



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ribby i Västerhaninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ribby i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-0543 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ribby 2:183	1954-01-01	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	förråd	57
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 419
59	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	291
20	garageplatser	316
Totalt 204 objekt		7 083

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 84 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anett Johansson	Ordförande	2023-06-28	2024-06-18
Jimmy Kujanpää	Ordförande	2024-06-18	
Kjell Ottosson	Ledamot	2020-11-24	
Lise-Lotte Liljeholm	Ledamot	2018-05-28	2024-06-18
Thorbjörn Schwebs	Ledamot	2024-06-18	
Henrik Nordén	Ledamot	2024-06-18	
John Falkenbjörk	Ledamot	2022-06-09	2024-06-18
Evelina Walsö	Ledamot	2019-05-21	2024-06-18
Viktor Söderlund	Ledamot	2024-06-18	
Angelica Franzén	Ledamot	2023-06-28	2024-06-18
Johan Åström	Ledamot	2024-06-18	
Pär Johansson	Suppleant	2023-06-28	2024-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jimmy Kujanpää, Henrik Norden, Viktor Söderlund och Johan Åström

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thorbjörn Schwebs, John Falkenbjörk, Viktor Söderlund, Jimmy Kujanpää och Johan Åström.

Revisorer har varit: Lars Lindwall vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Tommy Rannberg och Lars Lindwall, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 4% 2024-01-01

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

- 2024:
- Åtgärdat den provisoriska strömmen till Åkervägen till en ny elcentral, fast installation
 - Utökat kapaciteten för framtida laddstolpar
 - Påbörjat åtgärder efter radonmätning
 - Påbörjat uppgradering av underhållsplanen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022 Mark Förberedande markarbete inför dragning av utökad el
2022 Mark Borttagning av vegetation vid gästparkering
2022 Parkering Anläggning av MC-parkering vid gästparkering
2022 Fastighet Installation av radonsug Gränsvägen
2022 Fastighet Stamspolning
2022 Lokaler Nytt 3-årigt hyresavtal Restaurang Millas
2021 Lägenheter OVK - Obligatorisk ventilationskontroll
2021 Fasad Byte av trasiga fasadskivor samt rengöring av fasad
2021 Fasad Tvätt av tak och fasad
2021 Fasad Byte av hängrännor och stuprör
2021 Mark Byte av staket längs Nynäsvägen
2021 Lokaler 5-årigt hyresavtal Svenska Järnvägsklubben
2020 Tak Byte av garagetak
2020 Fastighet Installation av kodlås
2018-2020 Mark Asfaltsomläggning
2020 Lägenheter Rensning av ventilationskanaler
2020 Lägenheter Radonmätning
2019 Tak Byte av taksäkerhet
2019 Fastighet Byte av radiator- och stamventiler samt injustering
2019 Parkeringar Renovering av gästparkering
2019 Parkeringar Byte av stopplankor och uppmärkning
2019 Parkeringar Linjemålning
2018 Lekplats Ny lekplats
2018-2019 Tak Fågelsäkring
2017 Restaurangen Ny ventilation
2017 Vindar Tilläggsisolerat enligt dagens norm
2017 Fastighet Stamspolning
2012 Fastighet Trapphusbelysning utbytt till energisnålare alternativ
1998 Fastighet Stambyte, nya badrum med kakel och klinkers, nya tvättstugor och maskiner, nya dagvattenledningar, nya elledningar 3-fast samt byte till säkerhetsdörrar
1988 Fastighet Nya fasader, balkonger, entreér och tak

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

Fortsätter uppdateringen av underhållsplanen samt ev åtgärder från denna
Asfaltering Ribbyvägen
Laddstolpar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 132.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	180	191	204	219	237
Skuldsättning, kr/kvm	2 498	2 437	2 584	2 643	2 400
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 611	2 668	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	325	262	270	254	227
Årsavgifter, kr/kvm	938	902	859	842	838
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 005	924	916	900	890
Nettoomsättning, tkr	6 741	6 474	6 198	6 091	6 019
Resultat efter finansiella poster, tkr	432	769	829	190	-1 126
Soliditet, %	21	19	16	13	12

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	207 110	0	0	207 110
Underhållsfond, kr	688 883	0	53 845	742 728
S:a bundet eget kapital, kr	895 993	0	53 845	949 838
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 707 716	768 579	-53 845	3 422 450
Årets resultat, kr	768 579	-768 579	432 295	432 295
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 476 295	0	378 450	3 854 745
S:a eget kapital, kr	4 372 288	0	432 295	4 804 583

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 259 000 kr samt ianspråktagande skett med 205 155 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 476 295
Årets resultat, kr	432 295
Reservation till underhållsfond, kr	-259 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	205 155
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 854 745

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 854 745

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 740 505	6 473 945
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	19 032
Summa Rörelseintäkter		6 740 505	6 492 977
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 669 689	-4 234 634
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 688	-189 874
Personalkostnader	Not 6	-493 113	-377 505
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-569 629	-566 113
Summa Rörelsekostnader		-5 952 119	-5 368 126
Rörelseresultat		788 385	1 124 851
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 623	1 198
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-357 714	-357 470
Summa Finansiella poster		-356 091	-356 272
Resultat efter finansiella poster		432 295	768 579
Resultat före skatt		432 295	768 579
Årets resultat		432 295	768 579

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	20 062 768	20 148 485
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	101 751	15 663
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	156 250
Summa Materiella anläggningstillgångar		20 164 519	20 320 397

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

20 165 019

20 320 897

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		23 423	33 434
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 550 664	2 549 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	358 948	186 539
Summa Kortfristiga fordringar		2 933 035	2 769 467

Summa Omsättningstillgångar

2 933 035

2 769 467

Summa Tillgångar

23 098 053

23 090 364



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	207 110	207 110
Fond för yttre underhåll	742 728	688 883
Summa Bundet eget kapital	949 838	895 993

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 422 450	2 707 716
Årets resultat	432 295	768 579
Summa Fritt eget kapital	3 854 745	3 476 295

Summa Eget kapital	4 804 583	4 372 288
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 516 367	9 201 580
Summa Långfristiga skulder		7 516 367	9 201 580

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 246 580	7 921 367
Leverantörsskulder		502 231	504 988
Skatteskulder		25 238	40 223
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	86 684	89 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	916 370	960 884
Summa Kortfristiga skulder		10 777 103	9 516 496

Summa Skulder		18 293 470	18 718 076
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		23 098 053	23 090 364
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	788 385	1 124 851
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	569 629	566 113
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	569 629	566 113
Erhållen ränta	1 623	1 198
Erlagd ränta	-362 680	-346 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	996 957	1 345 486
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-171 008	134 536
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-59 639	-86 090
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-230 647	48 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten	766 310	1 393 932
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-413 750	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-413 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-360 000	-360 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-360 000
Årets kassaflöde	-7 440	1 033 932
Likvida medel vid årets början	2 538 824	1 504 891
Likvida medel vid årets slut	2 531 384	2 538 824



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattnings

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	6 321 198 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 021 468	5 789 628
	Hyror lokaler	362 388	347 216
	Hyror garage och parkeringsplatser	282 072	282 276
	Hyror förbrukningsbaserad	14 544	150
	Hyror övrigt	17 432	17 432
	Övriga primära intäkter	44 701	38 548
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 742 605	6 475 250
	Avgiftsbortfall	0	-150
	Hysesbortfall	-2 100	-1 155
	<i>Summa</i>	-2 100	-1 305
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 740 505	6 473 945
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter	0	19 032
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	19 032

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-735 772	-711 378
	Snö och halk-bekämpning	-115 200	-181 402
	Reparationer	-314 227	-417 366
	Planerat underhåll	-205 155	-9 795
	Försäkringsskador	-160 709	0
	El	-602 911	-514 295
	Uppvärmning	-1 068 641	-927 337
	Vatten	-509 375	-401 443
	Sophämtning	-152 613	-147 380
	Fastighetsförsäkring	-127 801	-112 798
	Kabel-TV och bredband	-51 586	-52 578
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-220 120	-215 323
	Förvaltningsavtalskostnader	-398 693	-543 539
	Övriga driftkostnader	-6 886	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 669 689	-4 234 634
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 043	-2 362
	Administrationskostnader	-37 340	-32 372
	Extern revision	-19 750	-18 375
	Medlemsavgifter	-40 590	-44 828
	Föreningsverksamhet	-7 500	-12 866
	Övriga förvaltningskostnader	-92 465	-79 071
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-219 688	-189 874
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Styrelsearvode	-372 900	-295 800
	Sociala avgifter	-83 138	-71 590
	Övriga personalkostnader	-32 075	-5 115
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-493 113	-377 505
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 203	805
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	420	393
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 623	1 198

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-357 517	-357 470
	Övriga räntekostnader	-197	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-357 714	-357 470
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 879 635	33 879 635
	Ingående anskaffningsvärde mark	246 000	246 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 985 000	1 985 000
	Årets investeringar	478 750	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 589 385	36 110 635
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 962 150	-15 399 678
	Årets avskrivningar	-564 467	-562 472
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 526 617	-15 962 150
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 062 768	20 148 485
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 993 000	1 993 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	948 000	948 000
	<i>Summa</i>	82 341 000	82 341 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 220 200	24 220 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	24 220 200	24 220 200
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	328 220	328 220
	Årets investeringar	91 250	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	419 470	328 220
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-312 557	-308 916
	Årets avskrivningar	-5 162	-3 641
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-317 719	-312 557
	<i>Utgående redovisat värde</i>	101 751	15 663

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 531 384

2 538 824

Övriga fordringar

19 280

10 670

Summa Övriga fordringar

2 550 664

2 549 494

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

358 948

186 539

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

358 948

186 539

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,87%	2026-03-01	7 516 367	0
Stadshypotek AB	0,62%	2025-06-01	828 780	360 000
Stadshypotek AB	0,62%	2025-03-30	8 417 800	0
			16 762 947	360 000

Långfristig del

7 516 367

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

9 246 580

Kortfristig del

9 246 580

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

360 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 440 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,08%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,87%	2026-03-01	7 516 367	0
Stadshypotek AB	0,62%	2025-06-01	828 780	360 000
Stadshypotek AB	0,62%	2025-03-30	8 417 800	0
			16 762 947	360 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

9 246 580

Kortfristig del

9 246 580

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	72 641	72 641
	Övriga kortfristiga skulder	14 043	16 392
	<i>Summa Övriga skulder</i>	86 684	89 033
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	635 086	606 922
	Upplupna räntekostnader	32 544	37 510
	Övriga upplupna kostnader	248 740	316 452
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	916 370	960 884

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 HSB Brf Ribby i Västerhaninge, org.nr. 712400-0543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ribby i Västerhaninge för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ribby i Västerhaninge för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Lindwal
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JIMMY KUJANPÄÄ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:40:34



KJELL OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:57:33



VIKTOR SÖDERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 22:10:19



HENRIK NORDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:21:10



THORBJÖRN SCHWEBS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:20:22



JOHAN ÅSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:53:57



LARS LINDWALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:22:21



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 12:35:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LARS LINDWALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:24:53



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 12:35:30



HSB – där möjligheterna bor

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.