

# Årsredovisning

---

*Brf Rickomberga Park, Uppsala*

716461-9020

Styrelsen för Brf Rickomberga Park, Uppsala får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Noter	11 - 14
- Underskrifter	14

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Rickomberga Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## 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.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fem våningar med totalt 55 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 794 m<sup>2</sup>.

### 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 Gjensidige Forsikring ASA. Från den 1 januari 2021 är fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är medlem i Rickomberga samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningarna Rickomberga

GA: 1-4 enligt följande:

GA:1	Dagvattenledning
GA:2	Del av Gösta Wahlstöms väg utanför Rickomberga Tull
GA:3	Vatten- och avloppsledningar med tillhörande pumpstation och mätare
GA:4	Körytor, gång- och cykelytor, grönytor, lekplatser, sophus samt belysningar

I samfällighetsföreningen deltar Brf Rickomberga Tull, Gård, Park och Äng samt Förvaltnings AB Rickomberga Dal. Kostnaderna för verksamheten inom gemensamhetsanläggningarna fördelas genom fastställda andelstal för respektive medlem.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal gällande teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Fastighetsägarna Service Uppsala AB. Lokalvården har ombesörjts av Städarna Sverige AB.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Styrelsens arbete under året 2020.

Styrelsen har under året haft sex stycken protokollförda möten, dessutom har ledamöterna haft kontinuerlig kontakt i olika angelägna ärenden. Styrelsen och föreningen har också haft två representanter i Samfällighetens styrelse och vid varje styrelsemöte har redovisats aktuell information därifrån. Samfälligheten redovisar egen verksamhetsberättelse.

Årets första möte hölls den 27 januari och det föregående årets resultat diskuterades. Kommunens nya vattentaxa kommenterades. Frågan om laddningsplatser för bilar bordlades – just nu ingen efterfrågan. Planering för omsättning av ett lån den 1 mars. Styrelsen godkände ny medlen och utträde för

lägenheten 20-41. Cykelrensning av förråden på gång. Brandskyddsansvarig utsedd.

Skoskrapa och nya torkmattor på plats. Förbereddes för Årsstämman.

Vid mötet den 9 mars var revisor Tomas Ericson adjungerad och vi gick igenom och analyserade Årsredovisningen för 2019. Byte av avloppspump planeras under sommaren. En genomgång av grönytorna har gjorts med tekniska förvaltaren. En del buskar byts ut. Styrelsen godkände andrahandsupplåtelse för lägenhet 20-11 från 1 april och ett år framåt. Stämman planerad och

fastställd till den 6 maj. Handlingar utdelas till medlemmarna. Inga motioner att behandla.

Med anledning av coronaviruset ställdes den planerade stämman in. Ordinarie stämma hölls under tiden 1 – 10 juni genom s.k. poströstning. Med anledning av de rekommendationer som finns för att minska spridningen av covid-19 beslutade styrelsen att stämman skulle hållas genom poströstning i enlighet med Lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. Förelagd dagordning användes och styrelsens förslag och redovisning bifogades till varje punkt. Även revisors berättelse var bifogad. Poströster från totalt 41 lägenheter (av totalt 55) biföll styrelsens förslag och därpå kunde ett protokoll utdelas till medlemmarna.

Efter stämman, den 2 juli höll styrelsen ett konstituerande möte för fastställande av sedvanliga formalia, d.v.s. fördelning av ansvarsområden för ledamöterna. Styrelsen nyregistreras.

Höstens första möte hölls den 16 september då Samfällighetens ordförande informerade om de diskussioner som förs angående omfattning och fördelning av nya andelstal med anledning av den pågående byggnationen intill R. Tull. Vägar och grönområden bör få egna andelstal! Noterades att

Q-Park numera heter Aimo Park, med samma avtal. En delårsrapport från Ek. förvaltaren diskuterades. Ekonomin under kontroll. Besiktningen av samtliga tak klar. Allt OK. Avloppspumpen installerad.

Ytterportarna nylackade. Underhållsplanen måste uppdateras nästa år. Sex cyklar utrensade och lämnas så småningom till Återvinningen. Flaggansvariga utsedda och likaså ansvariga för urnblommorna utanför portarna. Andrahandsupplåtelsen av lägenheten 09-23 beviljades för ytterligare ett år till 15 aug. 2021.

Årets femte möte hölls den 11 november som ett extra digitalt möte för att fastställa budgetförslaget för 2021 som Ek. förvaltaren ABJ tidigare tillställt ledamöterna. Styrelsen beslutade fastställa budgeten, vilket innebär en oförändrad årsavgift för 2021. Även hyra för garage och p-platser bibehålls.

Vid årets sista möte som hölls digitalt den 2 december beslutades om nya parkeringsregler. För våra nio gäst- och besöksplatser kommer från årsskiftet att erfordras ett Parkeringstillstånd att fästas synligt i framrutan. Varje lägenhetshushåll får tre tillstånd. Styrelsen beslutade informera medlemmarna om avgifter, avfallshantering, parkeringsregler, vattenskadorna och brandsäkerheten och samtidigt önska

ett gott nytt år. Ändringar planerades av rutinerna för avfallshanteringen. Styrelsen godkände nya medlemmar och utträde för lägenheten 18-12. Konstaterades att vattenförbrukningen ökar!

Avloppsrensning och kodlåsbyten blir nästa års planerade projekt.

Vid mötena har styrelsen informerats om läget angående garage och p-platser samt el-, vatten- och energi-förbrukningen i fastigheten. Även frågor om föreningens ekonomi och lån har behandlats regelbundet.

Fastigheterna inspekteras regelbundet genom styrelsens försorg och alla åtgärder löses kontinuerligt.

Slutligen vill styrelsen hälsa de under året nytillkomna två medlemshushållen välkomna i föreningen.

Två lägenheter har under del och under hela året varit upplåtna i andra hand med anledning av arbete på annan ort.

## Medlemsinformation

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

## Flerårsöversikt

<u>År</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	2 758	2 683	2 683	2 683	3 040
Resultat efter finansiella poster, tkr	-291	-665	-469	-399	-17
Soliditet %	66	65	65	65	65
<hr/>					
Eget kapital, tkr	70 146	70 437	71 102	71 572	71 906
Taxeringsvärde, tkr	111 000	111 000	90 000	90 000	90 000
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	526	511	511	511	586
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	7 585	7 695	7 763	7 908	8 043
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	32,76	33,24	41,35	42,12	42,84
Genomsnittlig skuldränta %	0,91	1,11	1,17	1,12	1,29
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm	50	50	50	50	50
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm	0	17	32	22	0
Antal överlåtelse	1	6			
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	38 208	32 630			

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 991 000	45 116 000	2 160 666	-165 572	-665 093
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning				-665 093	665 093
Förändring av fond yttre underhåll			239 700	-239 700	
Årets resultat					-290 610
Belopp vid årets utgång	23 991 000	45 116 000	2 400 366	-1 070 365	-290 610

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 070 365
Årets resultat	-290 610
<i>Summa</i>	<i>-1 360 975</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	239 700
lanspråktagande av yttre fond	-130 314
Balanseras i ny räkning	-1 470 361
<i>Summa</i>	<i>-1 360 975</i>

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

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	2 757 702	2 683 215
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 757 702</b>	<b>2 683 215</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4	-1 731 809	-1 926 073
Personalkostnader	5	-82 322	-110 676
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-902 730	-902 730
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 716 861</b>	<b>-2 939 479</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>40 841</b>	<b>-256 264</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 699	1 489
Räntekostnader och liknande resultatposter		-333 150	-410 318
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-331 451</b>	<b>-408 829</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-290 610</b>	<b>-665 093</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-290 610</b>	<b>-665 093</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-290 610</b>	<b>-665 093</b>



## BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	105 739 942	106 636 942
Fastighetsförbättringar	7	60 725	66 455
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>105 800 667</i>	<i>106 703 397</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>105 800 667</b>	<b>106 703 397</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	133	73 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	118 752	108 982
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>118 885</i>	<i>182 781</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 072 255	980 673
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 072 255</i>	<i>980 673</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 191 140</b>	<b>1 163 454</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 991 807</b>	<b>107 866 851</b>

		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 991 000	23 991 000
Upplåtelseavgifter		45 116 000	45 116 000
Fond för yttre underhåll		2 400 366	2 160 666
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>71 507 366</i>	<i>71 267 666</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 070 365	-165 572
Årets resultat		-290 610	-665 093
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 360 975</i>	<i>-830 665</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>70 146 391</b>	<b>70 437 001</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	10	27 296 386	36 243 586
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 296 386</b>	<b>36 243 586</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		199 704	191 860
Skatteskulder		7 824	79 849
Övriga skulder		9 067 200	648 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	274 302	266 555
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 549 030</b>	<b>1 186 264</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 991 807</b>	<b>107 866 851</b>

## NOTER

### Redovisningsprinciper

#### Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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

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

Not 1	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	2 523 539	2 450 037
	Hysesintäkter garage	144 000	144 000
	Hysesintäkter parkeringsplatser	81 800	83 100
	Avgift för andrahandsuthyrning	8 244	6 158
	Öresavrundning	119	-80
	Summa	<b>2 757 702</b>	<b>2 683 215</b>

Not 2	Övriga rörelsekostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier	8 360	-
	Förbrukningsmaterial	5 860	973
	Lokalhyra	867	1 267
	Telefon & porto	5 316	5 128
	Hemsida	2 385	2 385
	Revisionsarvode	14 888	12 425
	Föreningsstämma	2 530	4 296
	Arvode förvaltning	69 376	66 876
	Övriga administrationskostnader	2 821	2 734
	Bankkostnader	3 464	1 237
	Övriga externa tjänster	-	334
	Föreningsavgifter	5 950	5 840
	Upprättande av energideklaration	-	15 000
	Summa	<b>121 817</b>	<b>118 495</b>

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	29 724	28 937
	Städning	93 774	84 244
	Hiss besiktning	7 113	6 921
	Hiss servicevtal	92 532	86 925
	Reparationer	106 282	104 390
	Planerat underhåll	130 314	351 429
	Gemensamhetsanläggning	189 908	195 790
	El	39 464	46 019
	Uppvärmning	399 908	425 053
	Vatten	149 452	119 309
	Renhållning	68 810	65 408
	Fastighetsförsäkring	69 268	63 680
	Arrendeavgift	4 364	4 295
	Kabel-TV	46 373	45 330
	Bredband	104 111	104 112
	<b>Summa</b>	<b>1 531 397</b>	<b>1 731 842</b>

Not 4	Kommunal fastighetsavgift	2020	2019
	Kommunal fastighetsavgift	78 595	75 735
	<b>Summa</b>	<b>78 595</b>	<b>75 735</b>

Not 5	Personalkostnader, styrelsearvoden och sociala avgifter	2020	2019
	Styrelsearvoden	70 000	71 200
	Övrig ersättning	–	21 780
	Sociala avgifter	12 322	17 696
	<b>Summa</b>	<b>82 322</b>	<b>110 676</b>

Föreningen har inte haft någon anställd personal varken 2019 eller 2020.

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden, byggnad	94 110 000	94 110 000
	Ingående anskaffningsvärden, mark	22 000 000	22 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	116 110 000	116 110 000
	Ingående avskrivningar	-9 473 058	-8 576 058
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-897 000	-897 000
	Utgående avskrivningar	-10 370 058	-9 473 058
	<b>Redovisat värde</b>	<b>105 739 942</b>	<b>106 636 942</b>

Not 7	Fastighetsförbättringar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	89 375	89 375
	Utgående anskaffningsvärden	89 375	89 375
	Ingående avskrivningar	-22 920	-17 190
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-5 730	-5 730
	Utgående avskrivningar	-28 650	-22 920
	<b>Redovisat värde</b>	<b>60 725</b>	<b>66 455</b>

  

Not 8	Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
	Tillgodohavande skattekonto	133	73 799
	Summa	<b>133</b>	<b>73 799</b>

  

Not 9	Förutbetalda kostnader	2020-12-31	2019-12-31
	Itkett	0	592
	Com Hem	11 745	11 593
	ABJ Boförvaltning	17 719	17 344
	Försäkringspremie	71 583	69 268
	Rickomberga SFF	7 248	10 185
	Uppsala kommun	4 377	-
	Bostadsrätterna	6 080	-
	Summa	<b>118 752</b>	<b>108 982</b>

  

Not 10	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	Stadshypotek, 1,05% omsätts 2021-03-30	8 539 200	8 539 200
	Stadshypotek, löst under året	0	11 994 000
	Stadshypotek, 1,07%, omsätts 2022-06-01	8 862 630	9 390 630
	Stadshypotek, 0,83%, omsätts 2023-07-30	6 967 756	6 967 756
	Nordea hypotek, 0,64%, omsätts 2024-03-01	11 994 000	-
	Avgår kortfristig del	-9 067 200	-648 000
	Summa	<b>27 296 386</b>	<b>36 243 586</b>

Den kortfristiga delen av lånen avser dels det belopp om 528 000 kr som föreningen tänkt amortera under år 2020. Styrelsen valde under 2019 att endast amortera 324 000 kr på grund av den höga kostnaden för dräneringsarbetet.

Med anledning av att föreningen innehar ett lån om 8 539 200 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 kortfristigt 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.

Not 11	Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntekostnader	24 541	29 709
	Förskottsbetalda avgifter & hyror	236 062	224 347
	Beräknat revisionsarvode	13 700	12 500
	<b>Summa</b>	<b>274 303</b>	<b>266 556</b>

Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 003 000	47 003 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>47 003 000</b>	<b>47 003 000</b>

*UNDERSKRIFTER*

Uppsala den

Kristina Schlytern

Birger Lissdagen

Leif R. Blom

Jonas Eriksson

Mattias Nordlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Borev Revision AB

Tomas Ericson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

## Kompletterande information till Årsredovisningen 2020

<u>Förbrukning</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	8	10	10	9	10
Vattenkostnad kr/kvm UBA	31	25	22	24	21
Värmekostnad kr/kvm UBA	83	89	90	89	88
Sophantering kr/kvm UBA	14	14	13	12	12

UBA= uthyrningsbar area

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2004. Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastades de med halv fastighetsavgift år sex – tio, 2010 - 2014. Från och med år 2015 utgår full fastighetsavgift.

### Föreningens kommande ekonomiska situation

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka utgifterna för den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

### Föreningens underhåll och likviditet

Styrelsen har under året genomfört den årliga besiktningen av föreningens fastighet och fastigheten är i mycket gott skick. För att säkerställa byggnadernas underhåll och långsiktiga värde har föreningen upprättat en underhållsplan, vilken uppdateras årligen.

Avsättning till yttre fonden bör, enligt underhållsplanen, göras med 239 700 kr.

I enlighet med föreningens stadgar ska avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med ett belopp som minst motsvarar 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhets- och lokalyta för föreningens hus.

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

Kassaflödesprognos	2021	2022	2023	2024	2025
IB Likvida medel	1072	1050	973	839	649
Årsavgifter	2524	2524	2524	2524	2524
Hysesintäkter	224	224	224	224	224
Övriga intäkter	5	5	5	5	5
Summa inbetalningar	2753	2753	2753	2753	2753
Löpande reparationer	-225	-250	-275	-300	-325
Planerat underhåll	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	-80	-82	-83	-85	-87
Driftkostnader	-1373	-1400	-1428	-1457	-1486
Övriga rörelsekostnader	-139	-142	-145	-148	-150
Styrelsearvoden och personalkostnader	-130	-133	-135	-138	-141
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-300	-296	-292	-288	-284
Amorteringar	-528	-528	-528	-528	-528
Summa utbetalningar	-2775	-2830	-2887	-2943	-3001
Nyupptagna lån					
UB Likvida medel	1050	973	839	649	401
Antagen inflation %	2	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassaflöde är budgeten för 2021 och bygger i övrig på följande antaganden

- oförändrade årsavgifter & hyror

- att kostnaderna ökar med 2% per år

att räntenivån för föreningens fastighetslån är oförändrad