



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Rickomberga Kulle



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Rickomberga Kulle

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2012-02-16 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Uppsala Rickomberga GA:5, GA:6, GA:7, GA:8 och GA:9. Samfälligheten förvaltar vägskötsel, belysning och avlopp.

#### Styrelsen

Jessica Elgenstierna	Ledamot
Karl Klintstedt	Ledamot
Pernilla Rosengren Johansson	Ledamot
Mari Wennberg	Ledamot
Maria Wolfbrandt Wisselgren	Ledamot

Staffan Hedman	Suppleant
Margareta Sjöström Wästerström	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Staffan Hedman, Karl Klintstedt, Pernilla Rosengren Johansson och Maria Wolfbrandt Wisselgren.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Mattias Eklöf

Ordinarie Extern

KPMG

### Valberedning

Farnaz Farzam

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
RICKOMBERGA 33:2	2010	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker genom vattenburen fjärrvärme.

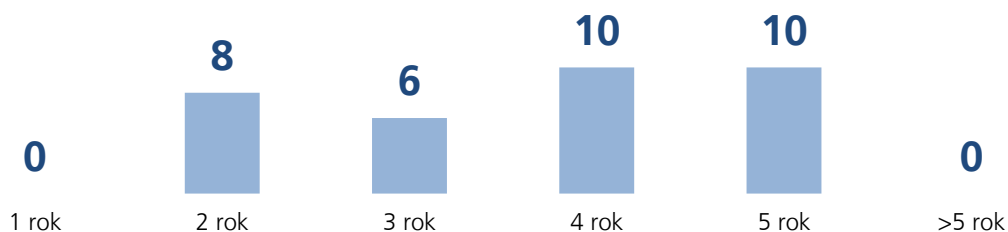
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 387 m<sup>2</sup>, varav 3 387 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av fönster och dörrar	2017	Inför kommande renovering
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster och dörrar	2018	
Upprustning av utomhusmiljön/lekplats	2019	
Upprustning av tvättstuga	2020	Maskinparkerna är i olika skick vilket gör att denna åtgärd kommer löpa mellan 2017-2020

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Nyckelhantering	BB-gruppen (Lås- och Säkerhetscenter)
Kabel-TV	Com Hem
Parkeringsövervakning	Protectus

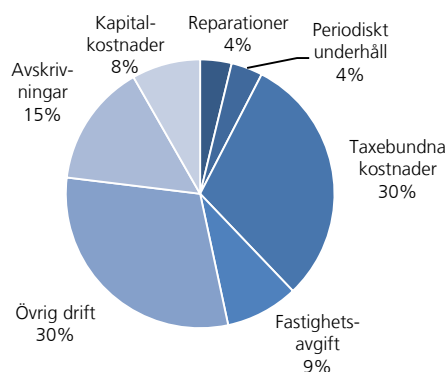
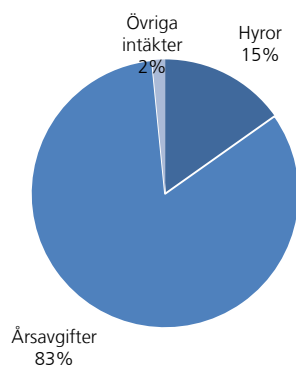
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 183 311</b>	<b>832 730</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 455 251	2 366 097
Finansiella intäkter	42	217
Ökning av kortfristiga skulder	100 877	87 678
	<b>2 556 171</b>	<b>2 453 992</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 513 910	1 710 084
Finansiella kostnader	162 170	181 264
Ökning av kortfristiga fordringar	137 762	36 060
Minskning av långfristiga skulder	176 004	176 004
	<b>1 989 846</b>	<b>2 103 412</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 749 636</b>	<b>1 183 311</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>566 325</b>	<b>350 581</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader





### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll har besiktning av fönster, ytter- och förrådsdörrar gjorts. Upphandling av entreprenör för renovering av samtliga fönster och dörrar. Renovering kommer genomföras våren 2018.

En arkitekt har tagit fram ritningar och underlag för att bygga om en av tvättstugorna till lägenhet. Bygglovsansökan för ombyggnaden inkl. byte av färg på samtliga ytter- och förrådsdörrar har skickats in till stadsbyggnadskontoret.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	653	617	603	594
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 128	1 104	763	747
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 192	4 248	4 295	5 357
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	22	27	44
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	105	116	104	132
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	37	36	38
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	48	54	91	162
Soliditet (%)	71	71	71	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	490	185	-685	-321
Nettoomsättning (tkr)	2 443	2 352	2 294	2 403

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 387 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	36 135 250	0	0	36 135 250
Reservfond	3 550	0	0	3 550
Upplåtelseavgifter	1 322 500	0	0	1 322 500
Egna bostadsrätter	-2 767 800	0	0	-2 767 800
Fond för yttre underhåll	1 650 821	700 000	0	950 821
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>36 344 321</b>	<b>700 000</b>	<b>0</b>	<b>35 644 321</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 490 305	-700 000	185 314	-1 975 619
Årets resultat	489 561	489 561	-185 314	185 314
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 000 743</b>	<b>-210 439</b>	<b>0</b>	<b>-1 790 305</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>34 343 578</b>	<b>489 561</b>	<b>0</b>	<b>33 854 016</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	489 561
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 790 304
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-700 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 000 743</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 000 743</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 443 349	2 352 199
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 902	13 898
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 455 251</b>	<b>2 366 097</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 038 179	-1 362 696
Övriga externa kostnader	Not 5	-414 936	-289 801
Personalkostnader	Not 6	-60 795	-57 587
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-289 652	-289 652
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 803 562</b>	<b>-1 999 736</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>651 689</b>	<b>366 361</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 170	-181 264
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-162 128</b>	<b>-181 047</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>489 561</b>	<b>185 314</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>489 561</b>	<b>185 314</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 46 211 214	46 500 866
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>46 211 214</b>	<b>46 500 866</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>46 211 214</b>	<b>46 500 866</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 915 928	1 211 841
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 915 928</b>	<b>1 211 841</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	8 449	8 449
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 449</b>	<b>8 449</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 924 377</b>	<b>1 220 290</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>48 135 591</b>	<b>47 721 156</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37 457 750	37 457 750
Reservfond		3 550	3 550
Egna bostadsrätter		-2 767 800	-2 767 800
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 650 821	950 821
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 344 321</b>	<b>35 644 321</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 490 305	-1 975 619
Årets resultat		489 561	185 314
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 000 743</b>	<b>-1 790 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 343 578</b>	<b>33 854 016</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 939 985	13 115 989
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 939 985</b>	<b>13 115 989</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	176 004	176 004
Leverantörsskulder		92 690	157 596
Skatteskulder		338 142	208 254
Övriga skulder		4 060	4 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	241 132	205 237
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>852 028</b>	<b>751 151</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 135 591</b>	<b>47 721 156</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	2 043 959	1 931 629
Hyror bostäder	291 124	284 727
Hyror parkering	4 785	4 035
Hyror garage	76 935	75 705
Hyror förråd	0	1 600
Hysesrabatt	-3 072	-3 072
Vattenintäkter	9 600	9 600
Värmeintäkter	20 000	48 000
Öresutjämning	18	-25
	<b>2 443 349</b>	<b>2 352 199</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga intäkter	11 902	13 898
	<b>11 902</b>	<b>13 898</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	2 375	2 068
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	20 260
	Snöröjning/sandning	15 223	16 007
	Gemensamma utrymmen	0	785
	Gård	212	461
	Serviceavtal	11 225	9 550
	Förbrukningsmateriel	10 941	493
		<b>39 976</b>	<b>49 624</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	-8 750	0
	Hyseslägenheter	0	7 655
	Tvättstuga	7 961	1 735
	Lås	8 548	3 003
	VVS	43 361	3 576
	Ventilation	12 264	16 416
	Elinstallationer	6 000	2 573
	Fasad	3 536	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 558	0
	Vattenskada	0	179 721
		<b>74 478</b>	<b>214 679</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	54 252	124 875
	Ventilation	0	67 500
	Tak	0	14 000
	Mark/gård/utemiljö	20 501	0
		<b>74 753</b>	<b>206 375</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	81 136	73 373
	Värme	354 917	393 183
	Vatten	112 310	125 543
	Sophämtning/renhållning	37 970	49 095
	Grovsopor	8 813	6 125
		<b>595 147</b>	<b>647 319</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	53 395	50 840
	Kabel-TV	28 280	27 867
		<b>81 675</b>	<b>78 707</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>172 150</b>	<b>165 992</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 038 179</b>	<b>1 362 696</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	1 532	919
	Tele- och datakommunikation	5 854	0
	Juridiska åtgärder	35 375	0
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	16 250
	Föreningskostnader	851	4 041
	Fritids- och trivselkostnader	197	0
	Förvaltningsarvode	252 726	245 962
	Förvaltningsarvodena övriga	0	16 077
	Administration	1 550	5 439
	Konsultarvode	98 501	1 113
		<b>414 936</b>	<b>289 801</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 200	44 300
	Sociala kostnader	13 595	13 287
		<b>60 795</b>	<b>57 587</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	289 652	289 652
		<b>289 652</b>	<b>289 652</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	47 596 382	47 596 382
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>47 596 382</b>	<b>47 596 382</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 095 516	-805 864
	Årets avskrivningar enligt plan	-289 652	-289 652
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 385 168</b>	<b>-1 095 516</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>46 211 214</b>	<b>46 500 866</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 480 500	13 480 500
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 548 000	22 548 000
	Taxeringsvärde mark	15 450 000	15 450 000
		<b>37 998 000</b>	<b>37 998 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	37 998 000	37 998 000
		<b>37 998 000</b>	<b>37 998 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	135 783	135 783	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>135 783</b>	<b>135 783</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-135 783	-135 783	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-135 783</b>	<b>-135 783</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Skattekonto	165 991	36 979	
	Klientmedel hos SBC	1 741 187	1 174 862	
	Fordringar kreditfakturor	8 750	0	
		<b>1 915 928</b>	<b>1 211 841</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Vid årets början	950 821	733 147	
	Reservering enligt stadgar	700 000	700 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	-482 326	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 650 821</b>	<b>950 821</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Handelsbanken	1,150 %	5 600 000	5 600 000
	Handelsbanken	1,040 %	2 070 000	2 190 000
	Handelsbanken	1,370 %	5 445 989	5 501 993
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 115 989</b>	<b>13 291 993</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-176 004	-176 004
			<b>12 939 985</b>	<b>13 115 989</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				2019-03-01
				2018-03-01
				2020-03-01



<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	16 800 000	16 800 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	44 800	0
	Sociala avgifter	12 841	0
	Ränta	5 366	5 188
	Avgifter och hyror	178 125	200 049
	Upplupna kostnader	0	0
		<b>241 132</b>	<b>205 237</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av fönster, ytter- och förrådsdörrar.

Ombyggnad av tvättstuga till lägenhet

Brandinspektion av vindarna

---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 9 / 4 2018



Jessica Elgenstierna  
Ledamot



Karl Klintstedt  
Ledamot



Pernilla Rosengren Johansson  
Ledamot



Mari Wennberg  
Ledamot



Maria Wolfbrandt Wisselgren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2018

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktionsrad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rickomberga Kulle, org. nr 769616-0568

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rickomberga Kulle för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rickomberga Kulle för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förlöpande 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.

---

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viddagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 19 april 2018

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 044 000	2 043 959	2 043 960
Hyor bostäder	291 000	291 124	288 241
Hyor parkering	4 000	4 785	4 000
Hyor garage	77 800	76 935	77 800
Hyor förråd	0	0	1 260
Hysesrabatt	-3 000	-3 072	-3 000
Vattenintäkter	10 000	9 600	10 000
Värmeintäkter	0	20 000	48 000
Öresutjämning	0	18	0
Övriga intäkter	9 000	11 902	9 000
	<b>2 432 800</b>	<b>2 455 251</b>	<b>2 479 261</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-2 375	-10 000
Snöröjning/sandning	-17 000	-15 223	-36 000
Gård	-1 000	-212	-10 000
Serviceavtal	-1 500	-11 225	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-10 941	-1 000
	<b>-25 500</b>	<b>-39 976</b>	<b>-57 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	8 750	-100 000
Tvättstuga	0	-7 961	0
Lås	0	-8 548	-1 500
VVS	0	-43 361	0
Ventilation	0	-12 264	0
Elinstallationer	0	-6 000	0
Fasad	0	-3 536	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 558	0
	<b>-50 000</b>	<b>-74 478</b>	<b>-101 500</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-54 252	0
Fönster	-400 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-400 000	-20 501	-340 000
	<b>-800 000</b>	<b>-74 753</b>	<b>-340 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-76 000	-81 136	-84 000
Värme	-363 000	-354 917	-435 000
Vatten	-120 000	-112 310	-126 000
Sophämtning/renhållning	-35 500	-37 970	-36 000
Grovsopor	0	-8 813	-10 000
	<b>-594 500</b>	<b>-595 147</b>	<b>-691 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-54 000	-53 395	-51 000
Kabel-TV	-28 500	-28 280	-28 000
	<b>-82 500</b>	<b>-81 675</b>	<b>-79 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-177 500	-172 150	-136 000
	<b>-177 500</b>	<b>-172 150</b>	<b>-136 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-1 532	0
Tele- och datakommunikation	-3 000	-5 854	-2 400
Juridiska åtgärder	0	-35 375	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 500	-16 500
Föreningskostnader	-3 000	-851	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-197	0
Förvaltningsarvode	-257 000	-252 726	-250 000
Administration	-6 000	-1 550	-1 000
Konsultarvode	0	-98 501	0
	<b>-289 000</b>	<b>-414 936</b>	<b>-273 900</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Föreningsarvode	-1 800	0	-1 800
Styrelsearvode	-44 000	-47 200	-44 000
Arbetsgivaravgifter	-14 300	-13 595	-14 300
	<b>-60 100</b>	<b>-60 795</b>	<b>-60 100</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-290 000	-289 652	-290 000
	<b>-290 000</b>	<b>-289 652</b>	<b>-290 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 369 100</b>	<b>-1 803 562</b>	<b>-2 028 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>63 700</b>	<b>651 689</b>	<b>450 761</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	26	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	16	0
Låneräntor	-163 000	-161 805	-165 000
Räntekostnader skattekonto	0	-357	0
Övriga räntekostnader	0	-8	0
	<b>-163 000</b>	<b>-162 128</b>	<b>-165 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-99 300</b>	<b>489 561</b>	<b>285 761</b>