

Årsredovisning för

# **Brf Ridö 1**

769630-7292

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

Styrelsen för Brf Ridö 1, 769630-7292, avger härmed följande årsredovisning.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Gräset 48 och Gräset 49 i Västerås Kommun med adresserna Odlingssvägen 2 A-D och Odlingssvägen 4 A-D. Fastigheten består av 8 lägenheter i två plan och samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen:

8 st 5 r o k

Fastigheten har en tomtareal på 2 383 kvm. Bostadsytan är 808 kvm.  
Nybyggnadsår 2016, värdeår 2016.  
Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten ingår i Fastum AB Herrgårdsängens samfällighet som sköter löpande underhåll såsom plogning, sandning, avfallshantering, gräsklippning samt skötsel av lekparker.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa Försäkring.  
Bostadsrättstillägg ingår inte för medlemmarna.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-09-21.  
Inflyttning och upplåtelse skedde under oktober 2016.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande.

Redovisningsvaluta SEK

#### Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning  
Försäkring  
Samfällighet  
Stadsnät  
Vatten

Castanove Förvaltning AB/MARK Fastighet Mälardalen AB  
Trygg Hansa Försäkring  
Fastum/Herrgårdsängens samfällighetsförening  
Fibra, Mälarenergi AB  
Mälarenergi AB

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Daniel Mulazzani	Ordförande	2026
Kristian Gustafsson	Vice ordförande	2025
Christian Lundbäck	Kassör	2026

### Vald till stämman

Styrelsen har under året hållit 3 styrelsemöten.

### Revisor

Gustav Grønhaug	Ordinarie Intern	2025
-----------------	------------------	------

### Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2024-04-20.

### Kassaflöde

	2024	2023
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 180 853</b>	<b>1 181 211</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	572 832	545 647
Finansiella intäkter	5 834	5 536
Minskning kortfristiga fordringar	2 130	
Ökning av kortfristiga skulder		19 011
	<b>580 796</b>	<b>570 194</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-174 954	-157 573
Finansiell kostnader	-405 525	-370 609
Minskning av långfristiga skulder	-41 400	-41 400
Minskning av kortfristiga skulder	-22 979	
Ökning av kortfristiga fordringar		-970
	<b>-644 858</b>	<b>-570 552</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 116 791</b>	<b>1 180 853</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-64 062</b>	<b>-357</b>

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

### Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 8 st  
Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 16 (16).

Under räkenskapsåret har 1 (1) st bostadsrätt överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Årsstämma med gemensam fika, april 2024.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 5% från 2024-01-01.

## Föreningens ekonomi

Föreningens värdeår är 2016 och betalar enligt gällande regler ingen fastighetsavgift de första femton (15) åren.

De två rörliga lånen löper vidare och det bundna lånet omsätts 2025-03-19.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	709	675	637	637
Årsavgift (%) andel av totala rörelseintäkter	100	100	-	-
Skuldsättning per kvm bostadsyta, kr	13226	13278	13329	13380
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13226	13278	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	55	46	-	-
Vattenkostnad per kvm bostadsyta, kr	55	46	39	38
Kapitalkostnad per kvm bostadsyta, kr	502	459	311	245
Räntekänslighet (%), lån/intäkter	19	20	-	-
Sparande per kvm bostadsrättsyta av tot int, kr	12	23	-	-
Underhållsfond kr/bostadsyta, kr	385	314	261	208
Nettoomsättning tkr	573	546	515	515
Resultat efter finansiella poster, tkr	-215	-191	-86	-26
Soliditet, (%)	58	58	58	58

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för vatten då föreningen har gemensamt inköp till medlemmarna.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en procent (1%) dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett knappt negativt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.

## Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	15 795 000			15 795 000
Fond för yttre underhåll	310 882	50 000		260 882
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>16 105 882</b>			<b>16 055 882</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-852 369	-50 000	-190 609	-611 760
Årets resultat	-215 423	-215 423	190 609	-190 609
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 067 792</b>			<b>-802 369</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 038 090</b>			<b>15 253 513</b>

## Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-215 423
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-802 369
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar samt styrelsebeslut	-50 000
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>-1 067 792</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 067 792</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	1	572 850	545 568
Övriga rörelseintäkter		-18	79
		<b>572 832</b>	<b>545 647</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	2	-16 726	-15 971
Driftskostnader	3	-123 881	-112 422
Övriga externa kostnader	4	-25 778	-19 980
Personalkostnader	5	-8 569	-9 200
Avskrivningar	6	-213 610	-213 610
		<b>-388 564</b>	<b>-371 183</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>184 268</b>	<b>174 464</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		5 834	5 536
Räntekostnader		-405 525	-370 609
		<b>-399 691</b>	<b>-365 073</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-215 423</b>	<b>-190 609</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-215 423</b>	<b>-190 609</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	24 691 718	24 905 328
		<u>24 691 718</u>	<u>24 905 328</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>24 691 718</u>	<u>24 905 328</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 462	21 592
		<u>19 467</u>	<u>21 597</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 116 791	1 180 853
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 136 258</u>	<u>1 202 450</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>25 827 976</u>	<u>26 107 778</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 795 000	15 795 000
Fond för yttre underhåll		310 882	260 882
		16 105 882	16 055 882
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-852 369	-611 760
Årets resultat		-215 423	-190 609
		-1 067 792	-802 369
<b>Summa eget kapital</b>		15 038 090	15 253 513
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	3 638 562
		-	3 638 562
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	10 686 964	7 089 802
Leverantörsskulder		11 655	10 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	91 267	115 494
		10 789 886	7 215 703
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		25 827 976	26 107 778

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåningsker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast framräknad med hänsyn till de planliga amorteringarna.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

### Avskrivningar

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Byggnader	100 år	100 år

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter	572 850	545 568
Övrigt		79
<b>Summa</b>	<b>572 850</b>	<b>545 647</b>

### Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Elinstallationer	2 885	
Altaner	2 591	3 405
Fastighetskostnader	11 250	
Vattenskada		12 566
<b>Summa</b>	<b>16 726</b>	<b>15 971</b>

### Not 3 DRIFTSKOSTNADER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Vatten	44 055	37 054
<b>Summa</b>	<b>44 055</b>	<b>37 054</b>

### Övriga driftskostnader

Försäkring	21 386	18 727
Samfällighetsavgift	57 000	55 200
Bredband	1 440	1 441
<b>Summa</b>	<b>79 826</b>	<b>75 368</b>

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

**Summa**

**TOTALT DRIFTSKOSTNADER**

**123 881**

**112 422**

**Not 4**

**ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kreditupplysning	325	575
Styrelseomkostnader	800	800
Förvaltningskostnader	16 834	11 260
Förvaltningskostnader, övriga	2 190	1 748
Administration	2 859	2 827
Medlems- och föreningsavgifter	2 770	2 770
<b>Summa</b>	<b>25 778</b>	<b>19 980</b>

**Not 5**

**ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	4 998	5 000
Revisionsarvoden	2 000	2 000
Sociala kostnader	1 571	2 200
<b>Summa</b>	<b>8 569</b>	<b>9 200</b>

Föreningen har inte haft anställd personal.

**Not 6 AVSKRIVNINGAR**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Byggnad	213 610	213 610
<b>Summa</b>	<b>213 610</b>	<b>213 610</b>

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Vid årets början	26 454 000	26 454 000
Årets anskaffning		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 454 000</b>	<b>26 454 000</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-1 548 672	-1 335 062
Årets avskrivningar enligt plan	-213 610	-213 610
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 762 282</b>	<b>-1 548 672</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	<b>5 093 000</b>	<b>5 093 000</b>
--	------------------	------------------

**Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b> <b>2024-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2024-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2023-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea Hypotek AB 60359	2,30%	3 638 562	3 529 512	2025-03-19
Nordea Hypotek AB 64221	3,64%	3 522 090	3 672 762	2025-10-28
Nordea Hypotek AB 73298	3,02%	3 526 312	3 526 090	2025-11-13
		<b>10 686 964</b>	<b>10 728 364</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 686 964	-7 089 802	
		<b>-</b>	<b>3 638 562</b>	

Kapitalskulden om fem år (2029-12-31) är 10 479 964 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag (41 400 kr/år).

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Löner och arvoden	3 002	3 002
Sociala avgifter	3 458	3 458
Räntekostnader	39 038	57 298
Intern revisor	4 000	4 000
Förutbetalda avgifter och hyror	41 769	47 736
	<b>91 267</b>	<b>115 494</b>

**Not 10**

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	10 696 000	10 969 000
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga

**Not 11**

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG**

Årsavgiften behålls oförändrad från 2025-01-01.

Under våren genomförs energideklaration av fastigheterna. Baseras på en fastighets utfall, 4D.

## Underskrifter

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Daniel Mulazzani  
Ordförande

Kristian Gustafsson  
Vice ordförande

Christian Lundbäck  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Gustav Grønhaug  
Föreningsvald intern revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 67d036aed992bee5040c1348

**Finalized at:** 2025-03-12 17:44:42 CET

**Title:** Årsredovisning 2024, Brf Ridö.pdf

**Digest:** UQIGRRW7NTB3VQK586J0QsBHbZdBVKppwk6NuTswJRC=

**Initiated by:** maria.lilja@markbolagen.se ([maria.lilja@markbolagen.se](mailto:maria.lilja@markbolagen.se)) via MARK Fastighet Mälardalen AB 556788-8960

## Signees:

- Gustav Grønhaug signed at 2025-03-12 17:44:41 CET with Swedish BankID (**19910205-XXXX**)
- Kristian Gustafsson signed at 2025-03-12 13:49:44 CET with Swedish BankID (**19780712-XXXX**)
- Carl Christian Lundbäck signed at 2025-03-12 17:15:50 CET with Swedish BankID (**19660628-XXXX**)
- Daniel Andrea Paolo Mulazzani signed at 2025-03-12 13:46:54 CET with Swedish BankID (**19870307-XXXX**)

Till Föreningsstämman BRF Ridö 1

### **Revisionsberättelse från lekmannarevisor**

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2024 för BRF Ridö 1. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och för att sköta förvaltningen i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på föreningens bokföring. Genom att ta del av styrelseprotokoll, väsentliga avtal och genom förfrågningar har jag dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma att den sköts på ett ändamålsenligt sätt.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är baserad på föreningens bokföring och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av verksamheten.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag rekommenderar därför att föreningsstämman fastställer årsredovisningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024.

Gäddeholm 2025-03-11

Gustav Grönhaug

---

## 1. STYRELSEARBETET – PROTOKOLL

Läs styrelsens protokoll och kontrollera att:

- ✓ Styrelsen har vid större investeringar och underhåll tagit in anbud och att dessa protokollförts samt att utbetalningar gjorts i enlighet med anbud.  
*Kommentar (Gustav Grønhaug): Inga större investeringar har gjorts under verksamhetsåret.*
- ✓ Styrelsens beslut har i övrigt verkställts.
- ✓ Styrelsen har vid sammanträde behandlat budgetförslag och beslutat om avgiftsnivå.  
*Kommentar (Gustav Grønhaug): Styrelsen tagit beslut vid styrelsemöte 2024-11-07 att årsavgiften behålls oförändrad från 2025-01-01, noterat i årsredovisningen under not 11 på sida 11.*
- ✓ Protokollen justeras av mötesordförande jämte utsedd justeringsman.
- ✓ Årlig fastighetsbesiktning sker och noteras i protokoll.  
*Kommentar (Gustav Grønhaug): Husen är fortfarande så pass nya att besiktning inte är aktuellt inom de närmaste åren. Det åligger de boende själva att notera om något sker i den egna bostaden som kan påverka fastigheten.*
- ✓ Uppdaterad underhållsplan för fastigheterna finns, avsättningen 2024 uppgår till 50 000 SEK. Totalt finns i fond för yttre underhåll vid 2024 års slut 310 882 SEK.
- ✓ Inventarieförteckning finns upprättad över de viktigaste maskinerna och inventarierna.  
*Kommentar (Gustav Grønhaug): Hittills finns inga större maskiner eller inventarier i föreningens ägo. Det som föreningen äger tillsammans är en stege.*

---

## 2. UTGIFTER (verifikationer)

Granska föreningens verifikationer och kontrollera att:

- ✓ Utgiften avser föreningen och är normal för föreningens verksamhet.
- ✓ Verifikationen har giltig attest (enligt styrelsens beslut). Gäller även för scannade fakturor.
- ✓ Originalkvitton finns bifogade som underlag till kontokortsfakturor i bokföringen.  
*Kommentar (Gustav Grønhaug): Det har inte gjorts några inköp av privatpersonen till föreningen under 2024. Föreningen har endast handlat där föreningen är kund och betalt via faktura.*
- ✓ Kontrollera att leverantörsfakturor innehar uppgift om att företaget innehar F-skattsedel.

---

### 3. INKOMSTER (verifikationer)

BRF Ridö 1 har, under räkenskapsåret 2024, inte haft någon handkassa, inte heller har andra inkomster utöver avgifter inkommit från de boende. Om detta förändras under kommande år, ta följande punkter i beaktande:

N/A Kontrollera/bedöm hur föreningens rutin för tömning/mottagande av kontanter går till.

N/A Kontrollera att samtliga inkomster redovisas löpande till föreningen.

N/A Kontrollera att eventuell handkassa redovisas regelbundet för bokföring.

---

**Datum och plats**

2025-03-11

**Namnförtydligande**

Gustav Grönhaug

**Signatur**

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 67d03bb1d992bee5040c1a89

**Finalized at:** 2025-03-11 15:14:12 CET

**Title:** Revisionsberättelse 2024, Brf Ridö 1.pdf

**Digest:** v1QfM9sGdvQoTEwRo4EcT5mn7oNUEdVcpXNVGqLFNgE=

**Initiated by:** maria.lilja@markbolagen.se (*maria.lilja@markbolagen.se*) via MARK Fastighet Mälardalen AB 556788-8960

**Signees:**

- Gustav Grønhaug signed at 2025-03-11 15:14:11 CET with Swedish BankID (**19910205-XXXX**)