ÅRSREDOVISNING 2021

Transaktion 09222115557468119093 Signerat BM, SH, SR, JT, BGZ, HWP, KF, JGBA

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN
Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN
Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN
Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT
En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK
Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN
En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Transaktion 09222115557468119093 Signerat BM, SH, SR, JT, BGZ, HWP, KF, JGBA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ribban med säte i Nynäshamn org.nr. 769612-4051 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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. Föreningen bildades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-20.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nynäshamn Ribban 15		1984
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring fram till och med
2022-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6680
9	lägenheter (hyresrätt)	688
28	p-platser	0
69	garageplatser	0
Totalt 180 objekt		**7368**

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Peter Stülten	Ordförande	2020-07-06	2021-05-08
Bernt Månsson	Ordförande	2021-05-08	
Bo Gunnar Zetterberg	Ledamot	2021-05-08	
Sören Hennings	Ledamot	2020-03-23	
Kerstin Flodin	Ledamot	2020-03-23	
Jenny Tjernberg	Ledamot	2021-05-08	
Sandra Rydin	Ledamot	2021-05-08	
Babett Herwich	Ledamot	2020-03-23	2021-05-08
Henrik Wickholm Pernäng	Ledamot	2021-05-08	
Lasse Bladh	Suppleant	2020-03-23	2021-04-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Tjernberg, Sören Henning, Bo Gunnar Zetterberg och Bernt Månsson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Hans Peter Stülten, Kerstin Flodin, Bernt Månsson.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Daniel Yousif, BoRevision AB med Jörgen götehed BoRevision AB som suppleant, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Hans-Peter Stülten och Lena Zetterberg , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-05. På stämman deltog 38 medlemmar samt 17 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Även år 2021 har inneburit en del utmaningar, bl.a den fortfarande pågående Conona-pandemin som gjorde att årsstämman fick hållas utomhus och med avstånd.

Styrelsen har haft regelbunda möten varje månad, en del av dessa digitalt pga coronan.

2021 slutfördes arbetet med takrenoveringen som påbörjade 2020. Även vindarna på alla bostadshus har tilläggsisolerats.

Föreningens bergvärmesystem har varit i drift i lite mer än två år nu. Intrimning av bergvärmesystemet fortgick även i år.

Branden i en garagelänga i maj 2021. Det skadereglerande företaget, HRB Service, som anlitades av Trygg-Hansa prioriterade inte att åtgärda skadorna på det vis som tidsmässigt kunde förväntas. I huvudsak blev skadorna åtgärdade under hösten men fortfarande återstår en del åtgärder som kommer att utföras senare under år 2022 då det har blivit varmare. Alla drabbade av branden har kunnat återvända till sina garage.

I augusti påbörjades renoveringen/målningen av fasaderna. Endast två huskroppar hanns med innan hösten tog över. Förseningen berodde bl.a på att bygglov för byte av färg på fasaderna tog tid hos kommunen och vi fick även invänta startbesked. Arbetet fortsätter i maj om vädret tilllåter och kommer att färdigställas under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Spolning/ rengöring dagvattenbrunnar
2015	Spolning/filmning avloppsstammar
2015	Byte stamventiler (ingående kall/varmvatten till hus)
2015	Trädsäkring av fastigheten
2016	Montering av nya brevlådeställningar samt nya brevlådor
2016	Byte av lekanläggning på övre gården
2016	Renovering av föreningslokalen inkl utbyte av möbler mm
2017	Garagerenovering
2017	Skrapning/målning av midjeplåtar
2017	Bytt flaggstång
2017	Tagit bort gamla uttjänta sandlågor
2017	Bytt trasig grovtvättmaskin
2018	Belysning och gårdsbelysning
2018	Barnens trädgård
2019	Stambyte/ renovering av tvättstuga, bastu samt toalett i föreningslokalen
2019	Bergvärmeanläggningen tas i drift, fjärrvärmen kopplas bort
2019-2020	Byte av samtliga ytterdörrar
2020	Takrenovering påbörjas
2021	Takrenovering fortsatte samt blev klar under året
2021	Råspont på föreningslokalen och de två förråden då de saknades
2021	Alla vindar i bostadshusen tilläggsisolerades
2021	Nytt tak över altanen utanför föreningslokalen
2021	Målning och utbyte av dålig fasad påbörjades, färdigställs under 2022
2021	Åtgärdad slukhål mellan garagelängor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2022	Målning och fasadrenovering färdigställs under året

Inga övriga renoveringar, utbyten eller installationer är i nuläget inplanerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102. antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	253	237	111	28	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 290	7 074	7 115	7 156	0
Räntekänslighet, %	12	13	14	15	0
Energikostnad, kr/kvm	199	152	193	217	0
Driftskostnad, kr/kvm	1 233	955	520	604	1 134
Årsavgifter, kr/kvm	666	606	587	548	537
Totala intäkter, kr/kvm	787	732	693	703	783
Nettoomsättning, tkr	5 799	5 397	5 105	5 182	5 768
Resultat efter finansiella poster, tkr	−5 066	−3 661	−1 288	−1 175	−4 593
Soliditet, %	45	47	49	49	49

I vissa rutor anges 0, det beror på att föreningen fick nya nyckeltal år 2020 och därav saknas viss historik.

Sparande:
Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:
Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:
Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:
Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:
Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).
Den höga kostnaden beror på kostnadsfört takarbete.

Årsavgifter:
Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det

Transaktion 09222115557468119093 Signerat BM, SH, SR, JT, BGZ, HWP, KF, JGBA

viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	57 906 173	0	0	57 906 173
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 036 247	0	0	4 036 247
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 981 573	0	1 450 750	2 530 823
S:a bundet eget kapital, kr	**65 923 993**	**0**	**1 450 750**	**64 473 243**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	−12 314 276	−3 661 456	−1 450 750	−14 524 981
Årets resultat, kr	−3 661 456	3 661 456	−5 066 463	−5 066 463
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**−15 975 732**	**0**	**−6 517 213**	**−19 591 444**
S:a eget kapital, kr	**49 948 261**	**0**	**−5 066 463**	**44 881 799**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 896 367 kr samt ianspråktagande skett med 3 347 117 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	−14 524 981
Årets resultat, kr	−5 066 463
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**−19 591 444**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-1 896 367
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	2 530 283
Balanseras i ny räkning, kr	**−18 957 528**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 799 519	5 396 909
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 746	0
Summa rörelseintäkter		**5 812 265**	**5 396 909**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 086 036	-7 036 099
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 675	-258 474
Personalkostnader och arvode	Not 6	-55 727	-81 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-952 400	-953 365
Summa rörelsekostnader		**-10 205 838**	**-8 329 828**
Rörelseresultat		**-4 393 573**	**-2 932 919**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 167	23 087
Räntekostnader och liknande resultatposter		-681 057	-751 623
Summa finansiella poster		**-672 890**	**-728 537**
Resultat efter finansiella poster		**-5 066 463**	**-3 661 456**
Resultat före skatt		**-5 066 463**	**-3 661 456**
Årets resultat		**-5 066 463**	**-3 661 456**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 13	97 129 634	98 071 215
Inventarier och installationer	Not 9	142 621	153 440
Summa materiella anläggningstillgångar		97 272 256	98 224 656
Summa anläggningstillgångar		**97 272 256**	**98 224 656**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		0	1 636
Övriga fordringar	Not 10	1 866 289	2 845 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	168 945	237 723
Summa kortfristiga fordringar		2 035 234	3 085 080
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	Not 12	853 888	4 286 298
Summa kassa och bank		853 888	4 286 298
Summa omsättningstillgångar		**2 889 122**	**7 371 379**
Summa tillgångar		**100 161 377**	**105 596 034**

Balansräkning

		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 942 420	61 942 420
Fond för yttre underhåll		2 530 823	3 981 573
Summa bundet eget kapital		64 473 243	65 923 993
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 524 981	-12 314 276
Årets resultat		-5 066 463	-3 661 456
Summa fritt eget kapital		-19 591 444	-15 975 731
Summa eget kapital		**44 881 798**	**49 948 261**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	43 250 025	29 412 802
Summa långfristiga skulder		43 250 025	29 412 802
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 462 214	22 662 449
Leverantörsskulder		277 409	2 284 478
Skatteskulder		11 129	21 154
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	542 226	617 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	736 576	648 971
Summa kortfristiga skulder		12 029 554	26 234 971
Summa skulder		**55 279 579**	**55 647 773**
Summa eget kapital och skulder		**100 161 377**	**105 596 034**

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-5 066 463	-3 661 456
Avskrivningar	952 400	953 365
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-4 114 063	-2 708 091
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	70 405	-8 667
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 005 182	1 998 638
Kassaflöde från löpande verksamhet	**-6 048 840**	**-718 120**
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**0**	**0**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 636 988	-307 488
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**1 636 988**	**-307 488**
Årets kassaflöde	**-4 411 852**	**-1 025 608**
Likvida medel vid årets början	**7 129 668**	**8 155 276**
Likvida medel vid årets slut	**2 717 816**	**7 129 668**

Transaktion 09222115557468119093 Signerat BM, SH, SR, JT, BGZ, HWP, KF, JGBA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet
Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Avskrivningsprocenten blir då 1,24%/år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats

som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier samt markanläggningar sker med 20-30% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder til kreditinstitut

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift
Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kr per lägenhet 2021.

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvädet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföreteg, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld
Fastigheten har förvärvats via paketering i ett aktiebolag.
Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet och föreningen har i oc med det en uppskjuten skatteskuld. Föreningen har ej som avsikt att sälja fastigheten så den uppskjutna skatten värderas till 0 kr

Transaktion 09222115557468119093 Signerat BM, SH, SR, JT, BGZ, HWP, KF, JGBA

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 449 948	4 047 169
	Hyresintäkt bostäder	747 864	744 051
	Hyresintäkt garage och bilplatser	496 621	515 074
	Hyresrabatter	-2 004	-1 503
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	68 100	54 807
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 740	3 940
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 489	14 343
	Övriga fakturerade kostnader	0	400
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 761	18 628
		5 799 519	**5 396 909**

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	12 746	0
		12 746	**0**

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-514 213	-453 070
	El	-911 598	-611 989
	Vatten	-551 747	-508 635
	Renhållning	-180 993	-168 612
	Bevakningskostnader	-9 825	-7 167
	TV, bredband, iptelefoni	-75 478	-78 226
	Obligatoriska besiktningar	-47 863	-3 125
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-280 917	-217 213
	Försäkringar	-219 241	-196 515
	Fastighetsskatt	-157 697	-155 222
	Förvaltningskostnader	-130 871	-141 334
	Periodiskt underhåll	-5 977 601	-4 452 628
	Övriga driftskostnader	-27 992	-42 363
		-9 086 036	**-7 036 099**
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll fönster	-23 508	0
	Underhåll bostäder	0	-418 137
	Underhåll tvättstuga	-14 645	0
	Underhåll installationer	0	-19 494
	Underhåll huskropp utvändigt	-761 759	-17 413
	Underhåll tak	-5 029 615	-3 914 108
	Underhåll mark och utemiljö	-95 574	-71 057
	Underhåll garage och bilplatser	-52 500	0
	Underhåll övrigt	0	-12 419
		-5 977 601	**-4 452 628**

Transaktion 09222115557468119093 Signerat BM, SH, SR, JT, BGZ, HWP, KF, JGBA

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-21 250	-16 375
	Kostnader överlåtelse och panter	-26 220	-19 364
	Föreningsverksamhet	-6 753	-722
	Kontorsutrustning och -material	-16 098	-14 831
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 499	-890
	Konsulter	0	-183 916
	Förbrukningsinventarier	-12 118	-11 388
	Stämma och styrelse	-11 944	-8 670
	Arrende, hyra, leasing	-5 794	-2 318
		-111 675	**-258 474**

Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-54 750	-62 250
	Sociala avgifter	-977	-19 640
		-55 727	**-81 890**

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-907 328	-907 328
	Markanläggningar	-34 253	-34 253
	Maskiner och inventarier	-10 819	-11 784
		-952 400	**-953 365**

Not 8	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 766 193	72 177 499
	Omklassificering	0	2 588 694
	Ingående anskaffningsvärde mark	26 602 024	26 602 024
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 370 103	1 370 103
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**102 738 320**	**102 738 320**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 632 851	-3 725 523
	Årets avskrivningar byggnader	-907 328	-907 328
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-34 253	0
	Årets avskrivningar markanläggningar	-34 253	-34 253
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-5 608 685**	**-4 667 104**
	Utgående bokfört värde	**97 129 634**	**98 071 215**
	Bokförda värden byggnader	69 226 013	70 133 342
	Bokförda värden mark	26 602 024	26 602 024
	Bokförda värden markanläggningar	1 301 598	1 335 850

Fastighetsbeteckning: Ribban 15

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	58 000 000	18 400 000	76 400 000	76 400 000
Lokaler	1 630 000	2 030 000	3 660 000	3 660 000
	59 630 000	**20 430 000**	**80 060 000**	**80 060 000**

Not 9	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	277 914	277 914
	Utgående anskaffningsvärden	277 914	277 914
	Ingående avskrivningar	-124 474	-112 690
	Årets avskrivningar	-10 819	-11 784
	Utgående avskrivningar	-135 293	-124 474
	Utgående bokfört värde	**142 621**	**153 440**

Not 10	Övriga fordringar		
	Avräkning HSB	1 863 928	2 843 370
	Skattekonto	2 361	2 352
		1 866 289	**2 845 722**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 945	237 723
		168 945	**237 723**

Not 12 Kassa och bank

SBAB	853 888	4 286 298
	853 888	**4 286 298**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,91%	2024-10-11	10 000 000	0
SBAB	0,91%	2025-09-25	9 975 000	100 000
SBAB	1,48%	2022-09-08	10 000 000	0
SBAB	0,64%	2023-09-25	9 823 821	48 380
SBAB	1,13%	2024-10-11	9 408 418	93 834
SBAB	0,71%	2024-01-10	2 525 000	180 000
SBAB	0,67%	2024-07-17	1 980 000	40 000
			53 712 239	**462 214**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**43 250 025**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 848 856
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	51 401 169
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	58 200 000	58 200 000
Summa ställda säkerheter	58 200 000	58 200 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	3 513	7 992
Medlemmars inre fond	538 204	609 175
Övriga kortfristiga skulder	509	0
	542 226	**617 167**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	62 250	62 250
Upplupna sociala avgifter	10 533	19 600
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	216 059	84 266
Upplupen revision	16 000	16 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	431 734	453 426
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 429
	736 576	**648 971**

Not 16 Eventualförpliktelser

Inga

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att nämna.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Bernt Månsson

Bo Gunnar Zetterberg

Henrik Wickholm Pernäng

Jenny Tjernberg

Kerstin Flodin

Sandra Rydin

Sören Hennings

Min revisionsberättelse har avgivits för denna förening

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ribban, org.nr. 769612-4051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ribban för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ribban för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2022

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Ribban signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERNT MÅNSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 07:47:27

SÖREN HENNINGS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-05-01 kl. 18:13:23

SANDRA RYDIN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 10:55:09

JENNY TJERNBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-05-01 kl. 21:45:08

BO GUNNAR ZETTERBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 18:34:33

HENRIK WICKHOLM PERNÄNG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-04-30 kl. 11:22:58

KERSTIN FLODIN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 10:28:44

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION AB
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 16:04:51

REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Ribban signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION AB
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 16:05:52