

Årsredovisning 2023

Brf Ribersborg 1

769609-8792



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ribersborg 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2003-08-19.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ljungbyhus 12 i Malmö kommun	-	-

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 129 bostadsrätter om totalt 12 279 kvm och 3 lokaler om 625 kvm.

12 st	●	5 rok
20 st	●	1 rok
27 st	●	2 rok
28 st	●	4 rok
49 st	●	3 rok

Fastigheten är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Styrelsens sammansättning

René Olsson	Ordförande
Ernad Habibovic	Styrelseledamot
Karin Marie Stolpe	Styrelseledamot
Mim Isabelle Cornelia Nilsson	Styrelseledamot
Patrik Carl-Ingolf Andersson	Styrelseledamot
Poul Michelsen	Styrelseledamot
Sara Nyrell	Styrelseledamot
Christer Lindqvist	Suppleant

Adam Stelmach Suppleant

Valberedning

Charlotta Berlin
Sofia Näsström
Thomas Blixt

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Övrig verksamhetsinformation

Året präglades av en lågkonjunktur som ledde till bland annat ett förhöjt kostnadsläge och högre räntenivåer. Trots det är föreningens ekonomi fortfarande i balans och det finns inga tecken på en försämrad ekonomi, varför styrelsen har bedömt att det inte funnits behov av att höja avgifterna under året. Styrelsen har under året fortsatt att arbeta med kostnadseffektiviseringar bland annat genom att förhandla fram bättre avtal med våra leverantörer. Ett exempel är ett nytt avtal med Lars Hansson i Skåne AB, som förutom den tekniska fastighetsförvaltningen nu även har hand om trädgårdsskötseln. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Nabo AB.

Styrelsen har arbetat i enlighet med den långsiktiga underhållsplanen och har under innevarande år genomfört nödvändiga reparationer och direkt underhåll i enlighet med denna.

Styrelsen har ansökt och beviljats elstöd vilket fördelats till de boende. Föreningens andel har bidragit till att sänka driftskostnaderna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har sju hyreslägenheter kvar. I december 2023 sålde föreningen en av de lägenheter som har varit uthyrd som hyresrätt.

Löptiden på ett av de bundna lånen gick ut i juni månad och var därmed tvunget att omsättas, men på en helt annan räntenivå än tidigare. Föreningen hade vid tidpunkten ett samlat likviditetsöverskott på cirka 14 000 000 kr. Styrelsen gjorde bedömningen att det mest ekonomiskt effektiva i detta läge var att minska det nya lånet, som upptogs till rörlig ränta. Resultatet vid årets slut är att drygt hälften av det rörliga lånet kvarstår.

Föreningen har en ekonomi i balans. Föreningen går med överskott i kassan då medlemsavgifterna täcker drifts- och räntekostnaderna med marginal. Vid årets slut har föreningen totalt likvida tillgångar på cirka 2 900 000 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 197 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 199 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 762 354	10 058 655	9 887 902	9 831 132
Resultat efter fin. poster	626 218	-1 564	-3 254 240	-5 446 125
Soliditet (%)	67	62	61	62
Yttre fond	1 317 000	502 266	3 013 596	2 511 330
Taxeringsvärde	266 600 000	266 600 000	245 400 000	245 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	675	702	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,0	77,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 587	9 323	9 405	-
Skuldsättning per kvm totalyta	5 594	8 332	8 332	-
Sparande per kvm totalyta	195	119	266	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	69	101	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	93	112	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	30	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	192	242	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,48	1,03	0,27	-
Räntekänslighet (%)	11,24	13,28	-	-

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 el (totalt 515 791 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	179 648 446	-	2 289 598	181 938 044
Upplåtelseavgifter	26 380 548	-	3 695 402	30 075 950
Fond, yttre underhåll	502 266	-	814 734	1 317 000
Balanserat resultat	-30 415 570	-1 563 781	-814 734	-32 794 086
Årets resultat	-1 563 781	1 563 781	626 218	626 218
Eget kapital	174 551 908	0	6 611 218	181 163 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-32 794 086
Årets resultat	626 218
Totalt	-32 167 868

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 317 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-355 614
Balanseras i ny räkning	-33 129 254
	-32 167 868

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 762 354	10 058 655
Övriga rörelseintäkter	3	509 984	305 378
Summa rörelseintäkter		10 272 337	10 364 033
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 623 023	-8 222 866
Övriga externa kostnader	9	-332 938	-325 088
Personalkostnader	10	-308 644	-257 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 087 184	-2 087 184
Summa rörelsekostnader		-8 351 790	-10 893 080
RÖRELSERESULTAT		1 920 548	-529 047
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		141 865	59 890
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 436 194	-1 094 624
Summa finansiella poster		-1 294 329	-1 034 734
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		626 218	-1 563 781
ÅRETS RESULTAT		626 218	-1 563 781

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	265 833 116	267 838 784
Markanläggningar	13	1 471 492	1 501 324
Maskiner och inventarier	14	134 505	186 189
Summa materiella anläggningstillgångar		267 439 113	269 526 297
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		267 439 113	269 526 297
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		87 593	81 219
Övriga fordringar	15	1 797 691	2 557 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	247 017	289 004
Summa kortfristiga fordringar		2 132 301	2 927 271
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	1 117 026	11 653 250
Summa kortfristiga placeringar		1 117 026	11 653 250
Kassa och bank			
Kassa och bank		49 408	35 924
Summa kassa och bank		49 408	35 924
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 298 735	14 616 446
SUMMA TILLGÅNGAR		270 737 848	284 142 742

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		212 013 994	206 028 994
Fond för yttre underhåll		1 317 000	502 266
Summa bundet eget kapital		213 330 994	206 531 260
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 794 086	-30 415 570
Årets resultat		626 218	-1 563 781
Summa fritt eget kapital		-32 167 868	-31 979 352
SUMMA EGET KAPITAL		181 163 127	174 551 908
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	70 619 993	70 619 993
Övriga långfristiga skulder		16 800	15 800
Summa långfristiga skulder		70 636 793	70 635 793
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 000 000	35 667 589
Leverantörsskulder		372 260	1 775 228
Skatteskulder		30 971	23 554
Övriga kortfristiga skulder		31 977	18 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 502 721	1 470 438
Summa kortfristiga skulder		18 937 928	38 955 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		270 737 848	284 142 742

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 920 548	-529 047
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 087 184	2 087 184
	4 007 732	1 558 137
Erhållen ränta	141 865	59 890
Erlagd ränta	-1 436 194	-1 094 624
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 713 402	523 403
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 488	128 219
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 350 444	632 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 341 470	1 284 078
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	490 153
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	490 153
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 985 000	3 967 000
Amortering av lån	-18 666 667	0
Depositioner	1 000	1 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-12 680 667	3 968 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-11 339 197	5 742 731
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	14 245 279	8 502 548
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 906 082	14 245 279

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ribersborg 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,85 %
Markanläggningar	1,67 %
Fastighetsförbättringar	1,67 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 977 064	6 956 624
Hysesintäkter, bostäder	815 282	819 144
Hysesintäkter, lokaler	294 432	274 884
Hysesintäkter, p-platser	819 250	858 747
Kabel-TV/Bredband	241 868	396 621
Intäktsreduktion	-1 300	0
El	572 313	704 731
Övriga intäkter	43 445	47 904
Summa	9 762 354	10 058 655

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	2	-8
Elprisstöd	360 194	0
Övriga intäkter	108 751	303 149
Övriga rörelseintäkter	41 037	2 237
Summa	509 984	305 378

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	270 248	565 835
Besiktning och service	112 917	322 090
Städning	132 825	131 431
Trädgårdsarbete	234 990	0
Övrigt	13 218	0
Snöskottning	6 236	0
Summa	770 433	1 019 355

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	54 083	77 373
Försäkringsskador	0	68 723
Underhåll	65 957	67 889
Bostäder	10 463	32 574
Tvättstuga	16 664	6 671
Trapphus/port/entr	7 736	17 906
Källarutrymmen	0	1 100
Soprum/miljöanläggning	5 203	1 963
Dörrar och lås/porttele	63 314	63 282
Övriga gemensamma utrymmen	4 483	0
VA	3 066	37 450
Ventilation	8 432	4 780
El	17 084	67 966
Hissar	40 480	43 859
Fasader	3 125	0
Fönster	1 450	8 880
Gård/markytor	20 525	0
Garage och p-platser	55 648	1 844 359
Försäkringsärende/vattenskada	50 747	10 563
Reparation p.g.a. skadegörelse	9 715	0
Summa	438 173	2 355 337

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	17 416	105 000
Värme	-6 806	872 826
Ventilation	343 516	0
Garage och p-platser	1 488	17 107
Summa	355 614	994 933

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	1 074 077	1 286 345
Återbetalning elstöd	232 633	0
Uppvärmning	1 462 425	1 423 283
Vatten	465 898	381 460
Sophämtning	194 005	192 590
Summa	3 429 038	3 283 678

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	124 065	116 845
Självrisker	71 400	0
Kabel-TV	79 478	72 084
Bredband	82 719	118 050
Fastighetsskatt	272 104	262 584
Summa	629 766	569 563

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	93 012	120 292
Förbrukningsmaterial	2 861	3 016
Juridiska kostnader	8 750	0
Revisionsarvoden	33 375	13 500
Ekonomisk förvaltning	189 440	166 380
Konsultkostnader	5 500	21 900
Summa	332 938	325 088

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	241 501	193 200
Övriga arvoden	-5 000	5 000
Sociala avgifter	72 143	59 741
Summa	308 644	257 941

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 436 146	1 093 821
Övriga räntekostnader	48	803
Summa	1 436 194	1 094 624

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	291 417 797	291 417 797
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	291 417 797	291 417 797
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-23 579 013	-21 573 345
Årets avskrivning	-2 005 668	-2 005 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 584 681	-23 579 013
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	265 833 116	267 838 784
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>97 349 750</i>	<i>97 349 750</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 600 000	146 600 000
Taxeringsvärde mark	120 000 000	120 000 000
Summa	266 600 000	266 600 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 789 669	1 789 669
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 789 669	1 789 669
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-288 345	-258 513
Årets avskrivning	-29 832	-29 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-318 177	-288 345
Utgående restvärde enligt plan	1 471 492	1 501 324

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 114 701	1 114 701
Utgående anskaffningsvärde	1 114 701	1 114 701
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-928 512	-876 828
Avskrivningar	-51 684	-51 684
Utgående avskrivning	-980 196	-928 512
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	134 505	186 189

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	58 043	943
Nabo Klientmedelskonto	1 728 505	1 775 516
Borgo	11 143	780 589
Summa	1 797 691	2 557 049

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 819	70 408
Försäkringspremier	131 518	124 065
Kabel-TV	20 871	19 633
Bredband	14 362	28 788
Förvaltning	50 447	46 110
Summa	247 017	289 004

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfr.placeringar	1 117 026	11 653 250
Summa	1 117 026	11 653 250

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-06-28	4,55 %	17 000 000	35 666 667
SEB	2026-06-28	1,05 %	34 953 327	34 953 327
SEB	2025-06-28	0,77 %	35 666 666	35 666 666
Summa			87 619 993	106 286 660
Varav kortfristig del			17 000 000	35 666 667

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 619 993 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 036	16 000
El	97 681	180 335
Uppvärmning	235 092	216 087
Vatten	38 777	0
Löner	234 000	198 200
Sociala avgifter	73 523	62 274
Utgiftsräntor	20 681	18 017
Förutbetalda avgifter/hyror	774 931	779 525
Summa	1 502 721	1 470 438

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	149 000 000	149 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Underhåll och reparationer kommer att göras enligt föreningens underhållsplan. Styrelsen planerar att renovera Sergels-garaget under nästa år. Fasader utanför samtliga garage ska ses över, bland annat ska sprickor lagas och utsidan av väggar målas om. Det planeras även översyn av tak och mindre underhåll vad gäller lekplats och tvättstugor. Kostnaderna ryms inom budgeten. Styrelsen kommer fortsatt vara försiktiga med nya underhållsprojekt under året som inte är planlagda sedan tidigare, för att undvika att utsätta våra medlemmar för en oförutsedd ekonomisk risk. Sammantaget föranleder de årliga likvida överskotten att det inte finns planer på att höja månadsavgifterna. En bevakning av kostnadsläget sker löpande och handlingsberedskap finns om de ekonomiska förutsättningarna drastiskt skulle försämrats.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

René Olsson
Ordförande

Ernad Habibovic
Styrelseledamot

Karin Marie Stolpe
Styrelseledamot

Mim Isabelle Cornelia Nilsson
Styrelseledamot

Patrik Carl-Ingolf Andersson
Styrelseledamot

Poul Michelsen
Styrelseledamot

Sara Nyrell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Ernst and Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2024 12:08

SENT BY OWNER:

Jesper Andersson · 16.04.2024 16:10

DOCUMENT ID:

r1gjaU-2eR

ENVELOPE ID:

SyITl-nx0-r1gjaU-2eR

DOCUMENT NAME:

portal.nabo.se_shared_rapporter_arsredovisningPopup.php_clientId=14850&annualDate=2023-12-31.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Andersson padde_51@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 19:19 16.04.2024 19:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/22) IP: 90.235.21.233
2. Ernad Habibovic ernadhabibovic@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 19:19 16.04.2024 19:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/06/25) IP: 98.128.193.196
3. Mim Isabelle Cornelia Nilsson Isabelle.mim.nilsson@outlook.com	Signed Authenticated	16.04.2024 19:19 16.04.2024 19:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/09/16) IP: 94.191.153.90
4. POUL MICHELSEN p_f_michelsen@yahoo.com	Signed Authenticated	16.04.2024 19:19 16.04.2024 19:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/04/29) IP: 217.74.150.227
5. RENÉ OLSSON rene.olsson@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 19:19 16.04.2024 19:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/24) IP: 83.185.80.59
6. SARA NYRELL saraanouck@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 19:20 16.04.2024 19:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/13) IP: 94.234.106.122
7. KARIN MARIE STOLPE karin.stolpe@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 19:22 16.04.2024 19:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/25) IP: 98.128.193.196
8. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	17.04.2024 12:08 16.04.2024 20:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

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

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 av Bostadsrättsföreningen Ribersborg 1, org.nr 769609-8792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för av Bostadsrättsföreningen Ribersborg 1 för 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risken 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Ribersborg 1 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, vidtagna 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2024 12:08

SENT BY OWNER:

Jesper Andersson · 17.04.2024 09:42

DOCUMENT ID:

HkZmtTgal0

ENVELOPE ID:

rJfY6gpeR-HkZmtTgal0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ribersborg 1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	17.04.2024 12:08 17.04.2024 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 213.115.249.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

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