

Årsredovisning 2024 - 2025

HSB Bostadsrättsförening Ribe i Malmö

746000-6047



SJXdFirEbg-BkZX_YUBVbl

Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ribe i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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. 16

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 1946-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-06 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
Malmö Ribe 6	1949	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Willis Towers Watson.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 4 235 kvm. Byggnadernas totalyta är 4235 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Catherine Stephanie Åkesson	Ordförande
Carl Axel Christian Sahlin	Supleant
Britt-Marie Josefsson	Vice ordförande
Joakim Täck	Sekreterare
Michael Svensson	Styrelseledamot (utsedd av HSB Malmö)
Rafeh Al Darwish	Styrelseledamot

Valberedning

Linda Täck

Firmateckning

Firman har tecknats, förutom av styrelsen, av Catherine Åkesson, Joakim Täck, Rafeh Al Darwish och Britt-Marie Josefsson.

Revisorer

Kent Olof Nilsson Revisor
Valon Gashi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1999	●	Takpannor
2002	●	Elkablar, elcentraler, eluttag och strömbrytare
2006	●	Fönster
2007	●	Elmätare
2009	●	Omfogning av fasad (Mariedalshuset)
2012	●	Stambyte och nya badrum
2014	●	Relining bottenstammar
2015	●	Tagg-system Målning och belysning i trapphus och källare
2017	●	Renovering av värmesystem (termostater, pumpar, ställdon, expansioskärl)
2018	●	Balkonger och omfogning av motsvarande fasader
2020	●	Porttelefoner
2021	●	Palissadstaket Omfogning gavelfasader (Randershuset och Ribehuset)

Planerade underhåll

2024	●	Dränering av alla fastigheter samt renovering av innergård
2025-2026	●	Färdigställande av innergård och planteringar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Malmö AB
Fastighetsskötsel HSB Malmö EK För

Övrig verksamhetsinformation

Stadgeenlig (§ 28) besiktning av fastigheten genomfördes 2025-06-05 av Roger Liljenberg, Råköll tillsammans med företrädare för styrelsen. Inget akut uppdagades och underhållsplanen uppdaterades enligt rekommendationer av Roger Liljenberg, Råköll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månadsavgiften för lägenheter höjdes under året med 15% till följd av uppräknig av underhåll och höjda räntor.

Avgiften för p-plats 11st på föreningens parkering höjdes under året till 750 kr per månad.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 15%.

Övriga uppgifter

Föreningen arrangerade advents fika, 1 advent.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	4 701 995	4 056 142	3 874 187	3 744 627
Resultat efter fin. poster	704 993	-281 420	69 727	434 306
Soliditet (%)	13	12	13	12
Yttre fond	3 660 808	2 674 608	2 214 562	1 914 156
Taxeringsvärde	96 000 000	89 000 000	89 000 000	89 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 089	942	893	793
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	98,2	96,7	89,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 174	11 311	10 481	10 596
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 174	11 311	10 481	10 596
Sparande / kvm totalyta, kr	305	84	184	259
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	34	30	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	163	164	153	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	50	46	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	254	248	228	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,02	2,04	1,60	1,18
Räntekänslighet (%)	10,27	12,01	11,73	13,37

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

	2024-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-08-31
Insatser	110 150	-	-	110 150
Fond, yttre underhåll	2 674 608	-	986 200	3 660 808
Balanserat resultat	4 132 081	-281 423	-986 200	2 864 458
Årets resultat	-281 423	281 423	704 989	704 989
Eget kapital	6 635 416	0	704 989	7 340 405

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 864 458
Årets resultat	704 989
Totalt	3 569 447
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	543 100
Att från yttre fond i anspråk ta	-76 125
Balanseras i ny räkning	3 102 472
	3 569 447

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 701 995	4 056 142
Övriga rörelseintäkter	3	87	6 923
Summa rörelseintäkter		4 702 082	4 063 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 180 706	-2 329 238
Övriga externa kostnader	9	-189 895	-391 036
Personalkostnader	10	-177 287	-156 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-512 672	-539 233
Summa rörelsekostnader		-3 060 560	-3 415 922
RÖRELSERESULTAT		1 641 522	647 143
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 807	16 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-962 340	-944 868
Summa finansiella poster		-936 533	-928 566
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		704 989	-281 423
ÅRETS RESULTAT		704 989	-281 423

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	51 122 349	49 784 367
Markanläggningar		2 629 263	0
Pågående projekt		0	2 325 187
Summa materiella anläggningstillgångar		53 751 612	52 109 554
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 752 112	52 110 054
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 764	21 340
Övriga fordringar	14	1 012 626	2 628 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	97 874	98 411
Summa kortfristiga fordringar		1 118 265	2 748 467
Kassa och bank			
Kassa och bank		540 895	524 233
Summa kassa och bank		540 895	524 233
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 659 160	3 272 700
SUMMA TILLGÅNGAR		55 411 272	55 382 754

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 150	110 150
Fond för yttre underhåll		3 660 808	2 674 608
Summa bundet eget kapital		3 770 958	2 784 758
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 864 458	4 132 081
Årets resultat		704 989	-281 423
Summa fritt eget kapital		3 569 447	3 850 658
SUMMA EGET KAPITAL		7 340 405	6 635 416
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	39 521 000	41 482 252
Summa långfristiga skulder		39 521 000	41 482 252
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 802 252	6 419 708
Leverantörsskulder		106 279	209 010
Skatteskulder		14 516	10 494
Övriga kortfristiga skulder		-2 547	-3 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	629 367	628 956
Summa kortfristiga skulder		8 549 867	7 265 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 411 272	55 382 754

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 641 522	647 143
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	512 672	539 233
	2 154 194	1 186 376
Erhållen ränta	25 807	16 302
Erlagd ränta	-969 920	-883 198
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 210 081	319 480
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 608	-38 220
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-90 183	166 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 137 506	448 127
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 154 730	-2 325 187
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 154 730	-2 325 187
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	4 000 000
Amortering av lån	-578 708	-485 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-578 708	3 515 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 595 932	1 637 940
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 152 745	1 514 805
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 556 813	3 152 745

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ribe i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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, 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:

Stomme och grund	1,26 %
El	4,00 %
Fönster	2,46 %
Yttertak	4,00 %
Restpost	2,46 %
Stamledningar Värme	3,33 %
Balkonger	2,00 %
Byggnad	2,50 - 6,67 %
Fasader	2,00 %
Sekundärbyggnader	2,50 %
Markanläggningar	5,00 %

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.

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	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	4 609 948	3 988 968
Hysesintäkter, p-platser	74 840	61 948
Övriga intäkter	17 207	5 226
Summa	4 701 995	4 056 142

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämnning	-13	-9
Försäkringsersättning	0	6 932
Övriga rörelseintäkter	100	0
Summa	87	6 923

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	411 490	396 595
Besiktning och service	19 750	41 762
Städning	0	27 969
Trädgårdsarbete	8 500	0
Övrigt	4 006	16 250
Snöskottning	1 605	0
Summa	445 351	482 576

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	0	3 250
Bostäder	0	11 438
Bostäder VVS	1 084	0
Tvättstuga	58 809	61 845
Trapphus/port/entr	344	0
Källarutrymmen	0	525
Soprum/miljöanläggning	0	2 408
Dörrar och lås/porttele	30 602	34 700
Övriga gemensamma utrymmen	0	22 750
El	12 695	0
Tak	12 250	46 513
Fönster	3 494	0
Gård/markytor	32 108	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	6 439
Summa	151 386	189 868

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Bostäder	0	100 000
El	76 125	0
Summa	76 125	100 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Elavgifter	0	22 656
Fastighetsel	142 792	119 335
Uppvärmning	692 223	694 628
Vatten	242 225	213 607
Sophämtning	61 517	97 327
Summa	1 138 757	1 147 553

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	78 062	73 793
Självrisker	11 730	68 460
Bredband/Kabeltv	164 263	159 408
Arvode teknisk förvaltning	1 248	0
Fastighetsskatt	113 784	107 580
Summa	369 087	409 241

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	6 315	29 428
Programvaror	12 163	10 944
Övriga förvaltningskostnader	89 547	104 771
Juridiska kostnader	0	18 750
Revisionsarvoden	0	26 585
Ekonomisk förvaltning	81 870	78 588
Konsultkostnader	0	121 970
Summa	189 895	391 036

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	136 040	118 130
Övriga personalkostnader	1 000	0
Sociala avgifter	40 247	38 286
Summa	177 287	156 416

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	961 969	940 969
Övriga räntekostnader	371	3 899
Summa	962 340	944 868

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 548 932	63 548 932
Årets inköp	1 828 560	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 377 492	63 548 932
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 764 565	-13 225 332
Årets avskrivning	-490 578	-539 233
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 255 143	-13 764 565
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 122 349	49 784 367
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 063 935</i>	<i>34 063 935</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	42 000 000
Summa	96 000 000	89 000 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar	500	500
Summa	500	500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	-7 460	204
Övriga fordringar	4 169	0
Klientmedelkonto	1 015 917	1 578 512
Borgo	0	1 050 000
Summa	1 012 626	2 628 716

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 490	45 184
Försäkringspremier	26 277	25 518
Förvaltning	26 107	27 709
Summa	97 874	98 411

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD	SKULD
			2025-08-31	2024-08-31
Nordea Hypotek	2029-04-16	2,98 %	5 841 000	5 987 000
Nordea Hypotek	2026-08-19	2,94 %	1 891 852	1 910 960
Nordea Hypotek	2026-08-19	2,94 %	3 425 400	3 460 000
Nordea Hypotek	2030-06-19	1,43 %	15 255 000	15 594 000
Nordea Hypotek	2028-06-21	1,25 %	16 950 000	16 950 000
Nordea Hypotek	2026-05-20	3,72 %	1 980 000	2 000 000
Nordea Hypotek	2027-05-19	3,61 %	1 980 000	2 000 000
Summa			47 323 252	47 901 960
Varav kortfristig del			7 802 252	6 419 708

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 429 712 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-08-31	2024-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 098	1 152
Fastighetsskötsel	0	32 750
El	11 461	11 595
Uppvärmning	29 355	27 384
Utgiftsräntor	136 536	144 116
Vatten	21 391	18 624
Förutbetalda avgifter/hyror	410 276	357 335
Beräknat revisionsarvode	18 250	36 000
Summa	629 367	628 956

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	48 023 210	48 023 210

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften. Årsredovisningens innehåll blev godkänt 2026-01-02

Malmö

Britt-Marie Josefsson
Vice ordförande

Eva Catherine Stephanie Åkesson
Ordförande

Joakim Täck
Sekreterare

Michael Svensson
Styrelseledamot (utsedd av HSB Malmö)

Rafeh Al Darwish
Styrelseledamot

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

Kent Olof Nilsson
Internrevisor

Valon Gashi
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.01.2026 05:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.01.2026 15:42

DOCUMENT ID:

BkZX_YUBVbl

ENVELOPE ID:

SJXdFlrEbg-BkZX_YUBVbl

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Ribe i Malmö, 746000-6047 - Årsredovisning 2025-08-31.pdf

18 pages

SHA-512:

48f91b6f5d233c8775088d0808cf0b94adca9397fecf526
4697c5b2a9bfeef64fb218a1b9e9722ab1d4a5d13c5e25
a0d0ce78a6b06df57ee3f7fd0b27a6c5acf

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. RAFEH AL DARWISH rafehdarwish1979@gmail.com	 Signed Authenticated	02.01.2026 16:09 02.01.2026 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.87.44
2. MICHAEL SVENSSON mffcup@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.01.2026 18:47 02.01.2026 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.124.74
3. KENT JOAKIM TÄCK joakim.tack@icloud.com	 Signed Authenticated	03.01.2026 16:14 03.01.2026 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.87.51
4. Britt-Marie Josefsson brittmari.josefsson@gmail.com	 Signed Authenticated	04.01.2026 22:19 04.01.2026 22:04	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.87.61
5. Eva Catherine Stephanie Åkesson catherine@profoab.com	 Signed Authenticated	05.01.2026 08:16 05.01.2026 08:16	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.131.59
6. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	06.01.2026 20:59 06.01.2026 20:54	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.88.187
7. KENT OLOF NILSSON kent.nilsson3@icloud.com	 Signed Authenticated	07.01.2026 05:09 07.01.2026 04:59	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.87.19

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ribe i Malmö, org.nr. 746000-6047

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ribe i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831.

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 augusti 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ribe i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Olof Nilsson
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.01.2026 04:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.01.2026 15:42

DOCUMENT ID:

SkQQdtISVWx

ENVELOPE ID:

SylQ_KUBVbe-SkQQdtISVWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024-25 HSB Brf Ribe i Malmö.pdf
2 pages

SHA-512:

007be9a650a0c43b7a09ebc22ec7c1bf7ba57e79ad30a8
5cb26a610f8225237f19e74d5b77edbe04ff32920f342b7
0429e57323447c3d7af1dd57d4e868a6b95

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	06.01.2026 20:59	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	06.01.2026 20:58	Low	IP: 84.55.88.187
2. KENT OLOF NILSSON	Signed	07.01.2026 04:59	eID	Swedish BankID
kent.nilsson3@icloud.com	Authenticated	07.01.2026 04:58	Low	IP: 84.55.87.19

* 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