

Årsredovisning 2024

Brf Ribersborg 1

769609-8792



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ribersborg 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
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 sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-21 hos Bolagsverket.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ljungbyhus 12 i Malmö kommun	2008	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957

Föreningen har 129 bostadsrätter och 7 hyreslägenheter om totalt 12 279 kvm och 3 lokaler om 625 kvm. Byggnadernas totalyta är 15 662 kvm. Fördelning bostäder är enligt följande:

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

Styrelsens sammansättning

René Olsson	Ordförande
Ernad Habibovic	Styrelseledamot
Julie Nyborg	Styrelseledamot
Karin Marie Stolpe	Styrelseledamot

Mim Isabelle Cornelia Nilsson	Styrelseledamot
Patrik Carl-Ingolf Andersson	Styrelseledamot
Poul Michelsen	Styrelseledamot
Sara Nyrell	Styrelseledamot
Adam Stelmach	Suppleant
Christer Lindqvist	Suppleant

Valberedning

Thomas Blixt, Malin Wallin, Marie Lindqvist och Thérèse Serruys

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

Avtal med leverantörer

ekonomisk förvaltning	NABO
fastighetsförvaltning	Lars Hansson i Skåne AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har en god ekonomi, varför styrelsen har bedömt att det inte funnits behov av att höja avgifterna under året.

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

Underhåll har skett av fasader utanför samtliga garage, bland annat har sprickor lagats och utsidan av väggar målats om. Den gamla lekplatsen på gården har bytts ut mot en ny och säkrare lekplats. Kostnaderna har rymts inom budgeten.

Föreningen ingår inte i någon samfällighetsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har största delen av lånen bundna med förmånliga räntenivåer. Året präglades av höga räntenivåer, varför föreningens lån som omsattes i juni 2023 vidare behållits rörligt under 2024 i avvaktan på räntesänkningar. Det finns ett bundet lån som ska omsättas i juni 2025.

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 drygt fem miljoner kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 199 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 195 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 813 961	9 762 354	10 058 655	9 887 902
Resultat efter fin. poster	49 297	626 218	-1 563 781	-3 254 240
Soliditet (%)	67	67	62	61
Yttre fond	2 278 386	1 317 000	502 266	3 013 596
Taxeringsvärde	266 600 000	266 600 000	266 600 000	245 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	653,5	675	702	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,6	76,0	77,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 223,4	7 587	9 323	9 405
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 594	5 594	8 332	8 332
Sparande per kvm totalyta, kr	182,1	196	119	266
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	69	101	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	93	112	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	30	30	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	200	192	242	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,54	1,48	1,03	0,27
Räntekänslighet (%)	11,1	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 604 156 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

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	181 938 044	-	-	181 938 044
Upplåtelseavgifter	30 075 950	-	-	30 075 950
Fond, yttre underhåll	1 317 000	-	961 386	2 278 386
Balanserat resultat	-32 794 086	626 218	-961 386	-33 129 254
Årets resultat	626 218	-626 218	49 297	49 297
Eget kapital	181 163 127	0	49 297	181 212 424

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-33 129 254
Årets resultat	49 297
Totalt	-33 079 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 317 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-556 803
Balanseras i ny räkning	-33 840 153
	-33 079 956

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 813 961	9 762 354
Övriga rörelseintäkter	3	28 041	509 984
Summa rörelseintäkter		9 842 002	10 272 337
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 651 587	-5 623 023
Övriga externa kostnader	9	-395 197	-332 938
Personalkostnader	10	-376 529	-308 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 087 184	-2 087 184
Summa rörelsekostnader		-8 510 497	-8 351 790
RÖRELSERESULTAT		1 331 505	1 920 548
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 090	141 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 348 298	-1 436 194
Summa finansiella poster		-1 282 208	-1 294 329
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		49 297	626 218
ÅRETS RESULTAT		49 297	626 218

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	263 827 448	265 833 116
Markanläggningar	13	1 441 660	1 471 492
Maskiner och inventarier	14	82 821	134 505
Summa materiella anläggningstillgångar		265 351 929	267 439 113
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		265 351 929	267 439 113
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		99 444	87 593
Övriga fordringar	15	1 225 210	1 797 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	250 207	247 017
Summa kortfristiga fordringar		1 574 862	2 132 301
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	4 075 735	1 117 026
Summa kortfristiga placeringar		4 075 735	1 117 026
Kassa och bank			
Kassa och bank		46 690	49 408
Summa kassa och bank		46 690	49 408
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 697 287	3 298 735
SUMMA TILLGÅNGAR		271 049 216	270 737 848

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		212 013 994	212 013 994
Fond för yttre underhåll		2 278 386	1 317 000
Summa bundet eget kapital		214 292 380	213 330 994
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 129 254	-32 794 086
Årets resultat		49 297	626 218
Summa fritt eget kapital		-33 079 956	-32 167 868
SUMMA EGET KAPITAL		181 212 424	181 163 127
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	34 953 327	70 619 993
Övriga långfristiga skulder		14 800	16 800
Summa långfristiga skulder		34 968 127	70 636 793
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		52 666 666	17 000 000
Leverantörsskulder		618 420	372 260
Skatteskulder		21 600	30 971
Övriga kortfristiga skulder		25 665	31 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 536 314	1 502 721
Summa kortfristiga skulder		54 868 665	18 937 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		271 049 216	270 737 848

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 331 505	1 920 548
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 087 184	2 087 184
	3 418 689	4 007 732
Erhållen ränta	66 090	141 865
Erlagd ränta	-1 348 298	-1 436 194
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 136 481	2 713 402
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 833	-21 488
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	264 070	-1 350 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 408 384	1 341 470
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 985 000
Amortering av lån	0	-18 666 667
Depositioner	-2 000	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000	-12 680 667
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 406 384	-11 339 197
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 906 082	14 245 279
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 312 466	2 906 082

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 1 630 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 och kortfristig placering klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 057 596	6 977 064
Hysesintäkter, bostäder	683 220	815 282
Hysesintäkter, lokaler	317 052	294 432
Hysesintäkter, p-platser	827 275	819 250
Kabel-TV/Bredband	241 968	241 868
Intäktsreduktion	0	-1 300
El	628 826	572 313
Övriga intäkter	58 024	43 445
Summa	9 813 961	9 762 354

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	2
Elprisstöd	0	360 194
Övriga intäkter	138	108 751
Ersättn.fr.försäkr.bolag	27 405	0
Övriga rörelseintäkter	500	41 037
Summa	28 041	509 984

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	241 806	270 248
Besiktning och service	67 926	112 917
Städning	148 085	132 825
Trädgårdsarbete	248 128	234 990
Övrigt	27 730	13 218
Snöskottning	20 376	6 236
Summa	754 051	770 433

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	26 269	54 083
Underhåll	72 466	65 957
Bostäder	11 543	10 463
Bostäder VVS	16 365	0
Tvättstuga	24 275	16 664
Trapphus/port/entr	3 021	7 736
Källarutrymmen	67 323	0
Soprum/miljöanläggning	3 499	5 203
Dörrar och lås/porttele	31 142	63 314
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 483
VA	46 778	3 066
Ventilation	10 781	8 432
El	31 248	17 084
Kabel-tv/bredband	6 001	0
Hissar	29 469	40 480
Fasader	65 000	3 125
Fönster	2 650	1 450
Balkonger	3 305	0
Gård/markytor	12 261	20 525
Garage och p-platser	4 028	55 648
Försäkringsärende/vattenskada	16 827	50 747
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	9 715
Summa	484 250	438 173

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	94 375	0
Dörrar och lås/porttele	0	17 416
Värme	20 573	-6 806
Ventilation	304 340	343 516
Staket/grind/terrass	5 700	0
Gård/markytor	131 815	0
Garage och p-platser	0	1 488
Summa	556 803	355 614

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 009 476	1 074 077
Återbetalning elstöd	0	232 633
Uppvärmning	1 612 230	1 462 425
Vatten	509 873	465 898
Sophämtning	122 910	194 005
Summa	3 254 489	3 429 038

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	131 518	124 065
Självrisker	14 814	71 400
Kabel-TV	83 790	79 478
Bredband	92 562	82 719
Fastighetsskatt	279 310	272 104
Summa	601 994	629 766

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 174	2 861
Övriga förvaltningskostnader	102 110	93 012
Juridiska kostnader	28 363	8 750
Revisionsarvoden	34 000	33 375
Ekonomisk förvaltning	201 788	189 440
Konsultkostnader	27 763	5 500
Summa	395 197	332 938

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	286 500	241 501
Övriga arvoden	0	-5 000
Sociala avgifter	90 029	72 143
Summa	376 529	308 644

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 348 298	1 436 146
Övriga räntekostnader	0	48
Summa	1 348 298	1 436 194

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	291 417 797	291 417 797
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	291 417 797	291 417 797
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 584 681	-23 579 013
Årets avskrivning	-2 005 668	-2 005 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 590 349	-25 584 681
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	263 827 448	265 833 116
<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	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 789 669	1 789 669
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 789 669	1 789 669
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-318 177	-288 345
Årets avskrivning	-29 832	-29 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-348 009	-318 177
Utgående restvärde enligt plan	1 441 660	1 471 492

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 114 701	1 114 701
Utgående anskaffningsvärde	1 114 701	1 114 701
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-980 196	-928 512
Avskrivningar	-51 684	-51 684
Utgående avskrivning	-1 031 880	-980 196
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 821	134 505

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	31 557	58 043
Övriga fordringar	3 612	0
Nabo Klientmedelskonto	1 185 349	1 728 505
Borgo	4 692	11 143
Summa	1 225 210	1 797 691

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 607	29 819
Försäkringspremier	139 436	131 518
Kabel-TV	21 109	20 871
Bredband	16 814	14 362
Förvaltning	51 241	50 447
Summa	250 207	247 017

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfr.placeringar	4 075 735	1 117 026
Summa	4 075 735	1 117 026

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-06-28	2,98 %	17 000 000	17 000 000
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	87 619 993
Varav kortfristig del			52 666 666	17 000 000

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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 650	28 036
El	106 671	97 681
Uppvärmning	214 980	235 092
Vatten	43 178	38 777
Löner	250 504	234 000
Sociala avgifter	106 371	73 523
Utgiftsräntor	13 326	20 681
Förutbetalda avgifter/hyror	777 634	774 931
Summa	1 536 314	1 502 721

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	149 000 000	149 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förberedelserna för installation av taggläsare på vindsdörrarna blev klara i slutet av 2024. Själva installationen är planerad att genomföras i början av 2025. Detta görs för att öka säkerheten och förenkla åtkomsten för de boende. Vi ska uppdatera styrningen av ventilationssystemet för att skapa ett jämnare luftflöde och förbättra inomhusklimatet i våra lägenheter. Moderniseringen bidrar också till en mer energieffektiv drift. Vad gäller tvättstugorna, så har vi har genomfört en översyn av torkrum och maskiner. Vi ska fortsätta arbetet och utvärdera möjligheterna till en framtida modernisering av våra tvättstugor. Målet är att säkerställa funktionalitet och möta de boendes behov på bästa sätt. Styrelsen har ingen plan att höja månadsavgifterna under 2025. En bevakning av kostnads- och ränteläget sker löpande och det finns handlingsberedskap om de ekonomiska förutsättningarna skulle förändras.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Ernad Habibovic
Styrelseledamot

Julie Nyborg
Styrelseledamot

Karin Marie Stolpe
Styrelseledamot

Mim Isabelle Cornelia Nilsson
Styrelseledamot

Patrik Carl-Ingolf Andersson
Styrelseledamot

Poul Michelsen
Styrelseledamot

René Olsson
Ordförande

Sara Nyrell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 19:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 24.04.2025 11:35

DOCUMENT ID:

rk-I-UtD1lx

ENVELOPE ID:

B1Ub8FPyex-rk-I-UtD1lx

DOCUMENT NAME:

Brf Ribersborg 1, 769609-8792 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Andersson padde_51@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 13:49 24.04.2025 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.192.210
2. POUL MICHELSEN pofam@vestas.com	Signed Authenticated	24.04.2025 14:46 24.04.2025 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 193.47.71.254
3. KARIN MARIE STOLPE karin.stolpe@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 17:15 25.04.2025 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.195.118
4. SARA NYRELL saraanouck@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 09:45 26.04.2025 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.195.22
5. Ernad Habibovic ernadhabibovic@hotmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 17:39 27.04.2025 17:38	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.195.125
6. Mim Isabelle Cornelia Nilsson isabelle.mim.nilsson@outlook.com	Signed Authenticated	28.04.2025 08:26 25.04.2025 20:48	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.193.195
7. RENÉ OLSSON rene.olsson@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 18:10 28.04.2025 18:09	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.195.83
8. Julie Suzanne Strandbygaard Nyborg julienyborg@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 18:48 28.04.2025 18:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.95
9. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	28.04.2025 19:12 28.04.2025 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* 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 Ribersborg 1, org.nr 769609-8792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ribersborg 1 för år 2024.

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 2024 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 Ribersborg 1 för år 2024, 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 revisionssed 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, 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 revisionssed 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 revisionssed 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 räkenskaper. 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 den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 19:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2025 11:35

DOCUMENT ID:

BkPW8YDyge

ENVELOPE ID:

r1x8Z8FvJgx-BkPW8YDyge

DOCUMENT NAME:

24 Revisionsberättelse Ribersborg 1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	 Signed	28.04.2025 19:13	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	28.04.2025 19:09	Low	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

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