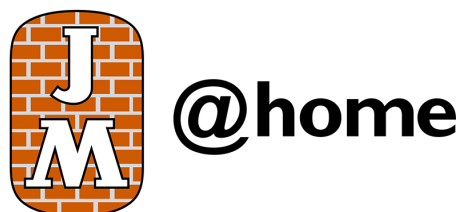


Årsredovisning 2023

Brf Södra Ribersborg

769639-2765



Välkommen till årsredovisningen för Brf Södra Ribersborg

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 skall 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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2020-11-18.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid ingången och utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2023. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Mervärdesskatt

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten Vildanden 10 i Malmö kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vildanden 10. Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 4771 kvm. Föreningen disponerar över 55 parkeringsplatser varav alla i parkeringshus. Av föreningens p-platser är 6 platser försedda med laddbox för elbil samt 4 platser MC/lådcykel-platser.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum samt extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i tre gemensamhetsanläggningar enligt nedan.

GA:1 Bärande stomme och grundläggning.

GA:2 Kommunikationsytor med system för dagvattenavrinning, cykelparkeringar, grönytor, planteringar och stödmur.

GA:3 Tätskiktet på bjälklag på plan 11 mot plan 12.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av servitut avseende nätstation. Fastigheten har förmån av servitut avseende elcentral, elkablar, fiberledningar, avvattningsledningar, vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledning. Fastigheten belastas av servitut avseende kommunikation- och tillträdesvägar, kylanläggning, fettavskiljare, fläktrum, ventilationsschakt, imkanal, ventilationsbrunnar, ventilationsrör, kraftledningar och nätstation.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 28 december 2021. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 29 december 2021.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 20 februari 2023.

Under året har föreningen amorterat 350 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är lika med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 15.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning den 25 januari 2023. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2023.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans har följande utseende

Anskaffningskostnad	302 700 000	Insatser	132 713 000
		Upplåtelseavgifter	94 987 000
		Lån	75 000 000
	302 700 000		302 700 000

Styrelsens sammansättning

Felix Pettersson	Ordförande
Ann-Helen Glane	Styrelseledamot
Lennart Andersson	Styrelseledamot
Nilla Kristina Jigin	Styrelseledamot
Peter Bo-Erik Molin	Styrelseledamot
David Nilsson	Suppleant
Edvin Karajkovic	Suppleant
Jaqline Hansson	Suppleant
Yvonne Ann-Christin Svensson	Suppleant

Vid föreningsstämman avgick Elisabeth Dahlgren, Kim Hansson och Johan Halla som ledamöter och Alf Larsen och Akbar Malekpour som suppleanter.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Philippe Müller	Sammanställande
Christer Strandberg	
Lisbeth Olin	

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	EY
	Suppleant	EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

- 2024**
- Byte leksand
 - Målning pergolas
 - Säkerhetsbesiktning taksäkerhet

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@home AB
Fastighetsskötsel	Städexperten Fastighetservice AB
Teknisk förvaltning av installationer	JM AB
Fastighetsjour	Örestads industribevakning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Året som gått har varit utmanande för vår bostadsrättsförening. Dessa utmaningar har krävt nödvändiga justeringar av budgeten i vår ekonomiska plan och avgiftsstruktur. I februari 2023 placerades föreningens lån, vilket ledde till en genomsnittlig ränta på 4,22% – en signifikant ökning jämfört med den ursprungliga ekonomiska planen. Styrelsen reviderade därefter den ursprungliga budgeten i den ekonomiska planen för att bättre spegla de faktiska kostnaderna, såsom ökade elpriser, och för att säkerställa en sund ekonomisk hantering inom föreningen. Detta motiverade en ökning av månadsavgifterna med 41% från och med 1 april 2023.

Vi är medvetna om de ekonomiska påfrestningarna som dessa avgiftshöjningar innebär för våra medlemmar och beklagar detta djupt. Den ursprungliga budgeten i den ekonomiska planen, upprättad vid fastighetens uppförande, har reviderats för att bättre motsvara de rådande ekonomiska förhållandena, vilka påverkats av oförutsedda externa faktorer. Vårt främsta mål är att alltid agera i föreningens och dess medlemmars bästa intresse.

Övriga uppgifter

Inför 2024 tog styrelsen fram en omfattande budget i samarbete med vår ekonomiska förvaltare JM@home. På grund av eskalerande driftskostnader beslöt styrelsen att ytterligare höja årsavgifterna med 13,85%, med start den 1 februari 2024. Denna höjning beror på flera faktorer, inklusive den förestående omfinansieringen av ett lån som förfaller i mars 2024, där en högre räntekostnad inte kan uteslutas, samt avvikelser mellan den initiala budgeten för fjärrvärme och de faktiska kostnaderna. För att undvika ett negativt kassaflöde, valde styrelsen att proaktivt höja avgifterna ytterligare.

Amorteringen på föreningens skulder har genomförts enligt bankens krav. Vi har framgångsrikt hanterat våra omedelbara finansiella åtaganden. Trots de genomförda avgiftshöjningarna, strävar styrelsen efter att undvika ytterligare justeringar under året. Den upprättade budgeten avspeglar en noggrann balans mellan kostnader och intäkter, inklusive nödvändiga medel till föreningens yttre fond.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 302 700 000 kr.

Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under november 2022. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 127 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-10-18.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	4 015 828	-
Resultat efter fin. poster	-395 340	-
Soliditet (%)	75	-
Yttre fond	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	837	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	15 647	-
Sparande per kvm	125	-
Energikostnad per kvm	96	-
Räntekänslighet	18,68	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 83 230 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	97 755 000	-	34 958 000	132 713 000
Upplåtelseavgifter	0	-	94 987 000	94 987 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-395 340	-395 340
Eget kapital	97 755 000	0	129 549 660	227 304 660

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-395 340
Totalt	-395 340

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	511 664
Balanseras i ny räkning	-907 004
	-395 340

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	4 015 828	0
Rörelseintäkter		117 174	0
Summa rörelseintäkter		4 133 002	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-940 059	0
Övriga externa kostnader	7	-135 251	0
Personalkostnader	8	-90 169	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-993 231	0
Summa rörelsekostnader		-2 158 710	0
RÖRELSERESULTAT		1 974 291	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 595	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 378 226	0
Summa finansiella poster		-2 369 631	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-395 340	0
ÅRETS RESULTAT		-395 340	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	301 706 769	0
Pågående projekt		0	227 875 000
Summa materiella anläggningstillgångar		301 706 769	227 875 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		301 706 769	227 875 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 334	26 688
Övriga fordringar	12	1 765 819	1 807 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	91 705	17 750
Summa kortfristiga fordringar		1 887 858	1 851 714
Kassa och bank			
Kassa och bank		147 091	136 739
Summa kassa och bank		147 091	136 739
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 034 949	1 988 453
SUMMA TILLGÅNGAR		303 741 718	229 863 453

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 700 000	97 755 000
Summa bundet eget kapital		227 700 000	97 755 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-395 340	0
Summa fritt eget kapital		-395 340	0
SUMMA EGET KAPITAL		227 304 660	97 755 000
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	14	0	131 656 710
Skulder till kreditinstitut	15, 17	60 000 000	0
Summa långfristiga skulder		60 000 000	131 656 710
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	14 650 000	0
Leverantörsskulder		104 357	0
Skatteskulder		786 000	290 000
Övriga kortfristiga skulder		926	19 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	895 774	142 456
Summa kortfristiga skulder		16 437 057	451 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 741 718	229 863 453

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 974 291	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	993 231	0
	2 967 522	0
Erhållen ränta	8 595	0
Erlagd ränta	-2 378 226	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	597 891	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	775 280	-1 593 283
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 107 198	-49 327 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 480 369	-50 920 640
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-74 825 000	-67 875 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-74 825 000	-67 875 000
Finansieringsverksamheten		
Insatser och upplåtelseavgifter	129 945 000	90 754 920
Upptagna lån	75 000 000	119 845 851
Amortering av lån	-350 000	-98 257 891
Förändring av checkräkningskredit	-131 656 710	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	72 938 290	112 342 880
ÅRETS KASSAFLÖDE	593 659	-6 452 760
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	481 294	6 934 054
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 074 954	481 294

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södra Ribersborg 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.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 551 271 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

I årsavgiften ingår avgift för bostad, internet samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktiskt förbrukning.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 244 429	0
Hysesintäkter garage	508 010	0
Hysesintäkter förråd	3 150	0
Intäkter internet	140 682	0
Vatten	86 831	0
El	14 972	0
Övriga intäkter	10 965	0
Andrahandsuthyrning	6 789	0
Summa	4 015 828	0

I årsavgiften ingår avgift för bostad, internet samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktiskt förbrukning.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	119 855	0
Besiktning och service	9 356	0
Teknisk förvaltning av installationer	38 475	0
Yttre skötsel	54 421	0
Vinterunderhåll	5 533	0
Summa	227 639	0

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande rep och underhåll hissar	13 974	0
Övriga reparationer	1 513	0
Summa	15 487	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	189 017	0
Uppvärmning	128 992	0
Vatten	140 322	0
Sophämtning	57 615	0
Summa	515 946	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	40 648	0
Kabel-TV	140 339	0
Summa	180 987	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	5 808	0
Övriga förvaltningskostnader	10 819	0
Revisionsarvoden	18 750	0
Ekonomisk förvaltning	72 845	0
Konsultkostnader	14 625	0
Bankkostnader	2 628	0
Tillsynsavgifter Myndigheter	9 776	0
Summa	135 251	0

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	68 600	0
Sociala avgifter	21 569	0
Summa	90 169	0

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 378 226	0
Summa	2 378 226	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificering	302 700 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	302 700 000	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-993 231	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-993 231	0
Utgående restvärde enligt plan	301 706 769	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	143 782 500	0
Taxeringsvärde mark	62 000 000	0
Taxeringsvärde mark	56 000 000	0
Totalt	118 000 000	

NOT 11, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	227 875 000	160 000 000
Inköp	74 825 000	67 875 000
Omklassificering	302 700 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	227 875 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Entreprenör	42 251	1 154 104
Skattekonto	795 705	308 617
Transaktionskonto ekonomisk förvaltare	927 863	344 555
Summa	1 765 819	1 807 276

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 935	0
Försäkringspremier	37 519	17 750
Kabel-TV	33 678	0
Upplupna hyror, avgifter	18 573	0
Summa	91 705	17 750

NOT 14, BYGGNADSKREDITIV

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv	0	131 656 710
Summa	0	131 656 710

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	4,37 %	14 650 000	0
Stadshypotek	2025-03-01	4,31 %	15 000 000	0
Stadshypotek	2026-03-01	4,17 %	15 000 000	0
Stadshypotek	2027-03-01	4,14 %	15 000 000	0
Stadshypotek	2028-03-01	4,10 %	15 000 000	0
Summa			74 650 000	0
Varav kortfristig del			14 650 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 025 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 900	0
Uppvärmning	35 623	0
Uppl kostn räntor	262 350	0
Vatten	18 509	0
Sociala avgifter	19 245	0
Förutbetalda avgifter/hyror	435 897	142 456
Beräknat styrelsearvode	61 250	0
Beräknat revisionsarvode	25 000	0
Summa	895 774	142 456

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

75 000 000

2022-12-31

75 000 000

Underskrifter

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Felix Pettersson
Ordförande

Ann-Helen Glane
Styrelseledamot

Lennart Andersson
Styrelseledamot

Nilla Kristina Jigin
Styrelseledamot

Peter Bo-Erik Molin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

EY
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 08:06

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 06.05.2024 21:29

DOCUMENT ID:

SyDqJ3lZA

ENVELOPE ID:

ByMUqk2IGA-SyDqJ3lZA

DOCUMENT NAME:

Brf Södra Ribersborg ÅR 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FELIX PETTERSSON felix.pettersson@sodra-ribersborg.se	Signed Authenticated	07.05.2024 10:38 07.05.2024 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.184.130
2. Kristina Ann-Helen Glane Ann-helen.glane@sodra-ribersborg.se	Signed Authenticated	07.05.2024 14:08 07.05.2024 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.11
3. LENNART ANDERSSON lenand62@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 19:41 07.05.2024 19:40	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.49.192
4. KRISTINA JIGIN kristinajigin@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 22:04 07.05.2024 22:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.113.241.156
5. PETER MOLIN mailmolin@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 22:40 07.05.2024 22:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.195.8
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	08.05.2024 08:06 08.05.2024 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.145

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Ribersborg, org.nr 769639-2765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Ribersborg för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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

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 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 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 Södra Ribersborg för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 08:05

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 06.05.2024 21:37

DOCUMENT ID:

rJyOZhUGR

ENVELOPE ID:

ryCPb3LFR-rJyOZhUGR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Södra ribersborg.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	08.05.2024 08:05 08.05.2024 07:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.145

* 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