



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Ribban



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ribban med säte i Nynäshamn org.nr. 769612-4051 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------------|--------------|----------------------|
| Nynäshamn Ribban 15 | | 1984 |

Totalt 1 objekt

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

| 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. |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| Ann-Sofie Nyman | Ordförande | 2022-06-14 | |
| Bernt Månsson | Ordförande | 2021-05-08 | 2022-06-14 |
| Bo Gunnar Zetterberg | Ledamot | 2021-05-08 | |
| Sören Hennings | Ledamot | 2020-03-23 | 2022-06-14 |
| Kerstin Flodin | Ledamot | 2020-03-23 | |
| Jenny Tjernberg | Ledamot | 2021-05-08 | |
| Sandra Rydin | Ledamot | 2021-05-08 | |
| Maria Sundling | Ledamot | 2022-06-14 | |
| Henrik Wickholm Pernäng | Ledamot | 2021-05-08 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Flodin, Henrik Wickholm Pernäng, Sandra Rydin och Bo Zetterberg. Avgår gör också Maria Sundling.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: ledamöterna.

Revisorer har varit: Jörgen Götehed, BoRevision.

Valberedning har varit: Juha Nurmenniemi, Tiina Rintala och Anne-Karin Seger, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 16 närvarande medlemmar och 14 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 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 2022 hölls årsstämman utomhus.

Styrelsen har haft regelbundna möten varje månad.

Fasadrenoveringen fortsatte 2022 och kommer även fortsätta 2023 med de tre sista husen. Förskjutningen av tidsplanen berodde på att det var mer utbyte av dålig panel än som förväntats mm.

Renoveringen efter branden i garagelängan (som startade i maj 2021) är nu nästan helt klar, en nummerskylt saknas. Plåttaket på en del av det brandskadade taket skulle kondensskyddas invändigt och det blev gjort först under hösten 2022.

Under senhösten blev en hyreslägenhet återlämnad till föreningen pga dödsfall. Lägenheten kommer att läggas ut till försäljning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 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 grotvättmaskin. |
| 2018 | Belysning och gårdsbelysning. Barnens trädgård. |
| 2019 | Stambyte/ renovering av tvättstuga, bastu samt toalett i föreningslokalen. Bergvärmeanläggningen tas i drift, fjärrvärmen 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 bostadshuset 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. |

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

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2023 | Fasadrenoveringen kommer att färdigställas under året. |
| 2023 | Spolning av avloppsstammar planeras att genomföras under våren 2023. |
| 2023 | Injustering av värmen i lägenheterna kommer att genomföras efter att OVK-besiktningen som genomfördes i december blir godkänd. |

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 240 | 253 | 237 | 111 | 28 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 7 494 | 7 290 | 7 074 | 7 115 | 7 156 |
| Räntekänslighet, % | 12 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| Energikostnad, kr/kvm | 257 | 199 | 152 | 193 | 217 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 891 | 1 233 | 955 | 520 | 604 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 673 | 666 | 606 | 587 | 548 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 801 | 787 | 732 | 693 | 703 |
| Nettoomsättning, tkr | 5 892 | 5 799 | 5 397 | 5 105 | 5 182 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2 472 | -5 066 | -3 661 | -1 288 | -1 175 |
| Soliditet, % | 43 | 45 | 47 | 49 | 49 |

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).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det 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

| | 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 | 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 | 2 530 823 | 0 | -633 916 | 1 896 907 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 64 473 243 | 0 | -633 916 | 63 839 327 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -14 524 981 | -5 066 463 | 633 916 | -18 957 528 |
| Årets resultat, kr | -5 066 463 | 5 066 463 | -2 472 237 | -2 472 237 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -19 591 444 | 0 | -1 838 321 | -21 429 765 |
| S:a eget kapital, kr | 44 881 799 | 0 | -2 472 237 | 42 409 562 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 896 367 kr samt ianspråktagande skatt med 2 530 283 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 | -18 957 528 |
| Årets resultat, kr | -2 472 237 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -21 429 765 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 896 367 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 3 289 662 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -20 036 470 |

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

| Resultaträkning | 2022-01-01 | | 2021-01-01 | |
|---|------------|-------------------|------------|--------------------|
| | 2022-12-31 | | 2021-12-31 | |
| Rörelseintäkter | | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 900 982 | | 5 799 519 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | | 12 746 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 900 982 | | 5 812 265 |
| Rörelsekostnader | | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -6 609 774 | | -9 086 036 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -87 881 | | -111 675 |
| Personalkostnader och arvode | Not 6 | -100 001 | | -55 727 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -950 456 | | -952 400 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 748 111 | | -10 205 838 |
| Rörelseresultat | | -1 847 130 | | -4 393 573 |
| Finansiella poster | | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 11 780 | | 8 167 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -636 887 | | -681 057 |
| Summa finansiella poster | | -625 108 | | -672 890 |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 472 237 | | -5 066 463 |
| Resultat före skatt | | -2 472 237 | | -5 066 463 |
| Årets resultat | | -2 472 237 | | -5 066 463 |

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------|--------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 96 240 439 | 97 129 634 |
| Inventarier och installationer | Not 9 | 81 360 | 142 621 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>96 321 800</u> | <u>97 272 256</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>96 321 800</u> | <u>97 272 256</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-,hyres och andra kundfordringar | | 10 027 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 1 918 766 | 1 866 289 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 153 918 | 168 945 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>2 082 711</u> | <u>2 035 234</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 859 586 | 853 888 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>859 586</u> | <u>853 888</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 942 297</u> | <u>2 889 122</u> |
| Summa tillgångar | | <u>99 264 097</u> | <u>100 161 377</u> |

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 61 942 420 | 61 942 420 |
| Fond för yttre underhåll | 1 896 907 | 2 530 823 |
| Summa bundet eget kapital | 63 839 327 | 64 473 243 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | -18 957 528 | -14 524 981 |
| Årets resultat | -2 472 237 | -5 066 463 |
| Summa fritt eget kapital | -21 429 765 | -19 591 444 |
| Summa eget kapital | 42 409 561 | 44 881 798 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 44 978 277 | 43 250 025 |
| Summa långfristiga skulder | 44 978 277 | 43 250 025 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 234 561 | 10 462 214 |
| Leverantörsskulder | 241 604 | 277 409 |
| Skatteskulder | 7 740 | 11 129 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 505 856 | 542 226 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 886 497 | 736 576 |
| Summa kortfristiga skulder | 11 876 258 | 12 029 554 |
| Summa skulder | 56 854 535 | 55 279 579 |
| Summa eget kapital och skulder | 99 264 097 | 100 161 377 |

| Kassaflödesanalys | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -2 472 237 | -5 066 463 |
| Avskrivningar | 950 456 | 952 400 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | -1 521 781 | -4 114 063 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -3 301 | 70 405 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 74 357 | -2 005 182 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -1 450 725 | -6 048 840 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | 1 500 599 | 1 636 988 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 1 500 599 | 1 636 988 |
| Årets kassaflöde | 49 874 | -4 411 852 |
| Likvida medel vid årets början | 2 717 816 | 7 129 668 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 767 690 | 2 717 816 |

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%.

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 sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Avskrivning på markanläggning sker med 2,5%.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till 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 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

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

Inkomstskatt

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

Noter

| Not 2 | Nettoomsättning | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|-------|--|-------------------|-------------------|
| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 4 538 940 | 4 449 948 |
| | Hysesintäkt bostäder | 759 096 | 747 864 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 504 648 | 496 621 |
| | Hysesrabatter | -2 004 | -2 004 |
| | Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni | 69 720 | 68 100 |
| | Intäkt andrahandsupplåtelse | 2 412 | 4 740 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 19 510 | 24 489 |
| | Övriga fakturerade kostnader | 900 | 0 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 7 760 | 9 761 |
| | | 5 900 982 | 5 799 519 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | Försäkringsersättning | 0 | 12 746 |
| | | 0 | 12 746 |
| Not 4 | Driftskostnader | | |
| | Reparationer | -193 654 | -514 213 |
| | El | -1 333 296 | -911 598 |
| | Vatten | -561 259 | -551 747 |
| | Renhållning | -164 079 | -180 993 |
| | Bevakningskostnader | -10 148 | -9 825 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -75 107 | -75 478 |
| | Obligatoriska besiktningar | -73 500 | -47 863 |
| | Serviceavtal | -3 375 | 0 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -262 895 | -280 917 |
| | Försäkringar | -266 320 | -219 241 |
| | Fastighetsskatt | -164 237 | -157 697 |
| | Förvaltningskostnader | -150 067 | -130 871 |
| | Periodiskt underhåll | -3 289 662 | -5 977 601 |
| | Övriga driftskostnader | -62 176 | -27 992 |
| | | -6 609 774 | -9 086 036 |
| | Specifikation till periodiskt underhåll | | |
| | Underhåll bostäder | -15 350 | 0 |
| | Underhåll fönster | 0 | -23 508 |
| | Underhåll tvättstuga | 0 | -14 645 |
| | Underhåll installationer | -163 069 | 0 |
| | Underhåll huskropp utvändigt | -3 111 244 | -761 759 |
| | Underhåll tak | 0 | -5 029 615 |
| | Underhåll mark och utemiljö | 0 | -95 574 |
| | Underhåll garage och bilplatser | 0 | -52 500 |
| | | -3 289 662 | -5 977 601 |

| Not 5 Övriga externa kostnader | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Externt revisionsarvode | -16 500 | -21 250 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -15 749 | -26 220 |
| Föreningsverksamhet | 0 | -6 753 |
| Kontorsutrustning och -material | -6 538 | -16 098 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -670 | -11 499 |
| Konsulter | -10 563 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -20 545 | -12 118 |
| Stämma och styrelse | -12 681 | -11 944 |
| Arrende, hyra, leasing | -4 635 | -5 794 |
| | -87 881 | -111 675 |
| Not 6 Personalkostnader | | |
| Arvode till styrelsen | -78 000 | -54 750 |
| Sociala avgifter | -22 001 | -977 |
| | -100 001 | -55 727 |
| Not 7 Avskrivningar | | |
| Byggnader | -889 866 | -907 328 |
| Markanläggningar | -34 253 | -34 253 |
| Maskiner och inventarier | -26 337 | -10 819 |
| | -950 456 | -952 400 |

| Not 8 Byggnader och mark | | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | |
| 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 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | | 102 738 320 | 102 738 320 | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | | -5 505 256 | -4 632 851 | |
| Årets avskrivningar byggnader | | -889 866 | -907 328 | |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | | -68 505 | -34 253 | |
| Årets avskrivningar markanläggningar | | -34 253 | -34 253 | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | | -6 497 880 | -5 608 685 | |
| Utgående bokfört värde | | | | |
| | | 96 240 439 | 97 129 634 | |
| Bokförda värden byggnader | | 68 371 071 | 69 226 013 | |
| Bokförda värden mark | | 26 602 024 | 26 602 024 | |
| Bokförda värden markanläggningar | | 1 267 345 | 1 301 598 | |
| Fastighetsbeteckning: | Ribban 15 | | | |
| Taxeringsvärde | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| Bostäder hyreshus | 75 000 000 | 27 000 000 | 102 000 000 | 76 400 000 |
| Lokaler | 1 913 999 | 1 903 000 | 3 816 000 | 3 660 000 |
| | 76 913 999 | 28 903 000 | 105 816 000 | 80 060 000 |
| Not 9 Inventarier och installationer | | | | |
| Ingående anskaffningsvärden | | 277 914 | 277 914 | |
| Utgående anskaffningsvärden | | 277 914 | 277 914 | |
| Ingående avskrivningar | | -135 293 | -124 474 | |
| Korrigerig ackumulerade avskrivningar | | -34 924 | 0 | |
| Årets avskrivningar | | -26 337 | -10 819 | |
| Utgående avskrivningar | | -196 554 | -135 293 | |
| Utgående bokfört värde | | 81 360 | 142 621 | |
| Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år. | | | | |
| Not 10 Övriga fordringar | | | | |
| Avräkning HSB | | 1 908 104 | 1 863 928 | |
| Skattekonto | | 10 662 | 2 361 | |
| | | 1 918 766 | 1 866 289 | |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 153 918 | 168 945 | |
| | | 153 918 | 168 945 | |
| Not 12 Kassa och bank | | | | |
| SBAB | | 859 586 | 853 888 | |
| | | 859 586 | 853 888 | |

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 | 9 875 000 | 100 000 |
| SBAB | 3,66% | 2024-09-09 | 10 000 000 | 0 |
| SBAB | 0,64% | 2023-09-25 | 9 772 991 | 53 418 |
| SBAB | 1,13% | 2024-10-11 | 9 309 847 | 103 582 |
| SBAB | 0,71% | 2024-01-10 | 2 345 000 | 180 000 |
| SBAB | 0,67% | 2024-07-17 | 1 940 000 | 40 000 |
| SBAB | 3,00% | 2026-06-30 | 1 970 000 | 40 000 |
| | | | 55 212 838 | 517 000 |

| | |
|--|-------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | 44 978 277 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 2 068 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 52 627 838 |
| 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 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 58 200 000 | 58 200 000 |

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Mervärdeskatt | 5 172 | 3 513 |
| Medlemmars inre fond | 495 286 | 538 204 |
| Övriga kortfristiga skulder | 5 398 | 509 |
| | 505 856 | 542 226 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden | 70 500 | 62 250 |
| Upplupna sociala avgifter | 16 663 | 10 533 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 300 230 | 216 059 |
| Upplupen revision | 16 000 | 16 000 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 476 403 | 431 734 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 701 | 0 |
| | 886 497 | 736 576 |

Not 16 Eventualförpliktelser

Inga

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att nämna.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

.....
Ann-Sofie Nyman

.....
Bo Gunnar Zetterberg

.....
Henrik Wickholm Pernäng

.....
Jenny Tjernberg

.....
Kerstin Flodin

.....
Maria Sundling

.....
Sandra Rydin

Min revisionsberättelse har avgivits för denna förening

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

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 2022.

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 2022 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 BoRevision 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. Risker 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 trygghande 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Nynäshamn

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Ribban signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-SOFIE NYMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 19:09:02



SANDRA RYDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 17:15:43



JENNY TJERNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 12:14:41



BO GUNNAR ZETTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 17:41:31



HENRIK WICKHOLM PERNÄNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 14:14:03



KERSTIN FLODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 12:28:11



MARIA SUNDLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 18:58:51



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 11:22:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Ribban signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 11:25:03



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.