroff  
Styrelseledamot

---

Ingeborg Amnéus  
Styrelseledamot

---

Nicole Bremme  
Styrelseledamot

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

---

BOREV Revision AB  
Kristian Segerstedt  
Inträdande revisorssuppleant



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.04.2026 13:58

**SENT BY OWNER:**

Ekonomerna JM@home • 13.04.2026 10:58

**DOCUMENT ID:**

rJ3UeV5hWe

**ENVELOPE ID:**

Sy3LLINchWg-rJ3UeV5hWe

**DOCUMENT NAME:**

ÅR 2025 Brf Rickomberga Backe 1, för signering.pdf  
19 pages

**SHA-512:**

c67bd378cb18a373e1264e05dd855186a24fb83d123e9f  
ba21d7f1c5b0ad486eadb07d67aec1f846b614a119a5bd  
65be93b4220af48299dd0745b046a9609e95

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
<b>1. INGER BIRGITTA WIDERL ÖV NILSSON</b> ios.w.nilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 11:16 13.04.2026 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.215.212
<b>2. AGNETA WIREDAL</b> wirans@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 17:03 13.04.2026 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 124.195.200.91
<b>3. BO HYDLING</b> gunnaruppsala@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 08:12 14.04.2026 08:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.8.194
<b>4. Björn Hampus Boman Zackaroff</b> big_zacke@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 13:19 16.04.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.47
<b>5. Ingeborg Kristina Amnéus</b> ingeborg.amneus@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:20 16.04.2026 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 130.238.182.113
<b>6. KARIN NICOLE BREMME</b> nicole.bremme@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 11:24 17.04.2026 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.134.117
<b>7. Kristian Lars Segerstedt</b> kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:58 17.04.2026 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.249

\* 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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rickomberga Backe 1, org.nr 769637-1645

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rickomberga Backe 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rickomberga Backe 1 för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorans ansvar

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Kristian Segerstedt  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.04.2026 13:57

**SENT BY OWNER:**

Borev Revision · 17.04.2026 13:54

**DOCUMENT ID:**

H1o9yok6We

**ENVELOPE ID:**

H155kjyaZx-H1o9yok6We

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025, Brf Rickomberga Backe 1.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

7c7528fd60a9be8a468c01f54de998a87be0612d4e62db  
d1841481ae735960ff368268be96a8f3f15ad5920fab1f6  
7623569aa3d7c2720867d7f20560e60c9b9

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	17.04.2026 13:57	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	17.04.2026 13:56	Low	IP: 94.234.86.249

\* 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