



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Ribban



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ribban med säte i Nynäshamn org.nr. 769612-4051 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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
Ribban 15		1984

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Parnter, 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. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 745
8	lägenheter (hyresrätt)	623
28	p-platser	0
69	garageplatser	0
<b>Totalt 180 objekt</b>		<b>7 368</b>



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Sofie Nyman	Ordförande	2022-06-14	
Bo Gunnar Zetterberg	Ledamot	2021-05-08	2023-06-19
Kerstin Flodin	Ledamot	2020-03-23	
Tiina Rintala	Ledamot	2023-06-20	
Jenny Tjernberg	Ledamot	2021-05-08	
Audrone Piliponiene	Ledamot	2023-06-20	
Sandra Rydin	Ledamot	2021-05-08	2023-06-19
Maria Sundling	Ledamot	2022-06-14	2023-06-19
Isabella Hedéns	Ledamot	2023-06-20	
Henrik Wickholm Pernäng	Ledamot	2021-05-08	2023-06-19

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Borevision AB, Jörgen Götehed, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ingen valberedning utsågs vid stämman, bestämdes att styrelsen får inför årets stämma utse en valberedning

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 26 st röstberättigade medlemmar samt 6st fullmakter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens nuvarande underhållsplan från 2015 håller nu på att uppdateras. Vi har beställt en Investerings- och Underhållsplan från HSB som kommer inom kort. Vi kan redan nu, eftersom många har efterfrågat när stambyte kommer att genomföras, och den är beräknad till omkring 2034 och därefter kommer även fönsterna att ses över och åtgärdas.

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

Även år 2023 hölls årsstämman utomhus. Efter årsmötet bjöds medlemmarna på smörgåstårta i föreningslokalen.

Styrelsen har haft regelbundna möten varje månad.

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

En hyreslägenhet som sas upp under hösten 2022 såldes i januari 2023. Under senhösten sades en hyreslägenhet upp och lags ut till försäljning. Lägenheten blev snabbt såld och de nya medlemmarna flyttar in 2024-03-01.

#### 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 uttjänta sandlådor. Bytt trasig grotvättmaskin.
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.

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

Årtal	Ändamål
2024	Ny digital Investerings-/underhållsplan kommer att tas fram under våren i samarbete med HSB Södertörn.
2024	Injustering av värmen i lägenheterna är planerad att genomföras efter att OVK-besiktningen blev klar under december 2023.
2024	Tvättstugorna kommer att ses över vad avser tvättmaskinerna. Offert kommer tas in för att se om vi kan få till mer energi- och vattensnåla tvättmaskiner.
2024	På sikt behöver lekplatsen utanför föreningslokalen ses över.

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	312	240	253	237	111
Skuldsättning, kr/kvm	7 423	7 494	7 290	7 074	7 115
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 108	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	12	12	13	14
Energikostnad, kr/kvm	231	257	199	152	193
Årsavgifter, kr/kvm	725	673	666	606	587
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	869	801	787	732	693
Nettoomsättning, tkr	6 173	5 892	5 799	5 397	5 105
Resultat efter finansiella poster, tkr	-832	-2 472	-5 066	-3 661	-1 288
Soliditet, %	43	43	45	47	49

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

**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:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** 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.

#### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med ca 765 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 314 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 3%

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	57 906 173	0	577 985	58 484 158
Upplåtelseavgifter, kr	4 036 247	0	622 015	4 658 262
Underhållsfond, kr	1 896 907	0	-1 393 295	503 612
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>63 839 327</b>	<b>0</b>	<b>-193 295</b>	<b>63 646 032</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-18 957 528	-2 472 237	1 393 295	-20 036 470
Årets resultat, kr	-2 472 237	2 472 237	-832 006	-832 006
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-21 429 765</b>	<b>0</b>	<b>561 289</b>	<b>-20 868 476</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>42 409 562</b>	<b>0</b>	<b>367 994</b>	<b>42 777 556</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 896 367 kr samt ianspråktagande skett med 3 289 662 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	-20 036 470
Årets resultat, kr	-832 006
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-20 868 476</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-317 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 178 467
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-19 007 009</b>

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



# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 173 424	5 892 477
Övriga rörelseintäkter	Not 3	232 415	8 505
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 405 839</b>	<b>5 900 982</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 165 885	-6 551 800
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 974	-145 854
Personalkostnader	Not 6	-59 256	-100 001
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-950 456	-950 456
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 367 571</b>	<b>-7 748 111</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>38 268</b>	<b>-1 847 129</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 689	11 780
Räntekostnader och liknande resultatposter		-923 963	-636 887
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-870 274</b>	<b>-625 108</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-832 006</b>	<b>-2 472 237</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-832 006</b>	<b>-2 472 237</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-832 006</b>	<b>-2 472 237</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	95 316 320	96 240 439
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	55 023	81 360
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>95 371 343</b>	<b>96 321 800</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>95 371 343</b>	<b>96 321 800</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 431	10 027
Övriga kortfristiga fordringar		1 311 628	1 918 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	164 518	153 918
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 483 577</b>	<b>2 082 711</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	2 222 968	859 586
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>2 222 968</b>	<b>859 586</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>3 706 546</b>	<b>2 942 297</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>99 077 889</b>	<b>99 264 097</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	63 142 420	61 942 420
Fond för yttre underhåll	503 612	1 896 907
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>63 646 032</b>	<b>63 839 327</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-20 036 470	-18 957 528
Årets resultat	-832 006	-2 472 237
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-20 868 476</b>	<b>-21 429 765</b>

### Summa Eget kapital

42 777 556 42 409 562

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	21 226 264	44 978 277
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>21 226 264</b>	<b>44 978 277</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		33 464 846	10 234 561
Leverantörsskulder		237 284	241 604
Skatteskulder		13 550	7 740
Övriga kortfristiga skulder		583 903	505 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	774 486	886 497
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>35 074 069</b>	<b>11 876 258</b>

### Summa Skulder

56 300 333 56 854 535

### Summa Eget kapital och skulder

99 077 889 99 264 097

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	38 268	-1 847 129
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	950 456	950 456
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>950 456</b>	<b>950 456</b>
Erhållen ränta	53 689	11 780
Erlagd ränta	-923 963	-636 887
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>118 450</b>	<b>-1 521 781</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	966	-3 301
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-32 474	74 357
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-31 508</b>	<b>71 056</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>86 942</b>	<b>-1 450 724</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 200 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-521 728	1 500 599
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>678 272</b>	<b>1 500 599</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>765 214</b>	<b>49 875</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 767 691</b>	<b>2 717 816</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 532 904</b>	<b>2 767 691</b>

**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 görs utifrån föreningens stadgar. Stämman 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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 895 256	4 538 940
	Hyror bostäder	727 650	759 096
	Hyror garage och parkeringsplatser	519 008	519 504
	Hyror informationsöverföring	52 694	69 720
	Övriga primära intäkter	14 834	22 077
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>6 209 442</b>	<b>5 909 337</b>
	Hysesbortfall	-36 018	-16 860
	<b>Summa</b>	<b>-36 018</b>	<b>-16 860</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>6 173 424</b>	<b>5 892 477</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elersättning	232 415	0
	Övriga sekundära intäkter	0	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>232 415</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-187 915	-263 021
	Snö och halk-bekämpning	-66 290	-76 749
	Reparationer	-215 894	-193 654
	Planerat underhåll	-2 178 467	-3 289 662
	El	-1 095 850	-1 333 296
	Vatten	-604 710	-561 259
	Sophämtning	-150 230	-164 079
	Fastighetsförsäkring	-281 210	-266 320
	Kabel-TV och bredband	-54 910	-75 107
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-170 047	-164 237
	Förvaltningsavtalskostnader	-142 834	-150 067
	Övriga driftkostnader	-17 529	-14 350
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-5 165 885</b>	<b>-6 551 800</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 635	-4 635
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 528	-26 686
	Administrationskostnader	-92 896	-53 021
	Extern revision	-18 000	-16 500
	Konsultkostnader	-39 359	-10 562
	Medlemsavgifter	-1 251	-15 522
	Föreningsverksamhet	-13 504	-12 681
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-6 247
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-191 974</b>	<b>-145 854</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 750	-78 000
	Sociala avgifter	-11 506	-22 001
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-59 256</b>	<b>-100 001</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på byggnader	-889 866	-889 866
Avskrivning på markanläggning	-34 253	-34 253
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-26 337	-26 337
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-950 456</b>	<b>-950 456</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
-------	--------------------	------------	------------

*Ackumulerade 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
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>102 738 320</b>	<b>102 738 320</b>

*Ackumulerade avskrivningar*

Ingående avskrivningar	-6 497 880	-5 573 761
Årets avskrivningar	-924 119	-924 119
Omklassificeringar	0	0
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-7 421 999</b>	<b>-6 497 880</b>
<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>95 316 321</b>	<b>96 240 440</b>

*Taxeringsvärde*

	2023-12-31	2022-12-31
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>	<b>105 816 000</b>	<b>105 816 000</b>

*Ställda säkerheter*

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	58 200 000	58 200 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Summa</i>	<b>58 200 000</b>	<b>58 200 000</b>



Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	277 914	277 914
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>277 914</b>	<b>277 914</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-196 554	-135 293
	Årets avskrivningar	-26 337	-26 337
	Korrigering ackumulerade avskrivningar	0	-34 924
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-222 891</b>	<b>-196 554</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>55 023</b>	<b>81 360</b>
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 518	153 918
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>164 518</b>	<b>153 918</b>
Not 11	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	2 222 968	859 586
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>2 222 968</b>	<b>859 586</b>

**Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,0%	2026-04-16	1 930 000	40 000
SBAB	0,67%	2024-07-17	1 900 000	40 000
SBAB	0,71%	2024-01-10	2 165 000	180 000
SBAB	1,13%	2024-10-11	9 203 144	109 926
SBAB	4,54%	2025-09-15	9 717 966	56 690
SBAB	3,66%	2024-09-10	10 000 000	0
SBAB	0,91%	2025-09-25	9 775 000	100 000
SBAB	0,91%	2024-10-11	10 000 000	0
			<b>54 691 110</b>	<b>526 616</b>

Långfristig del	21 226 276
Nästa års amortering av långfristig skuld	196 690
Lån som ska konverteras inom ett år	33 268 144
Kortfristig del	33 464 834
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	526 616
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 106 464
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,15%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	493 460	476 403
Övriga upplupna kostnader	281 026	410 094
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>774 486</b>	<b>886 497</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser att nämna.

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 Brf Ribban, org.nr. 769612-4051

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ribban för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 2023 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Ribban signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANN-SOFIE NYMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 16:01:57



**TIINA RINTALA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:38:41



**JENNY TJERNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:26:29



**KERSTIN FLODIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:02:12



**ISABELLA HEDÉNS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 16:44:25



**AUDRONE PILIPONIENE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 16:34:40



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:53:27



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Ribban signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:54:49



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.