

Årsredovisning

för

BRF Ripahejdan

747000-0535

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Styrelsen för BRF Ripahejdan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 1946-04-30 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens äger byggnad och mark med beteckningen :

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ripahejdan 1	1946	Trelleborg

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är naturgas via E-on Gas. Fjärrvärme beställt från Trelleborgs Energi med planerad driftstart 2023-03.

Fastighetens värdeår är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 051 kvadratmeter, varav 867 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 st
2 rok	5 st
3 rok	6 st
4 rok	1 st

Förvaltning

Avtal
Ekonomisk förvaltning

Leverantör
Ludvig & Co

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 14 st.
Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtit under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per Wagner	Styrelseledamot, Ordförande
Jan-Åke Hansson	Styrelseledamot, Kassör
Eva-Lis Carlsson	Styrelseledamot, Sekreterare
Gun Kvandt	Styrelsesuppleant
Rebecca Gidnert	Styrelsesuppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28.

Skatter och avgifter

Taxeringsvärden 2022: Taxeringsvärdet är 10 939 000 kronor.

Fastighetsavgiften blir 1 519 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser i föreningen

1989	Byte till isolerglas fönster
1992	Byte av el i samtliga lägenheter
1995	Byte av takpapp, läkt och takpannor, inplåtning av skorstenar och huvar.
2004	Byte av avloppsstammar, vattenstammar och badrum
2012	Byte till säkerhetsdörrar
2012	Byte till automatiserad trappbelysning
2012	Införande av postlådor i trapphus
2012	Klinker i tvättstuga
2012	Ny toalettstol i tvättstuga
2013	Byte av portkods doser

2014	Byte av fläkt i torkrum
2014	Byte av torktumlare
2014	Byte av vattenrör i källaren
2015	Byte av gasbrännare och varmvattenberedare
2017	Monterat brandsläckare, dörrstängare, självlysande nödutgångs skyltar Seriekopplade brandvarnare.
2017	Fiber inkoppling
2018	Brandisolering av vattenstammar i källaren.
2019	Plattläggning södra gaveln
2020	Ny tvättmaskin installerades
2020	Byte från analog till digital TV
2021	Nytt porttelefonsystem
2021	Renovering av balkonggolvet till 2 lgh samt murning vid portar och grund.
2021	Ny tvättmaskin
2022	Spolning av avloppsledningar i alla lägenheter samt spolning av huvudavloppsledning.
Planerat 2023	Sedvanligt underhåll av fastigheten göras.
Planerat 2023	Byte från gas till fjärrvärme för uppvärmning och varmvatten.
Planerat 2023	Relining av huvudavloppsledning.

Flerårsöversikt (Kkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	604	590	587	586
Resultat efter finansiella poster	-668	-228	-159	21
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	669	680	676	676
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 356	1 638	1 670	1 701
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 128	1 985	2 025	2 061
Sparande per kvm (kr/kvm)	-200	-135	-72	98
Räntekänslighet (%)	5	3	3	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	254	469	275	204
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	97	97

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 051 m², varav 867 m² utgör lägenhetsyta och 184 m² källare

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 050	250 403	857 205	-228 764	900 894
Minskning av ytter underhåll		10 939	-10 939		0
Disposition av föregående års resultat:			-228 764	228 764	0
Årets resultat				-668 415	-668 415
Belopp vid årets utgång	22 050	261 342	617 502	-668 415	232 479

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	617 502
årets förlust	-668 415
	-50 913

behandlas så att avsättes till fond för yttre underhåll	10 939
i ny räkning överföres	-61 852
	-50 913

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	603 881	590 464
Övriga intäkter	1	11 647	0
		615 528	590 464
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-166 704	-35 764
Fastighetsavgift/skatt	3	-22 246	-19 288
Driftskostnader	4	-320 667	-544 132
Övriga kostnader	5	-54 541	-49 482
Personalkostnader	6	-37 176	-37 177
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-458 087	-86 817
Övriga rörelsekostnader	7	-120 486	0
		-1 179 907	-772 660
Rörelseresultat		-564 379	-182 196
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 552	293
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-114 588	-46 860
		-104 036	-46 567
Resultat efter finansiella poster		-668 415	-228 763
Resultat före skatt		-668 415	-228 763
Årets resultat		-668 415	-228 764

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	1 979 637	2 383 366
Inventarier, verktyg och installationer	11	42 331	51 346
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	551 313	0
		2 573 281	2 434 712
Summa anläggningstillgångar		2 573 281	2 434 712
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	13	3 416	0
Övriga fordringar	14	6 190	7 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	7 600	6 723
		17 206	14 214
<i>Kassa och bank</i>		441 284	365 477
Summa omsättningstillgångar		458 490	379 691
SUMMA TILLGÅNGAR		3 031 771	2 814 403

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 050	22 050
Fond för yttre underhåll		261 342	250 403
		283 392	272 453
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		617 502	857 205
Årets resultat		-668 415	-228 764
		-50 913	628 441
Summa eget kapital		232 479	900 894
Långfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut		2 445 309	1 687 964
Kortfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut		31 252	33 152
Leverantörsskulder	17	266 604	66 391
Aktuella skatteskulder	18	1 654	220
Övriga skulder	19	1 279	1 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	53 194	124 503
Summa kortfristiga skulder		353 983	225 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 031 771	2 814 403

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-668 415	-228 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	578 573	86 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-89 842	-141 947
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-3 416	0
Förändring av kortfristiga fordringar	424	1 004
Förändring av leverantörsskulder	200 213	22 915
Förändring av kortfristiga skulder	-69 876	14 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 503	-103 424
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-717 142	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån/nytt lån	755 445	-33 152
Årets kassaflöde	75 806	-136 576
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	365 477	502 053
Likvida medel vid årets slut	441 283	365 477

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt uppdatering av nya regler enligt BFNAR 2023:1. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Föreningen sätter av 1% av taxeringsvärdet till underhållsfonden. Föreningen har ingen uppdaterad underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / 867 kvadratmeter lägenhetsyta

Skuldsättning per kvm

Utgående balans på lånekontot / 1051 kvadratmeter lägenhetsyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt
Utgående balans på lånekontot / 867 kvadratmeter totalyta

Sparande per kvm
Resultat+avskrivningar+planerat underhåll / 1051

Räntekänslighet
Utgående balans på lånekontot / årsavgifterna

Energikostnad /kvm
Kostnad för uppvärmning, el, vatten / 1051

Årsavgifterna andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Hysesintäkter	580 212	566 052
Intäkter kabel-TV	19 992	19 992
Intäkter torkvinden	3 690	3 600
Övriga intäktskorrigeringar från 2021	0	819
Öresutjämning	-13	1
	603 881	590 464
Övriga intäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	11 647	0
	11 647	0
Totala summa intäkter	615 528	590 464

Not 2 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	539
Rep. Gemensamma utrymmen	0	2 300
Rep. Lås	10 876	0
Rep. VVS	109 869	12 817
Rep. Mark/gård/utemiljö	26 445	16 309
Rep. Vitvaror	3 866	3 799
Rep.ventilation	15 648	0
	166 704	35 764

Not 3 Fastighetsskatt

	2023	2022
Fastighesskatt/avgift	22 246	19 288
	22 246	19 288

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
El	29 207	49 965
Gas	203 650	419 647
Vatten	34 482	23 565
Sophämtning/renhållning	15 624	15 179
Fastighetsförsäkringar	22 111	20 192
Digital TV	15 593	15 584
	320 667	544 132

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Kreditförsäljningskostnader	1 662	1 235
Telekommunikation	346	636
Redovisningstjänster	51 578	40 594
Bankkostnader	190	5 654
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	230	280
Förbrukningsmaterial	535	84
Övriga externa kostnader	0	1 000
	54 541	49 483

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Löner och andra ersättningar	31 200	31 200
Sociala kostnader	5 976	5 977
	37 176	37 177
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	37 176	37 177

Not 7 Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier

	2023	2022
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	120 486	0
	120 486	0

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	10 393	286
Skattefria ränteintäkter	159	7
	10 552	293

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränta Swedbank	113 368	44 790
Ränta Handelsbanken	1 187	2 043
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	33	27
	114 588	46 860

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 840 115	3 840 115
Inköp	165 829	0
Försäljningar/utrangeringar	-161 285	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 844 659	3 840 115
Ingående avskrivningar	-1 456 749	-1 378 947
Försäljningar/utrangeringar	40 799	
Årets avskrivningar	-449 072	-77 802
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 865 022	-1 456 749
Utgående redovisat värde	1 979 637	2 383 366
Taxeringsvärden byggnader	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärden mark	3 939 000	3 939 000
	10 939 000	10 939 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 154	90 154
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 154	90 154
Ingående avskrivningar	-38 808	-29 793
Årets avskrivningar	-9 015	-9 015
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 823	-38 808
Utgående redovisat värde	42 331	51 346

Not 12 Pågående byggnation

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar - relining	551 313	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	551 313	0
Utgående redovisat värde	551 313	0

Not 13 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	3 416	0
	3 416	0

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Behållning Skattekonto	6 190	7 491
	6 190	7 491

Not 15 Förutbetalda kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 600	6 723
	7 600	6 723

Not 16 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 476 561 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 445 309	1 687 964
	2 445 309	1 687 964
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	31 252	33 152
	31 252	33 152

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	-266 604	-66 391
	-266 604	-66 391

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	-20 592	-41 472
Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift	22 246	41 692
	1 654	220

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalskatt	780	780
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	499	499
	1 279	1 279

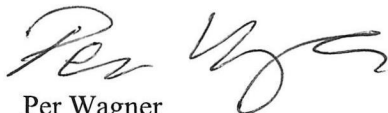
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnader el	2 330	7 173
Uppl kostnader värme	23 783	85 034
Uppl kostnader vatten	0	2 331
Uppl kostnader sophämtning	0	1 153
Upplupna räntekostnader	1 075	3 497
Förutbetalda avgifter	12 518	14 722
Övriga upplupna kostnader bokföring	13 487	10 593
	53 193	124 503

Not Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult: Inger Hansson, Ludvig & Co

Trelleborg 2024-06-12



Per Wagner
Styrelseledamot, Ordförande

~~Jän Åke Hansson
Styrelseledamot~~

Gun Krant
Gun Krant
Styrelsesuppleant



Eva-Lis Carlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 20240430



Hans Nilsson
Revisor

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Till styrelsen i BRF Ripahejdan
Organisationsnummer 747000-0535

Uppdraget

Jag har biträtt BRF Ripahejdan med att upprätta årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för innehållet och utformningen av årsredovisningen.

Utförande

Jag har utfört mitt arbete enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag. Det innebär att jag har beaktat tillämpliga lagar och normer samt genomfört kontroller och rimlighetsbedömningar av underlag för att årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Trelleborg 9/6 2024



Inger Hansson
Auktoriserad redovisningskonsult
Ludvig & Co



Srf konsulterna