



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Ribban



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ribban med säte i Nynäshamn org.nr. 769612-4051 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nynäshamn Ribban 15		1984

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partner Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 844
7	lägenheter (hyresrätt)	524
28	p-platser	0
69	garageplatser	0
Totalt 180 objekt		7 368

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nynäshamn Ribban S:1	Samfällighet		10/100	Kommunikationsområde

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Sofie Nyman	Ordförande	2024-05-23	
Kerstin Flodin	Ledamot	2024-05-23	
Tiina Rintala	Ledamot	2023-06-20	
Jenny Tjernberg	Ledamot	2024-05-23	
Peter Svensson	Ledamot	2024-05-23	
Felix Hirvonen	Ledamot	2024-05-23	
Cornelia Wernerman	Ledamot	2024-05-23	2024-06-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anne-Sofie Nyman, Kerstin Flodin, Jenny Tjernberg, Tiina Rintala och Felix Hirvonen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av: Kerstin Flodin och Ann-Sofie Nyman.

Revisor har varit: William Lindström och som suppleant Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB, vald av föreningen..

Valberedning har varit: Audrone Piliponiene & Kerstin Flodin.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 19, samt 4 fullmakter, röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%,
fr.o.m. 2024-03-01 med +0,1%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhåll- och investeringsplan som sträcker sig till 2074 och som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhåll- och investeringsplanen upprättades 2024-08-20 används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Även år 2024 hölls årsstämman utomhus. Efter årsmötet bjöds medlemmarna på smörgåstårta i föreningslokalen.

Styrelsen har haft regelbundna möten varje månad.

Under sommarmånaderna har vi haft två vattenskador, en mindre och en stor vattenskada. Orsaken till den stora vattenskadan var att ett trycksatt varmvattenrör som hade sprungit läck. Med påföljd av detta kommer styrelsen att beställa kontroll av alla inspektionsluckor i de bottenvåningar som har luckor i sina små förråd.

Under 2024 har vi bytt ut två tvättmaskiner.

Styrelsen bjöd in till höststädning med efterföljande hamburger/korvgrillning, tyvärr med dålig anslutning av de boende.

Det ordnades även julpyssel med kaffe, kakor, godis mm, tyvärr med dålig anslutning även där.

En medlemsfamilj ordnade loppis inom området, med ganska bra anslutning.

Alla i styrelsen har gått en utbildning under hösten i hur man uppdaterar den nya Underhållsplanen som är digital i HSB-portalen.

Under året har en hyresrätt upplåtits som bostadsrätts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Spolning/ rengöring dagvattenbrunnar. Spolning/filmning avloppsstammar. Byte stamventiler (ingående kall/varmvatten till hus). Trädsäkring av fastigheten.
2016	Byte av lekanläggning på övre gården. Renovering av föreningslokalen inkl utbyte av möbler mm
2017	Garagerenovering. Skrapning/målning av midjeplåtar. Bytt flaggstång. Tagit bort gamla uttjanta sandlådor. Bytt trasig grovtvättmaskin.
2018	Belysning och gårdsbelysning. Barnens trädgård.
2019	Stambyte/ renovering av tvättstuga, bastu samt toalett i föreningslokalen. Bergvärmeanläggningen tas i drift, fjärrvärmens kopplas bort. Byte av ytterdörrar påbörjas.
2020	Byte av ytterdörrar färdigställdes. Takrenoveringen påbörjades.
2021	Takrenoveringen fortsatte och blev klart under året. Råsponten på de två förråden gjordes då det saknades. Alla vindar i bostadshusen tilläggsisolerades. Nytt tak över altanen utanför föreningslokalen. Målning och utbyte av dålig fasad påbörjades. Åtgärdat slukhål mellan två garagelängor.
2022	Fasadrenoveringen fortsatte under året, kommer att färdigställas under 2023. OVK-besiktning genomfördes i samtliga lägenheter under december månad.
2023	Fasadrenoveringen slutfördes med de tre sista husen. Stamspolning av samtliga hus genomfördes under våren. OVK-besiktning gjordes och det var många fel som nu åtgärdades av SVR.
2024	Spolning/rengöring av regn-/dagvattenbrunnar. Ny digital Investerings-/underhållsplan togs fram under våren i samarbete med HSB Södertörn.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Den stora lekplatsen utanför Föreningslokalen kommer att åtgärdas.
2025	Beskärning av träd inom området och planering av ny utformning av lilla parken mellan Backluravägen 183 och 201.
2025	Vi fortsätter med renoveringen av utrustningen i tvättstugorna, bl.a byte av torktumlare till mer energisnåla.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	199	312	240	253	237
Skuldsättning, kr/kvm	7 343	7 423	7 494	7 290	7 074
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 906	8 108	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	11	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	235	231	257	199	152
Årsavgifter, kr/kvm	752	725	673	666	606
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	76	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	910	869	801	787	732
Nettoomsättning, tkr	6 308	6 173	5 892	5 799	5 397
Resultat efter finansiella poster, tkr	211	-832	-2 472	-5 066	-3 661
Soliditet, %	44	43	43	45	47

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	58 484 158	0	882 659	59 366 817
Upplåtelseavgifter, kr	4 658 262	0	622 341	5 280 603
Underhållsfond, kr	503 612	0	-503 612	0
S:a bundet eget kapital, kr	63 646 032	0	1 001 388	64 647 420
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-20 036 470	-832 006	503 612	-20 364 864
Årets resultat, kr	-832 006	832 006	211 007	211 007
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-20 868 476	0	714 619	-20 153 857
S:a eget kapital, kr	42 777 556	0	1 716 007	44 493 563

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 317 000 kr samt ianspråktagande skett med 802 612 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	-20 364 864
Årets resultat, kr	211 007
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 153 857

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-801 863
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	101 556
Balanseras i ny räkning, kr	-20 854 164

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 308 296	6 173 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	397 971	232 415
Summa Rörelseintäkter		6 706 267	6 405 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 016 091	-5 165 885
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 728	-191 974
Personalkostnader	Not 6	-112 955	-59 256
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-950 456	-950 456
Summa Rörelsekostnader		-5 247 230	-6 367 571
Rörelseresultat		1 459 037	38 268
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106 892	53 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 354 922	-923 963
Summa Finansiella poster		-1 248 030	-870 274
Resultat efter finansiella poster		211 007	-832 006
Resultat före skatt		211 007	-832 006
Årets resultat		211 007	-832 006

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	94 374 739	95 316 320
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	46 148	55 023
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		94 420 887	95 371 343
Summa Anläggningstillgångar		94 420 887	95 371 343

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 863	7 431
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 871 751	1 311 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	186 994	164 518
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 067 608	1 483 577

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	3 682 657	2 222 968
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 682 657	2 222 968
Summa Omsättningstillgångar		5 750 265	3 706 546

Summa Tillgångar

100 171 152 **99 077 889**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	64 647 420	63 142 420
Fond för yttre underhåll	0	503 612
Summa Bundet eget kapital	64 647 420	63 646 032

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-20 364 864	-20 036 470
Årets resultat	211 007	-832 006
Summa Ansamlad förlust	-20 153 857	-20 868 476

Summa Eget kapital

44 493 563 **42 777 556**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 850 000	21 226 264
Summa Långfristiga skulder		1 850 000	21 226 264

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		52 256 034	33 464 846
Leverantörsskulder		260 600	237 284
Skatteskulder		15 380	13 550
Övriga kortfristiga skulder		472 563	583 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	823 012	774 486
Summa Kortfristiga skulder		53 827 589	35 074 069

Summa Skulder

55 677 589 **56 300 333**

Summa Eget kapital och skulder

100 171 152 **99 077 889**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 459 037 38 268

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 950 456 950 456

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

950 456 950 456

Erhållen ränta 106 892 53 689

Erlagd ränta -1 354 922 -923 963

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 161 463 118 450

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -22 606 966

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -37 668 -32 474

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-60 274 -31 508

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 101 189 86 942

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 1 505 000 1 200 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -585 076 -521 728

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

919 924 678 272

Årets kassaflöde

2 021 113 765 214

Likvida medel vid årets början 3 532 904 2 767 691

Likvida medel vid årets slut 5 554 017 3 532 904

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: I nyckeltalet för 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats. Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 107 336	4 895 256
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	40 950	40 950
	Hyror bostäder	627 017	727 650
	Hyror garage och parkeringsplatser	520 312	519 008
	Hyror informationsöverföring	5 950	11 744
	Övriga primära intäkter	21 188	14 834
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 322 753	6 209 442
	Hyresbortfall	-14 457	-36 018
	<i>Summa</i>	-14 457	-36 018
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 308 296	6 173 424
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	380 829	0
	Övriga sekundära intäkter	17 142	232 415
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	397 971	232 415

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-166 444	-187 915
	Snö och halk-bekämpning	-151 318	-66 290
	Reparationer	-312 947	-215 894
	Planerat underhåll	-101 556	-2 178 467
	Försäringsskador	-601 668	0
	EI	-1 060 883	-1 095 850
	Vatten	-672 410	-604 710
	Sophämtning	-166 939	-150 230
	Fastighetsförsäkring	-311 631	-281 210
	Kabel-TV och bredband	-49 612	-54 910
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-173 450	-170 047
	Förvaltningsavtalskostnader	-228 506	-142 834
	Övriga driftkostnader	-18 726	-17 529
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 016 091	-5 165 885
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 565	-4 635
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-42 110	-21 528
	Administrationskostnader	-37 532	-92 896
	Extern revision	-21 000	-18 000
	Konsultkostnader	-39 220	-39 359
	Medlemsavgifter	-7 260	-1 251
	Föreningsverksamhet	-13 441	-13 504
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-167 728	-191 974
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse inkl. korrigerig från 2023	-85 950	-47 750
	Sociala avgifter inkl. korrigerig från 2023	-27 005	-11 506
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-112 955	-59 256

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-907 328	-907 328
	Avskrivning på markanläggning	-34 253	-34 253
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-8 875	-8 875
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-950 456	-950 456
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 766 193	74 766 193
	Ingående anskaffningsvärde mark	26 602 024	26 602 024
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 370 103	1 370 103
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	102 738 320	102 738 320
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 421 999	-6 497 880
	Årets avskrivningar	-941 581	-924 119
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-8 363 580	-7 421 999
	<i>Utgående redovisat värde</i>	94 374 739	95 316 321
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 913 000	1 913 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 903 000	1 903 000
	<i>Summa</i>	105 816 000	105 816 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	58 200 000	58 200 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	58 200 000	58 200 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	277 914	277 914
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	277 914	277 914
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-222 891	-196 554
	Årets avskrivningar	-8 875	-26 337
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-231 766	-222 891
	<i>Utgående redovisat värde</i>	46 148	55 023

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	1 871 361	1 309 936
Övriga fordringar	390	1 692
Summa Övriga fordringar	1 871 751	1 311 628

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 994	164 518
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 994	164 518

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

SBAB	3 682 657	2 222 968
Summa Kassa och bank	3 682 657	2 222 968

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,0%	2026-04-16	1 890 000	40 000
SBAB	3,88%	2025-07-17	1 860 000	40 000
SBAB	4,36%	2025-01-10	1 985 000	180 000
SBAB	3,19%	2025-10-13	9 087 637	121 344
SBAB	0,91%	2025-09-25	9 675 000	100 000
SBAB	3,21%	2025-09-10	9 975 000	100 000
SBAB	4,54%	2025-09-15	9 658 397	62 580
SBAB	3,19%	2025-10-13	9 975 000	100 000
			54 106 034	743 924

Långfristig del	1 850 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	40 000
Lån som ska konverteras inom ett år	52 216 034
Kortfristig del	52 256 034
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	743 924
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 975 696
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,09%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	512 840	493 460
	Övriga upplupna kostnader	310 172	281 026
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	823 012	774 486

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ribban för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 Bostadsrättsföreningen Ribban för räkenskapsåret 2024 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Ribban signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-SOFIE NYMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:23:00



TIINA RINTALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:33:37



FELIX HIRVONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:12:44



JENNY TJERNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 22:33:23



KERSTIN FLODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:28:08



PETER SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:38:20



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 14:17:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Ribban signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 14:16:41



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.