



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Råbybacke Nr 1 med säte i Hörby org.nr. 716438-5564 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Hörby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sjukhuset 10	1988-01-01	1988
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	976
Totalt 8 objekt		976

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kaj Jarl	Ordförande 2025
Mats Byggfors	Ledamot 2026
Grace Cabiling Schönström	Ledamot 2026
Dan Jarl	Ledamot 2026
Victoria Larsson	Ledamot 2026
Robin Lundin	Ledamot 2025
Elliot Rietz	Ledamot 2025
Jan-Åke Biesel	Ledamot 2025
Charlotta Byggfors Spolén	Suppleant 2025
Angelica Jarl	Suppleant 2025
Sanna Axell	Suppleant 2026
Marlyn Larsson	Suppleant 2025

Firman tecknas två i förening av Kaj Jarl, Dan Jarl, Victoria Larsson och Robin Lundin.

Revisorer har varit: Sanna Axell och Angelica Jarl och som suppleant Charlotta Byggfors Spolén valda av föreningen.

Valberedning har varit: Kaj Jarl (sammankallande) och Victoria Larsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året 2024

Under 2024 gjorde vi bara nödvändiga underhåll såsom att asfaltera utanför 42 A p.ga att det var bakfall och som då hade renderat i fukt i lgh 42 A

Även den nya lgh innehavaren i 42 A har lagt om hela sin uppfart p.ga detta bakfall.

Under året har vi haft 4 styrelsemöte,

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 12 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 12.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	9	145	254	151	212
Skuldsättning, kr/kvm	5 775	5 872	5 964	6 056	6 147
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 775	5 872	5 964	6 056	6 147
Räntekänslighet, %	12	14	15	13	13
Energikostnad, kr/kvm	0	9	7	8	8
Årsavgifter, kr/kvm	471	485	485	485	485
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	26	79	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	464	1 571	520	503	502
Nettoomsättning, tkr	453	421	504	500	499
Resultat efter finansiella poster, tkr	-204	450	95	24	65
Soliditet, %	27	24	24	23	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per

kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader och stort underhåll.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	236 040	0	0	236 040
Upplåtelseavgifter, kr	4 000	0	0	4 000
Underhållsfond, kr	10 475	0	-3 094	7 381
S:a bundet eget kapital, kr	250 515	0	-3 094	247 421
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 658 276	449 580	3 094	2 110 950
Årets resultat, kr	449 580	-449 580	-203 871	-203 871
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 107 856	0	-200 777	1 907 079
S:a eget kapital, kr	2 358 371	0	-203 871	2 154 500

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 75.500 kr samt ianspråktagande skett med 78.594 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 107 856
Årets resultat, kr	-203 871
Reservation till underhållsfond, kr	-75 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	78 594
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 907 079

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 907 079
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	452 959	421 375
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 111 748
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		452 959	1 533 123
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-258 871	-639 585
Underhåll enligt plan	Not 5	-78 594	-177 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-11 636	-41 426
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-133 870	-133 870
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-482 970	-991 880
RÖRELSERESULTAT		-30 011	541 243
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		44 822	25 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 681	-117 288
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-173 859	-91 663
ÅRETS RESULTAT		-203 871	449 580

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 980 303	6 109 798
Inventarier och installationer	Not 9	8 750	13 125
Summa materiella anläggningstillgångar		5 989 053	6 122 923
Summa anläggningstillgångar		5 989 053	6 122 923
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	9 185
Avräkningskonto HSB		0	20 781
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 303	15 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	27 912	21 845
Summa kortfristiga fordringar		29 215	67 719
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 300 000	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar		1 300 000	1 200 000
Kassa och bank			
Bank	Not 13	554 392	925 501
Summa kassa och bank		554 392	925 501
Summa omsättningstillgångar		1 883 607	2 193 220
SUMMA TILLGÅNGAR		7 872 660	8 316 143

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	236 040	236 040
Upplåtelseavgifter	4 000	4 000
Fond för yttre underhåll	7 381	10 475
<i>Summa bundet eget kapital</i>	247 421	250 515
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 110 950	1 658 276
Årets resultat	-203 871	449 580
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 907 079	2 107 856
Summa eget kapital	2 154 500	2 358 371
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 731 283
Leverantörsskulder	22 574	177 428
Aktuell skatteskuld	Not 15	15 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	33 910
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	5 718 160	5 957 773
Summa skulder	5 718 160	5 957 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 872 660	8 316 143

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-30 011	541 243
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	133 870	133 870
	103 859	675 113
Erhållen ränta	39 040	6 105
Erlagd ränta	-219 184	-116 949
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-76 286	564 269
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 505	-13 084
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-164 327	156 457
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-217 107	707 642
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-74 783	-89 565
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-74 783	-89 565
ÅRETS KASSAFLÖDE	-291 890	618 077
Likvida medel vid årets början	2 146 282	1 528 205
Likvida medel vid årets slut	1 854 392	2 146 282
	-291 890	618 077

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3.326 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	459 852	403 439
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-712
Hysesintäkt bostäder	0	17 348
Hysesintäkt lokaler	-9 185	0
Konsumtionsavgift vatten	0	1 300
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 292	0
	452 959	421 375
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	1 110 000
Övrigt	0	1 748
	0	1 111 748
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-128 203	-490 615
El	0	-2 915
Vatten	0	-5 607
Renhållning	-32 340	-30 120
TV, bredband, iptelefoni	0	-11 852
Förvaltningskostnader	-27 215	-26 925
Försäkringar	-10 158	-9 087
Fastighetsskatt	-60 955	-61 969
Övriga driftskostnader	0	-495
	-258 871	-639 585
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-78 594	-177 000
	-78 594	-177 000
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-1 946	-1 450
Kostnader överlåtelse och panter	-4 388	0
Kontorsutrustning och -material	-5 302	-877
Konsulter	0	-29 316
Kundförluster m m	0	-9 783
	-11 636	-41 426
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-129 495	-129 495
Installationer och inventarier	-4 375	-4 375
	-133 870	-133 870

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2107

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

7 571 553

7 571 553

Ingående anskaffningsvärde mark

632 000

632 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

8 203 553

8 203 553

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 093 755

-1 964 260

Årets avskrivningar byggnader

-129 495

-129 495

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 223 250

-2 093 755

Utgående redovisat värde

5 980 303

6 109 798

Redovisade värden byggnader

5 348 303

5 477 798

Redovisade värden mark

632 000

632 000

Fastighetsbeteckning:**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder småhus

1988

6 008 000

1 824 000

7 832 000

8 208 000

6 008 000

1 824 000

7 832 000

8 208 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

7 358 000

7 358 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

7 358 000

7 358 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

43 750

43 750

Utgående anskaffningsvärden

43 750

43 750

Ingående avskrivningar

-30 625

-26 250

Årets avskrivningar

-4 375

-4 375

Utgående avskrivningar

-35 000

-30 625

Utgående redovisat värde

8 750

13 125

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

790

323

Övrig skattefordran

513

0

1 303

323

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

2 610

2 325

Upplupna ränteintäkter

25 302

19 520

27 912

21 845

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån			1 300 000	1 200 000
			1 300 000	1 200 000

Not 13 BANK

Sparbanken Skåne	554 392	925 501
	554 392	925 501

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne		3,49%	2025-01-30	1 885 500	30 000
Sparbanken Skåne		3,49%	2025-01-30	1 885 500	30 000
Sparbanken Skåne		3,49%	2025-01-30	1 885 500	30 000
				5 656 500	90 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 5 656 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 656 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,49%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 360 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 206 500

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	15 152
	0	15 152

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	192	695
Förutbetalda årsavgifter och hyror	38 894	33 215
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	39 086	33 910

		2024-12-31	2023-12-31
Hörby	2025-		
..... Kaj Jarl	 Elliot Rietz	 Grace Schönström	
..... Robin Lundin	 Jan-Åke Biesel	 Victoria Larsson	
..... Mats Byggfors	 Dan Jarl		
Vår revisionsberättelse har avgivits den 2025-			
Sanna Axell Revisor vald av föreningsstämman	Angelica Jarl Revisor vald av föreningsstämman		