



Årsredovisning 2025

Brf Ribban



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Ribban med säte i Nynäshamn org.nr. 769612-4051 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 925
6	lägenheter (hyresrätt)	443
28	p-platser	0
69	garageplatser	1 035
Totalt 180 objekt		8 403

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ann-Sofie Nyman	Ordförande
Ulf Arne Palm	Ledamot
Kerstin Flodin	Ledamot
Tiina Rintala	Ledamot
Jenny Tjernberg	Ledamot
Peter Svensson	Ledamot
Felix Hirvonen	Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: William Lindström med Joakim Häll som suppleant, Kungsbron BoRevision AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Hans-Peter Stülten och Audrone Piliponiene, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är beslutad.

Föreningen har en 50-årig underhålls- och investeringsplan som sträcker sig till 2075 och som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhålls- och investeringsplanen uppdaterades senast 2025-09-17 och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

År 2025 hölls årsstämman i föreningslokalen. Efter årsmötet bjöds medlemmarna på smörgåstårta.

Styrelsen har haft regelbundna möten varje månad.

Under våren/sommaren hade vi en stor vattenskada. Orsaken var att ett trycksatt varmvattenrör hade sprungit läck.

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

Det ordnades även julpyssel med kaffe, kakor, godis mm, tyvärr med dålig anslutning så att det ställdes in.

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

Under året har en hyresrätt upplåtits som bostadsrätt.

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 uttjänta sandlådor. Bytt trasig grovtvättmaskin.
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.
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.
2025	Lekplatsen utanför föreningslokalen har renoverats, nya sarger och gummiastfalt har lagt. Alla lekställningar har målats. Sett över den yttre miljön. Bänkar har renoverats och oljats in. Träden i området har gallrats.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Planering av ny utformning av lilla parken mellan Backluravägen 183 och 201.

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 104 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

Flerårsöversikt

	2025*	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	177	199	312	240	253
Skuldsättning, kr/kvm	6 147	7 343	7 423	7 494	7 290
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 459	7 906	8 108	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	228	235	231	257	199
Årsavgifter, kr/kvm	785	752	725	673	666
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	77	76	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	816	910	869	801	787
Nettoomsättning, tkr	6 517	6 308	6 173	5 892	5 799
Resultat efter finansiella poster, tkr	-58	211	-832	-2 472	-5 066
Soliditet, %	46	44	43	43	45

* Vid beräkning av vissa nyckeltal ingår från och med innevarande räkenskapsår även garageyta i den totala ytan. Jämförelsetalen för föregående år har inte räknats om med anledning av detta. Detta innebär att vissa nyckeltal inte är fullt jämförbara mellan åren.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 862 462 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 177 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning på 6 % fr.o.m. 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	59 366 817	0	725 841	60 092 658
Upplåtelseavgifter, kr	5 280 603	0	424 159	5 704 762
Underhållsfond, kr	0	0	700 307	700 307
S:a bundet eget kapital, kr	64 647 420	0	1 850 307	66 497 727
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-20 364 864	211 007	-700 307	-20 854 164
Årets resultat, kr	211 007	-211 007	-58 337	-58 337
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-20 153 857	0	-758 644	-20 912 501
S:a eget kapital, kr	44 493 563	0	1 091 663	45 585 226

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 801 863 kr samt ianspråktagande skett med 101 556 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	-20 854 164
Årets resultat, kr	-58 337
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 912 501

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-557 267
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	349 093
Balanseras i ny räkning, kr	-21 120 675

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 516 949	6 308 296
Övriga rörelseintäkter	Not 3	342 421	397 971
Summa Rörelseintäkter		6 859 370	6 706 267
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 222 663	-4 016 091
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 775	-167 728
Personalkostnader	Not 6	-93 100	-112 955
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-939 614	-950 456
Summa Rörelsekostnader		-5 430 152	-5 247 230
Rörelseresultat		1 429 218	1 459 037
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 638	106 892
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 541 193	-1 354 922
Summa Finansiella poster		-1 487 555	-1 248 030
Resultat efter finansiella poster		-58 337	211 007
Resultat före skatt		-58 337	211 007
Årets resultat		-58 337	211 007

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	93 468 082	94 374 739
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	13 191	46 148
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		93 481 273	94 420 887
Summa Anläggningstillgångar		93 481 273	94 420 887

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		60 067	8 863
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 270 310	1 871 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	266 638	186 995
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 597 015	2 067 608

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	3 839 459	3 682 657
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 839 459	3 682 657

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		98 917 747	100 171 152
-------------------------	--	-------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	65 797 420	64 647 420
Fond för yttre underhåll	700 307	0
Summa Bundet eget kapital	66 497 727	64 647 420

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-20 854 164	-20 364 864
Årets resultat	-58 337	211 007
Summa Ansamlad förlust	-20 912 501	-20 153 857

Summa Eget kapital

45 585 226 **44 493 563**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	39 621 590	1 850 000
Summa Långfristiga skulder		39 621 590	1 850 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 030 000	52 256 034
Leverantörsskulder		293 915	260 600
Skatteskulder		17 593	15 380
Övriga kortfristiga skulder		441 801	472 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	927 622	823 012
Summa Kortfristiga skulder		13 710 931	53 827 589

Summa Skulder

53 332 521 **55 677 589**

Summa Eget kapital och skulder

98 917 747 **100 171 152**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 429 218	1 459 037
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	939 614	950 456
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	939 614	950 456
Erhållen ränta	2 613	106 892
Erlagd ränta	-1 429 143	-1 354 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	942 302	1 161 463
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-77 166	-22 606
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 674	-37 668
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-79 840	-60 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	862 462	1 101 189
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 150 000	1 505 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 454 444	-585 076
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 304 444	919 924
Årets kassaflöde	-441 982	2 021 113
Likvida medel vid årets början	5 554 017	3 532 904
Likvida medel vid årets slut	5 112 035	5 554 017

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

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). Kostnad för el ingår inte i årsavgiften.

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

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

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	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 391 224	5 107 336
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	45 600	40 950
	Hyror bostäder	576 908	627 017
	Hyror garage och parkeringsplatser	518 486	520 312
	Hyror informationsöverföring	5 250	5 950
	Övriga primära intäkter	18 302	21 188
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 555 770	6 322 753
	Hysesbortfall	-38 821	-14 457
	<i>Summa</i>	-38 821	-14 457
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 516 949	6 308 296

I årsavgiften ingår kostnad för värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	338 840	380 829
	Övriga sekundära intäkter	3 581	17 142
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	342 421	397 971
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-545 033	-394 950
	Snö och halk-bekämpning	-93 580	-151 318
	Reparationer	-151 810	-312 947
	Planerat underhåll	-349 093	-101 557
	Försäkringsskador	-592 502	-601 668
	El	-1 007 076	-1 060 883
	Vatten	-719 525	-672 410
	Sophämtning	-193 125	-166 939
	Fastighetsförsäkring	-331 133	-311 631
	Kabel-TV och bredband	-53 607	-49 612
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-180 252	-173 450
	Övriga driftkostnader	-5 927	-18 726
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 222 663	-4 016 091
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 998	-5 565
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 136	-42 111
	Administrationskostnader	-70 580	-37 532
	Extern revision	-23 375	-21 000
	Konsultkostnader	-40 000	-39 220
	Medlemsavgifter	-8 340	-7 260
	Föreningsverksamhet	-9 521	-13 441
	Övriga förvaltningskostnader	-825	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-174 775	-167 728

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-81 600	-85 950
	Sociala avgifter	-11 500	-27 005
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-93 100	-112 955
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-872 404	-907 328
	Avskrivning på markanläggning	-34 253	-34 253
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-32 957	-8 875
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-939 614	-950 456

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<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	-8 363 580	-7 421 999
	Årets avskrivningar	-906 657	-941 581
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-9 270 237	-8 363 580
	<i>Utgående redovisat värde</i>	93 468 083	94 374 739
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 813 000	1 913 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 903 000	1 903 000
	<i>Summa</i>	119 716 000	105 816 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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	2025-12-31	2024-12-31
	<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	-231 766	-222 891
	Årets avskrivningar	-32 957	-8 875
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-264 723	-231 766
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 191	46 148

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 272 576	1 871 361
Övriga fordringar	-2 266	390
Summa Övriga fordringar	1 270 310	1 871 751

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	51 025	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 613	186 995
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	266 638	186 995

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

SBAB	3 839 459	3 682 657
Summa Kassa och bank	3 839 459	3 682 657

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	2,29%	2026-09-28	9 600 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,42%	2027-08-25	19 501 794	200 000
Swedbank Hypotek AB	2,63%	2028-09-25	18 894 796	200 000
SBAB Bank AB	3,12%	2028-01-14	1 805 000	180 000
SBAB Bank AB	3,00%	2026-04-16	1 850 000	40 000
			51 651 590	720 000

Långfristig del	39 621 590
Nästa års amortering av långfristig skuld	580 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 450 000
Kortfristig del	12 030 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	720 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 880 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	559 248	512 840
	Upplupna räntekostnader	112 050	0
	Övriga upplupna kostnader	256 324	310 172
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	927 622	823 012

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-13.

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 år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ribbans finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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, viktiga 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Ribban signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ann-Sofie Nyman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:24:35



Tiina Rintala

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 11:18:45



Felix Hirvonen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:33:10



Jenny Tjernberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 08:02:49



Kerstin Flodin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:40:28



Peter Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:32:47



Ulf Arne Palm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:00:30



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 17:38:17



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Ribban signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 17:38:08



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.