

Årsredovisning 2025

Brf Ribersborg 1

769609-8792



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ribersborg 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ljungbyhus 12 i Malmö kommun	2008	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne - fullvärdesförsäkring

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.

Styrelsens sammansättning

Karin Marie Stolpe	Ordförande
Ernad Habibovic	Styrelseledamot
Julie Nyborg	Styrelseledamot
Patrik Carl-Ingolf Andersson	Styrelseledamot
Poul Michelsen	Styrelseledamot
René Olsson	Styrelseledamot
Sara Nyrell	Styrelseledamot
Adam Stelmach	Suppleant
Christer Lindqvist	Suppleant

Valberedning

Marie Lindqvist
Thérèse Serruys
Thomas Blixt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Anneli Carlsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Fördelning bostäder är enligt nedan:

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

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 i enlighet med denna.

Avslutade projekt:

- Hjärtstartare: Installation av hjärtstartare i resp. fastighets källargång.
- Mangelrum blir hobbyrum: Omvandling av mangelrum till hobbyrum i Nicoloviushusets källare.
- Ommålning av hissdörrar: Uppfräschning av samtliga hissdörrar i våra fastigheter.
- Underhåll av ventilationssystemet i garagen: Installation och inreglering av frånluftsfläktar för att effektivt föra ut fukt och lukt ur våra garage.
- Byte av entréportar: För att återskapa husens originalutseende har vi installerat nya entréportar. De nya portarna är av massiv ek och utrustade med automatiska dörröppnare och brytskydd.
- Byte av portkoder: Samtliga koder till våra entrédörrar har bytts ut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har enbart bundna lån. Föreningen omsatte två lån under året. Det ena i mars 2025 och det andra i juni 2025. Det senare delades upp i två lån med olika bindningstider, för spridning av risker.

Styrelsen har under året följt underhållsplanen. För att göra en anpassning till det nya regelverket som gäller från 2026 (benämnt K3) har ett arbete med uppdatering påbörjats. Underhållsplanen kommer därefter att bli en mer detaljerad översikt över teknisk livslängd för varje komponent för sig och framtida underhållsbehov, från mindre åtgärder till större investeringar som t.ex. byte/renovering av fönster.

Föreningen har en ekonomi i balans. Föreningen går med överskott i kassan då medlemsavgifterna täcker drifts- och räntekostnaderna med marginal.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 195 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 191 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 078 458	9 813 961	9 762 354	10 058 655
Resultat efter fin. poster	-708 427	49 297	626 218	-1 563 781
Soliditet (%)	67	67	67	62
Yttre fond	3 038 583	2 278 386	1 317 000	502 266
Taxeringsvärde	280 200 000	266 600 000	266 600 000	266 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	690	653,5	675	702
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,9	80,6	76	77,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 530	7 223	7 587	9 323
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 552	5 594	5 594	8 332
Sparande / kvm totalyta, kr	163	182	196	119
Elkostnad / kvm totalyta, kr	67	64	69	101
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	104	103	93	112
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	33	30	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	206	200	192	242
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,68	1,54	1,48	1,03
Räntekänslighet (%)	10,91	11,10	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 680 959 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.

Upplysning vid förlust

Vad beror det negativa resultat på:

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Det är en följd av att vi i enlighet med vår underhållsplan gjort investeringar i våra fastigheter med cirka 1,1 miljon kr, bland annat nya entrédörrar och nytt ventilationssystem i mittengaraget. Vi har valt att ta dessa som en kostnad i resultaträkningen, detta skapar ett negativt resultat för 2025.

Likviditeten i föreningen är fortsatt god och styrelsen bedömer därför att inga avgiftshöjningar är nödvändiga under 2026.

Säkerställa föreningens ekonomiska åtaganden på sikt:

Styrelsen kommer under 2026 att gå igenom och uppdatera föreningens underhållsplan med en robust bedömning av framtida

renoveringsbehov och kostnader. För att finansiera större framtida planerade underhåll finns scenarier med kombination av positivt kassaflöde och eventuellt upptagande av ytterligare lån. Mindre underhåll och förbättringar ryms inom föreningens ordinarie budget för driftskostnader. Föreningen har tidigare amorterat större belopp (ca. 18 miljoner kr). Det påvisas av de två förbättrade nyckeltalen "skuldsättningsgrad!" samt "sparande per kvm". Det medför en god ekonomisk beredskap. Det sker löpande en kostnadsöversyn av föreningens avtal och kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	181 938 044	-	-	181 938 044
Upplåtelseavgifter	30 075 950	-	-	30 075 950
Fond, yttre underhåll	2 278 386	-	760 197	3 038 583
Balanserat resultat	-33 129 254	49 297	-760 197	-33 840 153
Årets resultat	49 297	-49 297	-708 427	-708 427
Eget kapital	181 212 424	0	-708 427	180 503 997

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-33 840 153
Årets resultat	-708 427
Totalt	-34 548 580

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 317 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 167 406
Balanseras i ny räkning	-34 698 174
	-34 548 580

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 078 458	9 813 961
Övriga rörelseintäkter	3	29 223	28 041
Summa rörelseintäkter		10 107 681	9 842 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 571 504	-5 651 587
Övriga externa kostnader	9	-370 997	-395 197
Personalkostnader	10	-386 237	-376 529
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 087 184	-2 087 184
Summa rörelsekostnader		-9 415 922	-8 510 497
RÖRELSERESULTAT		691 759	1 331 505
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63 327	66 090
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 463 513	-1 348 298
Summa finansiella poster		-1 400 186	-1 282 208
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-708 427	49 297
ÅRETS RESULTAT		-708 427	49 297

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	261 821 780	263 827 448
Markanläggningar	13	1 411 828	1 441 660
Maskiner och inventarier	14	31 137	82 821
Summa materiella anläggningstillgångar		263 264 745	265 351 929
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		263 264 745	265 351 929
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		72 393	99 444
Övriga fordringar	15	2 167 713	1 225 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	418 156	250 207
Summa kortfristiga fordringar		2 658 262	1 574 862
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	3 575 735	4 075 735
Summa kortfristiga placeringar		3 575 735	4 075 735
Kassa och bank			
Kassa och bank		51 145	46 690
Summa kassa och bank		51 145	46 690
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 285 143	5 697 287
SUMMA TILLGÅNGAR		269 549 888	271 049 216

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		212 013 994	212 013 994
Fond för yttre underhåll		3 038 583	2 278 386
Summa bundet eget kapital		215 052 577	214 292 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 840 153	-33 129 254
Årets resultat		-708 427	49 297
Summa fritt eget kapital		-34 548 580	-33 079 956
SUMMA EGET KAPITAL		180 503 997	181 212 424
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	52 000 000	34 953 327
Övriga långfristiga skulder		24 300	14 800
Summa långfristiga skulder		52 024 300	34 968 127
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	34 953 327	52 666 666
Leverantörsskulder		431 547	618 420
Skatteskulder		13 826	21 600
Övriga kortfristiga skulder		27 912	25 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 594 979	1 536 314
Summa kortfristiga skulder		37 021 591	54 868 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		269 549 888	271 049 216

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	691 759	1 331 505
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 087 184	2 087 184
	2 778 943	3 418 689
Erhållen ränta	634	66 090
Erlagd ränta	-1 444 645	-1 348 298
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 334 932	2 136 481
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 048	7 833
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-152 603	264 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 108 281	2 408 384
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-666 666	0
Depositioner	9 500	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-657 166	-2 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	451 115	2 406 384
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 312 466	2 906 082
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 763 581	5 312 466

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ribersborg 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 %
Fastighetsförbättringar	1,67 - 6,67 %
Markanläggningar	1,67 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 057 596	7 057 596
Hysesintäkter, bostäder	734 667	683 220
Hysesintäkter, lokaler	319 796	317 052
Hysesintäkter, p-platser	885 192	827 275
Kabel-TV/Bredband	241 968	241 968
El	706 933	628 826
Övriga intäkter	132 306	58 024
Summa	10 078 458	9 813 961

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-132	-2
Övriga intäkter	8 015	138
Ersättn.fr.försäkr.bolag	13 945	27 405
Övriga rörelseintäkter	7 395	500
Summa	29 223	28 041

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	248 045	241 806
Besiktning och service	71 382	67 926
Städning	155 687	148 085
Trädgårdsarbete	259 408	248 128
Övrigt	0	27 730
Snöskottning	9 260	20 376
Summa	743 781	754 051

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	11 070	26 269
Underhåll	103 719	72 466
Bostäder	62 861	11 543
Bostäder VVS	0	16 365
Lokaler	1 506	0
Tvättstuga	32 279	24 275
Trapphus/port/entr	0	3 021
Källarutrymmen	0	67 323
Soprum/miljöanläggning	4 174	3 499
Dörrar och lås/porttele	32 292	31 142
Övriga gemensamma utrymmen	136 038	0
VA	27 244	46 778
Värme	36 421	0
Ventilation	63 531	10 781
El	21 913	31 248
Kabel-tv/bredband	0	6 001
Hissar	56 842	29 469
Fasader	1 175	65 000
Fönster	3 125	2 650
Balkonger	0	3 305
Gård/markytor	12 465	12 261
Garage och p-platser	82 663	4 028
Försäkringsärende/vattenskada	0	16 827
Summa	689 316	484 250

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	365 485	304 340
Värme	24 600	20 573
El	47 374	0
Källarutrymmen	57 875	0
Dörrar och lås/porttele	659 382	0
Bostäder	12 690	0
Övrigt plan. UH	0	94 375
Gård/markytor	0	131 815
Staket/grind/terrass	0	5 700
Summa	1 167 406	556 803

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 047 897	1 009 476
Uppvärmning	1 635 895	1 612 230
Vatten	549 715	509 873
Sophämtning	128 890	122 910
Summa	3 362 397	3 254 489

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	139 436	131 518
Självrisker	0	14 814
Kabel-TV	84 579	83 790
Bredband	98 030	92 562
Fastighetsskatt	286 558	279 310
Summa	608 603	601 994

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 296	1 174
Övriga förvaltningskostnader	108 438	102 110
Juridiska kostnader	18 550	28 363
Revisionsarvoden	32 750	34 000
Ekonomisk förvaltning	204 964	201 788
Konsultkostnader	0	27 763
Summa	370 997	395 197

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	301 500	286 500
Sociala avgifter	84 737	90 029
Summa	386 237	376 529

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 463 513	1 348 298
Summa	1 463 513	1 348 298

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	291 417 797	291 417 797
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	291 417 797	291 417 797
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-27 590 349	-25 584 681
Årets avskrivning	-2 005 668	-2 005 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 596 017	-27 590 349
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	261 821 780	263 827 448
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>97 349 750</i>	<i>97 349 750</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	163 200 000	146 600 000
Taxeringsvärde mark	117 000 000	120 000 000
Summa	280 200 000	266 600 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 789 669	1 789 669
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 789 669	1 789 669
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-348 009	-318 177
Årets avskrivning	-29 832	-29 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-377 841	-348 009
Utgående restvärde enligt plan	1 411 828	1 441 660

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 114 701	1 114 701
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 114 701	1 114 701
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 031 880	-980 196
Årets avskrivning	-51 684	-51 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 083 564	-1 031 880
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 137	82 821

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 805	31 557
Övriga fordringar	6 207	3 612
Nabo Klientmedelskonto	2 025 375	1 185 349
Borgo	111 326	4 692
Summa	2 167 713	1 225 210

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 119	21 607
Försäkringspremier	139 438	139 436
Kabel-TV	21 496	21 109
Bredband	15 727	16 814
Förvaltning	54 683	51 241
Inkomsträntor	62 693	0
Summa	418 156	250 207

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	3 575 735	4 075 735
Summa	3 575 735	4 075 735

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2028-03-28	3,04 %	17 000 000	17 000 000
SEB	2026-06-28	1,05 %	34 953 327	34 953 327
SEB	2029-06-28	2,57 %	17 500 000	35 666 666
SEB	2027-06-28	2,35 %	17 500 000	
Summa			86 953 327	87 619 993
Varav kortfristig del			34 953 327	52 666 666

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 953 327 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 728	23 650
El	111 799	106 671
Uppvärmning	221 112	214 980
Vatten	46 414	43 178
Löner	258 006	250 504
Sociala avgifter	112 643	106 371
Utgiftsräntor	32 194	13 326
Förutbetalda avgifter/hyror	788 083	777 634
Summa	1 594 979	1 536 314

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	149 000 000	149 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Malmö

Ernad Habibovic
Styrelseledamot

Julie Nyborg
Styrelseledamot

Karin Marie Stolpe
Ordförande

Patrik Carl-Ingolf Andersson
Styrelseledamot

Poul Michelsen
Styrelseledamot

René Olsson
Styrelseledamot

Sara Nyrell
Styrelseledamot

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

EY
Anneli Carlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 14:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.04.2026 15:54

DOCUMENT ID:

rJ5zXU8abg

ENVELOPE ID:

B1qGXl8aWx-rJ5zXU8abg

DOCUMENT NAME:

Brf Ribersborg 1, 769609-8792 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

d2ec9cf50631a7dc59a8f0528c6e1118b7d2706d35aecb57a8f107ca1e2967e9f830c9493498e45eefef10d542d2db4d6b873ee0b03c2e85c3d582af1597be67

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Andersson padde_51@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 16:02 22.04.2026 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.204.233
2. POUL MICHELSEN p_f_michelsen@yahoo.co m	 Signed Authenticated	22.04.2026 20:45 22.04.2026 20:44	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.195.13
3. KARIN MARIE STOLPE karin.stolpe@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:10 22.04.2026 21:07	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.195.118
4. RENÉ OLSSON rene.olsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:12 23.04.2026 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 85.30.175.111
5. Julie Suzanne Strandbyga ard Nyborg julienyborg@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:44 22.04.2026 17:30	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.195.53
6. Ernad Habibovic ernadhabibovic@hotmail. com	 Signed Authenticated	23.04.2026 21:06 23.04.2026 21:05	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.195.125
7. SARA ULRIKA NYRELL saraanouck@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 22:11 24.04.2026 22:09	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.195.22
8. ANNELI CARLSSON anneli.carlsson@se.ey.co m	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:16 27.04.2026 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.65.3

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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



Shape the future
with confidence

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 räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionssed 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.



rk5MmUUa-g-B1sf7IipWx



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ribersborg 1 för räkenskapsåret 2025, 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 trygghetssätt.

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 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.

Halmstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 14:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.04.2026 15:54

DOCUMENT ID:

B1sf7IIPWx

ENVELOPE ID:

rk5MmUUa-g-B1sf7IIPWx

DOCUMENT NAME:

25 RB BRF Ribersborg 1.pdf

2 pages

SHA-512:

268b93fa50197240e3a47b6400d8ac03df432295fc85d9
08cb743eec796cc1572524c6f724a2c5cb4199af809f1a9
9b796c2810c0423d62175130e7ecd5e88fe

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELI CARLSSON	Signed	27.04.2026 14:14	eID	Swedish BankID
anneli.carlsson@se.ey.co m	Authenticated	27.04.2026 14:11	Low	IP: 213.115.65.3

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

Attachments

No attachments 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

 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