

Bostadsrättsföreningen Ripvägen

Org.nr: 769639-0132

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ripvägen, organisationsnummer 769639-0132, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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.

Föreningens säte är i Nacka

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020.

Ekonomisk plan registrerades år 2021.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Daniel Amosy	
Ledamot	Charles Storkaas	
Ledamot	Leo Nilantha Anders Holte	
Ledamot	Jonas Jidestedt	(Avgått)
Suppleant	Kerstin Sakari Hallstedt	

Revisor

Intern revisor	Fredrik Skoglund
----------------	------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Berivan Kartal och Kelly Miller

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

På stämman deltog 13 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

ABRF Fastighetsförvaltning AB

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen består av 15 lägenheter. Där föreningen äger och förvaltar byggnader på fastigheterna i Nacka kommun:

Boo 1:1032

Boo 1:1033

Boo 1:1034

Boo 1:914

Boo 1:899

Försäkring

Föreningen fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Nacka Bo 1:1032, 1:1033, 1:1034, 1:914 och 1:899

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2020-2022

Totalyta (m²):

1 409

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	3
3 rok	2
5 rok	10
Summa	15

Garage och P-platser

	Antal platser
	24

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdaterades 2023-04-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har utvändigt garantibesiktning utförts på lägenheterna på Ripvägen 2, samt invändig och utvändigt garantibesiktning på lägenheterna på Ripvägen 7 och Viltstigen 12. Föreningen har upptagit ett lån för omkostnader i samband med reparationer och underhåll.

Under året har en vattenläcka upptäckts i marken vilken åtgärdats men orsakat en del läckage och därmed ovanligt hög vattenförbrukning, vilket avspeglas i årets kostnader för Vatten och Avlopp. Tidigare års vattenförbrukning var även inrapporterad för lågt, varför årets vattenförbrukning ser ännu högre ut.

Avgiftshöjning

Under räkenskapsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna från och med nästa räkenskapsårs början (2025-01-01) för att täcka föreningens löpande omkostnader.

Medlemsinformation

Under året har 0 överlåtelse skett.

24 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 101	715	466	111
Årsavgifter, tkr	1 045	673	734	110
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 887	- 1 118	- 479	63
Soliditet ¹ , %	81	82	82	0
Räntekänslighet	15.3	23.0	21	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	94	154	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	741	478	521	
Skuldsättning / kvm totalyta	11 366	11 000	11 000	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 366	11 000	11 000	
Energikostnad / kvm	218	72	33	
Sparande / kvm	-146	-310	144	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har för detta år avskrivning samt kostnad för vatten/avlopp som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi.

Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 696 000	39 945 250	27 801	- 443 732	- 1 118 386	71 106 933
Resultatdisposition enligt stämmen:			-12 500	12 500		0
Reservering fond för yttre underhåll			27 801	-27 801		0
Balanseras i ny räkning					1 118 386	1 118 386
Årets resultat				-1 118 386	- 887 268	- 2 005 654
Belopp vid årets utgång	32 696 000	39 945 250	43 102	- 1 577 419	- 887 268	70 219 665

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 577 419
Årets resultat	- 887 268
Totalt	- 2 464 687

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	27 801
Balanseras i ny räkning	- 2 492 488
Totalt	- 2 464 687

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 100 622	715 177
Övriga rörelseintäkter	3	212 234	0

Summa rörelseintäkter

1 312 856 715 177

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-570 934	-357 929
Administration och förvaltning	5	-93 473	-79 395
Avskrivningar	6	-681 527	-681 527

Summa rörelsekostnader

-1 345 934 -1 118 851

RÖRELSERESULTAT

-33 078 -403 674

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 629	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-860 819	-714 712

Summa finansiella poster

-854 190 -714 712

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-887 268 -1 118 386

RESULTAT FÖRE SKATT

-887 268 -1 118 386

ÅRETS RESULTAT

-887 268 -1 118 386

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	86 095 669	86 777 196
Summa materiella anläggningstillgångar		86 095 669	86 777 196
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 095 669	86 777 196
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		230 034	196 740
Övriga fordringar		-67 225	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 727	26 027
Summa kortfristiga fordringar		168 536	222 767
Kassa och bank			
Kassa och bank		412 692	222 960
Summa kassa och bank		412 692	222 960
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		581 228	445 727
SUMMA TILLGÅNGAR		86 676 897	87 222 923

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		72 641 250	72 641 250
Fond för yttre underhåll		43 102	27 801
Summa bundet eget kapital		72 684 352	72 669 051
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 577 419	-443 732
Årets resultat		-887 268	-1 118 386
Summa fritt eget kapital		-2 464 687	-1 562 118
SUMMA EGET KAPITAL		70 219 665	71 106 933
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	16 014 000	15 499 000
Summa långfristiga skulder		16 014 000	15 499 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		16 014 000	15 499 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		26 245	92 494
Skatteskulder		129 038	249 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		287 949	274 881
Summa kortfristiga skulder		443 232	616 990
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		443 232	616 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 676 897	87 222 923

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-33 078	-403 674
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	681 527	681 527
Summa	648 449	277 853
Erhållen ränta	6 629	0
Erlagd ränta	-860 819	-714 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-205 741	-436 859
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	54 231	-79 572
Minskning av rörelseskulder	-173 758	275 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-325 268	-241 157
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	515 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	515 000	0
Årets kassaflöde	189 732	-241 157
Likvida medel vid årets början	222 960	464 117
Likvida medel vid årets slut	412 692	222 960

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (1) (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 044 588	673 272
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	54 000	35 500
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 098	6 405
Övriga intäkter	936	0
	2 034	6 405
Totalt nettoomsättning	1 100 622	715 177

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	212 234	0
Totalt övriga rörelseintäkter	212 234	0

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	30 254	26 508
Vatten och avlopp	277 224	74 952
Sophämtning	45 186	38 902
	352 664	140 362
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	12 500	0
Snöröjning/sandning	978	5 106
	13 478	5 106
Övriga driftkostnader		
Försäkring	44 243	35 356
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	120 577
	44 243	155 933
Reparationer		
Reparationer	160 549	44 028
Underhåll		
Underhåll	0	12 500
Totalt operativ drift och underhåll	570 934	357 929

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	36 250	33 026
Extra ekonomisk förvaltning	12 132	6 195
	48 382	39 221
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 999	0
Konsultarvode	20 250	0
Bankkostnader	19 367	1 826
Övriga kostnader	2 475	38 348
	45 091	40 174
Totalt administration och förvaltning	93 473	79 395

Not 6. Avskrivningar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	681 527	681 527
Totalt avskrivningar	681 527	681 527

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	6 629	0
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 629	0

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 114 738	16 114 738
Summa:	16 114 738	16 114 738

Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	68 152 698	68 152 698
Anskaffningsvärde mark	19 987 552	19 987 552
Utgående anskaffningsvärden	88 140 250	88 140 250
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 363 054	- 681 527
Årets avskrivningar	- 681 527	- 681 527
Utgående avskrivningar	-2 044 581	-1 363 054
Utgående redovisat värde	86 095 669	86 777 196
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	61 625 000	9 267 000
Taxeringsvärde mark	36 274 000	13 614 000
	97 899 000	22 881 000

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Solifast	2026-10-31	4,69 %	15 499 000	15 499 000
Solifast	Rörlig 3 mån	4,01 %	515 000	0
			0	0
Summa skulder till kreditinstitut			16 014 000	15 499 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2025 erhöll föreningen en ersättning av Nyberg Constructa AB för utlägg rörande reparationskostnader, vilket var ett garantiärende.

I januari 2025 justerades en felaktig fastighetsskatt för 2024 hos Skatteverket ner till noll (0).

den ____ / ____ 2025

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Daniel Amosy

Charles Storkaas

Leo Nilantha Anders Holte

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Fredrik Skoglund



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 13:16

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 29.04.2025 10:17

DOCUMENT ID:

SyePEo-Rkll

ENVELOPE ID:

BkPEjZA1xl-SyePEo-Rkll

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Ripvägen.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Daniel Amosy d.amosy@icloud.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 11:02 29.04.2025 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/01/18) IP: 172.226.48.67
LEO NILANTHA ANDERS HOLTE leo.Holte@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 15:17 30.04.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/17) IP: 217.27.171.19
CHARLES STORKAAS charlie.storkaas@gmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2025 08:56 30.04.2025 22:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/28) IP: 81.226.36.201
FREDRIK CARL-GUNNAR SKOGLUND skoglundfredrik78@gmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2025 13:16 02.05.2025 13:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/11/27) IP: 104.28.31.63

* 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