

Årsredovisning 2022

brf. Ribbyberg

2021-01-01 – 2021-12-31



HSB – där möjligheterna bor



Information inför Stämman 2022

Rekommendationerna som tidigare funnits (sen 2020) om att begränsa antalet nära kontakter inomhus, undvika trängsel och hålla avstånd slutade gälla den sista december 2021. Däremot kvarstår rekommendationen om att stanna hemma vid symtom som skulle kunna vara covid-19 och att den som är vuxen och ovaccinerad fortsatt bör vidta särskilda försiktighetsåtgärder.

Då styrelsen inte visste hur våren 2022 skulle bli gällande smittspridning eller om det skulle komma några nya restriktioner från myndigheterna valde styrelsen att även i år hålla stämman utomhus.

Föreningen kommer även i år hyra tält, stolar och ljudanläggning till stämman.

I januari 2022 meddelade regeringen att man föreslår ett återinförande av den tillfälliga lagen. Detta efter att HSB med flera aktörer i slutet av förra året framfört att vi önskat se en förlängning, eftersom det skulle möjliggöra för bostadsrättsföreningar att planera för stämmor på bästa sätt utifrån rådande läge med ev. smittspridning av covid -19.

Riksdagen beslutade den 23 februari, 2022 att den tillfälliga lagen ska återinföras. Den gäller från den 1 mars och resten av året.

Alla som inte kan eller bör delta vid mötet kan utnyttja sin möjlighet att lämna en fullmakt till ombud. Styrelsen har beslutat att utöka antalet fullmakter från en per hushåll till att företräda andra medlemmar upp till tre per hushåll.

- Föreningen kommer hålla en sluten stämma vilket innebär att inte utomstående som inte är medlemmar i brf. Ribbyberg eller är ombud via fullmakt får närvara.
- Vi försöker hålla mötet så kort som möjligt då stämman är på en helgdag och sker utomhus (dels för förbipasserande, stekande sol eller regn och blåsig).

Under stämman kommer ordförande snabbt gå igenom noterna i årsredovisningen och **endast föranmälda frågor** om årsredovisningen kommer besvaras. Detta för att försöka korta ner tiden för en stämma.

Föranmälda frågor kan skickas till solhemsvagen1@gmail.com, lägga en lapp i postfacket, Solhemsvägen 7 eller lägga en lapp i brevkastet bredvid föreningslokalens ytterdörr, bv, Solhemsvägen 7, **senast tisdagen den 31 maj, 2022.**

Valberedningens förslag kommer presenteras som vanligt innan röstning.

Har ni frågor, önskemål eller nomineringar går det bra att kontakta valberedningen på: valribby@outlook.com

Gösta Nilsson	070-757 49 25
Åsa Hammarström	070-648 13 84
Linda Larsson	070-627 62 79

Styrelsen hoppas att medlemmarna har förståelse för styrelsens beslut om att hålla stämman utomhus, på en helgdag och om upplägget för stämman 2022.

Kallelse

**Medlemmar i HSB brf Ribbyberg nr 2407, Västerhaninge
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2022**

Datum: Lördagen den 4 juni

Tid: kl. 13.00

Plats: Linbanan, Solhemsvägen 11, Västerhaninge

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg
i Västerhaninge**

Org.nr: 712400-2150

**Får härmed avge årsredovisning för
föreningens Verksamhet under räkenskapsåret**

2021-01-01 - 2021-12-31

Att bo i bostadsrätt – vad innebär det?



HSB – där möjligheterna bor

- Begreppet bostadsrätt används ofta i dagligt tal för att beteckna den lägenhet du har. Men det är viktigt att komma ihåg att när du köper en bostadsrätt köper du ingen fysisk lägenhet eller någon andel i en fastighet, utan endast en rätt att nyttja en viss lägenhet. Det innebär att du tillsammans dina grannar är medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten och därmed också lägenheterna. Du är själv med och äger huset du bor i. Allt från lägenheterna, de gemensamma utrymmena och eventuell utemiljö. Ni äger husen tillsammans och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (månadsavgiften multiplicerat med 12) täcker föreningens lån, driftkostnader (sophämtning, snöröjning m.m.) och fondavsättningar för t.ex. reparationer och underhåll.
- Det är du och dina grannar som bestämmer hur bostadsrättsföreningens ekonomi och underhåll ska skötas. Det är också ni som bestämmer över era gemensamma utrymmen. Ni kan lämna in motioner till föreningsstämman på förslag och idéer som ni vill ska genomföras i föreningen eller i fastigheterna. Varje år väljer ni En styrelse som utses av röstberättigade medlemmar. Styrelsen har sedan att driva föreningens arbete och de ansvarar för dess förvaltning. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati. På föreningsstämman får ni också tillfälle att granska bostadsrättsföreningens verksamhet under det gångna året.
- Bostadsrättsföreningens stadgar fastställer gränsen för vad du som bostadsrättshavare ska bekosta och underhålla i lägenheten samt vad bostadsrättsföreningen ska svara för. I princip svarar du normalt sett för allt underhåll i lägenheten utom värmeelement och värmeledningar. I en *hyresfastighet* är det däremot fastighetsägaren som ansvarar för allt underhåll i lägenheterna. Varje månad betalar du en avgift till bostadsrättsföreningen. Den som bor i hyresrätt betalar istället hyra för sin bostad.



HSB – där möjligheterna bor

Förtydligande angående vem som har rösträtt

Vid stämman kan medlem företrädas av ombud, om ombudet är medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon, barn eller om ombudet är medlem i föreningen. Medlem får på stämman medföra högst ett biträde.

Vid föreningsstämman har varje medlem *en röst*.

Innehåller fler medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans *endast en röst*.

Äger medlem flera lägenheter, har denne *endast en röst*.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Om medlem skall företrädas av ombud, skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt (bifogas kallelsen).

Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet.

Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämman, kan rösta för sig själv samt den medlem som företräds genom fullmakt.

Ingen deltagare på stämman får dock såsom ombud företräda mer än en medlem

Förslag till dagordning

1. Öppnande av föreningsstämma
2. Val av ordförande till stämman
3. Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
5. Godkännande av röstlängd
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet och tillika vara rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigt skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Fråga om arvoden för styrelsen och revisorerna
15. Fråga om övriga arvoden (Solhemsansvarig, valberedning)
16. Fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter till styrelsen
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisor och suppleant
19. Val av valberedning
20. Val av ombud fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
21. Inkomna motioner
 - a) *Snickarbova i hus 11* (beslutas under paragraf 12)
 - b) *Garage nr 1* (beslutas under paragraf 12)
 - c) *Källarförråd i hus 11 och 17* (beslutas under paragraf 12)
 - d) *Grillplats* (beslutas under paragraf 12)
 - e) *Fråga gällande tvätthus*
 - f) *Valberedningens presentation av kandidater vid kallelse till årsstämma*
 - g) *Laddstolpar för elbilsladdning*
 - h) *Utökande av antal p-platser*
 - i) *Garage och Parkeringsplatser*
22. Stämman avslutas

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten **Ribby 2.294, 2.295 och 2.296** i Haninge kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

Föreningens totalyta är 24 894 kvm.

På föreningens fastigheter finns 33 förråd, 104 garageplatser, 45 parkeringsplatser med motorvärmare och 157 parkeringsplatser.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	335	24 756
Förråd	33	80,4
Parkeringsplatser och Garageplatser	306	

Föreningens fastighet hade byggstartsår 1967. Den första boende flyttade in aug. 1968 i hus 2-4-6 med värdeår 1969. Föreningen bildades 1971.

Under 2021 var föreningen är fullvärdesförsäkrad hos *Protector Försäkring*. I försäkringen ingår bostadsrättsskydd för lägenheterna och styrelseansvarsförsäkring. Under 2022 går föreningen över till Trygg-Hansa med likvärdig försäkring.

Boende måste däremot ha en hemförsäkring för lösöret.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året 2021 lämnades årsavgifterna oförändrade med 0%.

Medlemsinformation

Föreningen hade 410 st. medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021.

Under 2021 har 29 st. överlåtelser skett.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes **2021-06-09**.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

1. Stambyte – Gård 3 (13-15-17) och Gård 4 (19-21-23)
2. Stambytet – Filmning och spolning av stammar i källarhus
3. Byte av gatlyktors toppar till LED belysning
4. Nya fallskydd i markbrunnar – inne på gårdarna.
5. Garage – Bytt filter i fläktarna inne i de "gamla" garagen – Hösten 2021
6. Garage – Ny eldragning, nya eluttag och ny LED-belysning med rörelsesensorer.
7. Satt ut farthinder inne på gårdarna (Sätts ut på våren och tas bort på hösten).
8. Parkeringsytor – Breddning och nya regler i framkant och utmed Solhemsvägen 2-4-6
9. Trapphus – Stänger satts upp för parkering och låsning av Rullatorer
10. **Nya skyltar har satt upp:**
 - Garagenummer ovanför garageportar
 - Sandlådor "vid olycka ring 112" och "Rökningsförbud enligt lag"
 - Trapphus om Rullatorers parkering och barnvagnsrum
 - Cykelhus om endast parkering av cyklar och kickbikes på stängsel.
 - Infarten till gårdarna om parkeringsförbud, endast i och urlastning och gågata/gångfartsområde
11. **Tvättstugehus med Föreningslokal:**
 - Bygglov beviljad hösten 2021
 - Kontrakterat Sarah Andrée, Projektledarhuset som konsult
 - Påbörjat arbetet med skal och rums:or

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt Byggnadsdel Åtgärd

2015-2017	Yttertak	Byte av föreningens alla yttertak
2015-2017	Balkonger	Nya utbyggda och inglasade balkonger
2015-2017	Dränering av källarhus	Dränering gjordes i samband med nya balkonger av källarhus 4, 11, 17 på baksidan och gavlar.



Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020-2022	Stambyte	Etapp 1 (hus 7-9-11) våren 2020 Etapp 2 (hus 2-4-6) hösten 2020 Etapp 3 (hus 19-21-23) våren 2021 Etapp 4 (hus 13-15-17) hösten 2021 Etapp 5 (hus 1-3-5) våren 2022
2020-2022	Stambyte	Byte av dagvattenledningar
2022	Skyddsrum	Hus 17, Våren 2022 Renovering enligt lagar och regler och komplettering av skyddsrumsmaterial.
2020-2022	OVK	I samband med stambytet i lägenheterna utförs OVK som ska göras vart 6 år och rapporteras till Haninge kommun
2022	Belysning	Grävning för omdragning till 3-fas i/till gatlyktorna.
2022	Portar och allmänna utrymmen	Kodlås med "taggar/blippar" och Porttelefoner
2022	IMD (Individuell Mätning och Debitering)	Installation av VLAN i varje hus för överföring av förbrukningen.
2022	Markområde	Våren 2022 - Asfaltering av innergårdar och gångvägar
2022	Markområde	Breddning av parkeringsytor fortsätter på ojämna sidan
2023-2024	Markområde	Asfaltering av parkeringsytor
2022	Skyltar	Nya skyltar: <ul style="list-style-type: none"> • komplettering av saknade eller trasiga p-platsnummer, • numrering av hyresförråden, • Trapphus om barnvagnsförbud och Barnvagnar, Cyklar, Möbler och Skräp i trapphuset
2022-2024	Tvättstugehus med Föreningslokal	<ul style="list-style-type: none"> • Kontrakteras konsulter för Geo, Styr, Vent, VS, Brand och Akustik • Komplettering och revidering av bygglov • Upphandling entreprenör • Byggstart beräknas efter september 2022 och vara klart efter årsskiftet 2024.
2022	Gavlar	Garantibesiktning av fogar på gavlar av alla hus med Dipart.

Övriga väsentliga händelser

Ny Markentreprenör

Nytt avtal har tecknats från 1 april, 2021 med entreprenören "TWS Grund och Mark AB"

Entreprenörsrum

I anbudet till Tepac fanns det med att rummet i källaren hus 17, det tidigare "Solarierummet", skall vid stambyte i hus 17 göras om till ett entreprenörsrum då de entreprenörer/hantverkare som t.ex. Micke på mark inte hade någonstans att sitta och äta sin lunch (speciellt under hösten och vintern) har nu föreningen skapat ett eget utrymme med lunch och omklädningsmöjlighet. Föreningen har satt in ett trinettkök, ställt dit omklädningskåp (som vi fått av vår markentreprenör) bord och stolar m.m. Det fanns tidigare en duschkabin och egen dörr till ett WC rum som finns kvar för arbetarna att nyttja.

Efter sommaren 2022 går föreningen över till individuell el mätning.

Föreningen kommer ta kostnaden för allas abonnemang till elleverantören och abonnemangskostnaden för avläsningen/överföring av förbrukningen via VLAN i varje hus.

Boende: Efter sommaren 2022 debiteras sen boende bara för sin egna förbrukning.

Styrelsen började i december 2021 att ta in offerter för ev. byte av elleverantör, ett arbete som fortsätter under våren 2022 med tanke på de höjda elpriserna som samhället drabbades av. Styrelsens målsättning är att få ner kWh kostnaden för föreningen i sin helhet som övriga lokaler, utomhusbelysning, garage m.m. men också som kommer gynna våra medlemmar när den egna förbrukningen börjar debiteras.

Garantibesiktning av tak och balkonger

Arbetet med boendes och föreningens felanmälningar till Dipart kommer fortsätta även under 2022 då allt inte är åtgärdat som föreningen har anmält och några av de nedslag som besiktningsmännen skrivit i protokollen.

Styrelsen kommer under 2022 kommer tillsammans med auktoriserad besiktningsman och Dipart besikta våra husgavlar. Det var Dipart som målade om och satte ny tätningfog i skarvarna på våra gavlar 2017 så styrelsen vill se innan garantitiden gått ut ifall allt ser bra ut.

Sandlådorna mellan hus 4-6, hus 2-4 och jämna sidan

Under våren 2022 börjas arbetet med att bygga/installera den nya sandlådan på mellan hus 4 och 6 med lekutrustningen riktar sig för barn mellan 2-5 år.

Sandlådan mellan hus 2 och 4 kommer fräschas upp med rätt sand för den ytans lekutrustning. det kompletteras med nya leksaker som bl.a. nya vipddjur, en sandlek och barnbord med stolar och nya markförankrade bänkar och bord m.m.

När arbetet är klart på ojämna sidan påbörjas löpande under sommaren arbetet på jämna sidan. Där kommer vi byta ut vipddjuren i sandlådorna, sätta upp insprängningsskydd runt gungorna och på gård 2 och 3 flyttas "lilla" sandlådorna till ytan för den "stora" sandytan.

Asfaltering

Våren 2022 startar asfalteringen med breddning och uppfräschning av gångvägar, potthållslagningar på innergårdar och asfaltering av cykelplatser.

Asfaltering av våra parkeringar är planerat att ske under 2023 och 2024, anledningen till att styrelsen valt att dela upp all asfaltering på tre år är på grund av kostnaden för att slippa en avgiftshöjning för asfaltering av området.

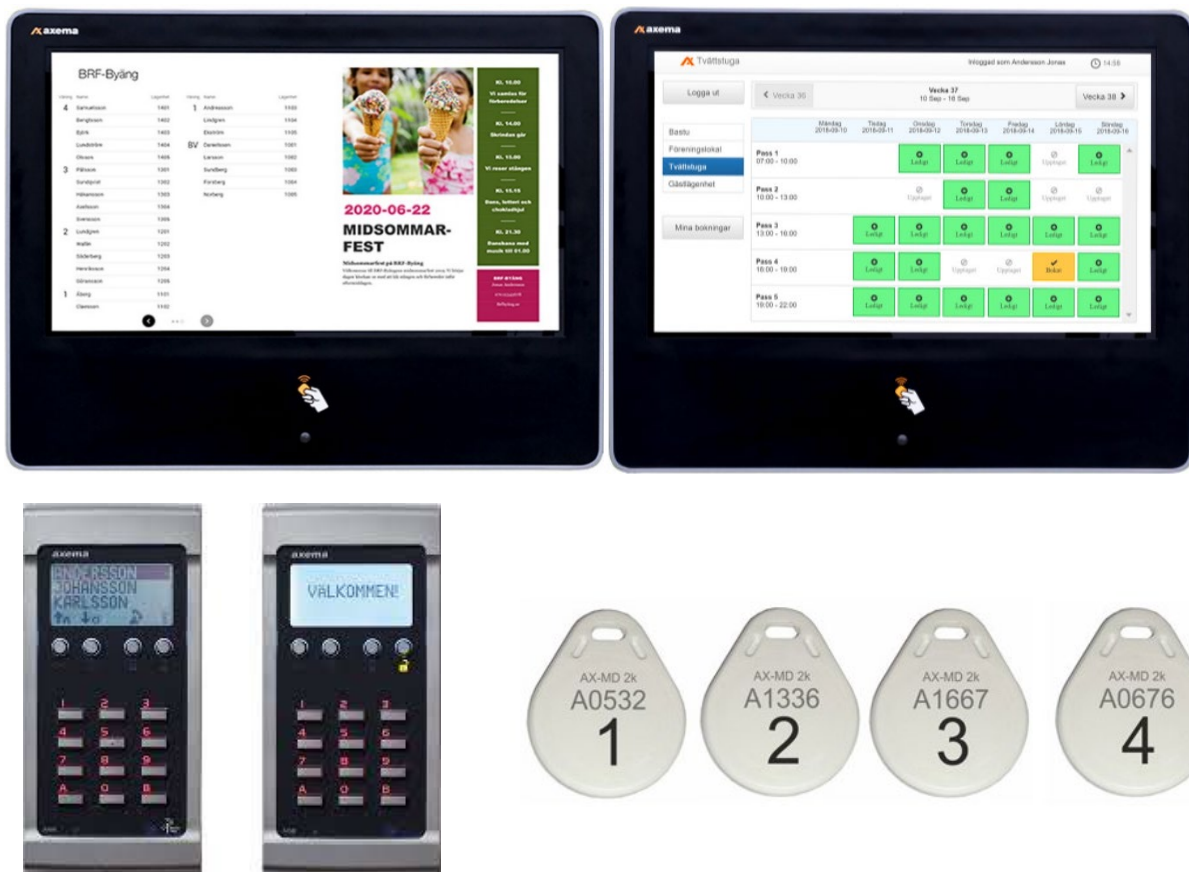
Grillplatsen vid fotbollsplanen,

Styrelsen vet att det tagit längre tid än planerat att färdigställa grillplatsen vid fotbollsplanen, vilket vi beklagar. Arbetet har tagit tid på grund av att vattenutkastaren (en som även kan vara på under vintern) som beställdes suttit fast i en container i Vancouver. Styrelsen har löpande varje månad fram till november 2021 då det nya leveransdatumet än en gång flyttades fram en månad valde styrelsen att köpa en annan som vi måste stänga av på vintern (liknande som på gravplatser och i parker). På grund av kylan och tjälen i marken har markentreprenören inte kunnat färdigställa under vintern utan kommer färdigställa grillplatsen under april 2022. Under våren 2022 planteras buskar och perenner runt stenmuren med blomningstid under hela sommaren och till hösten planteras vårlökar.

Nytt låssystem för portar och föreningens allmänna utrymmen

I februari, 2022 påbörjas installation av föreningens nya låssystem som ska sättas i drift innan sommaren 2022. Alla lägenheter får 2 st. "vuxen" blippar och 2 st. "barn/port" blippar. "Vuxen" blippen kommer fungera till våra portar, förrådsutrymmen i källarhusen och till informationstavlor i trapphusen (något som "barn inte behöver ha tillgång/tillträde till). "Barn/Port" blippen kommer fungera till portar både på fram som baksidor. Ett tips är att åker man på semester kan man lämna en "barn/port" blipp till den som tömmer postfacket eller vattnar blommorna.

Föreningen installerar porttelefon på/till porten på bottenvåningarna med boendes namn i panelen så besökare, paketeleveranser, hemtjänst m.m. lättare kan komma i kontakt med boende. Uppställningsanordningen på porten tas bort, dels för syftet med att föreningen går över till låsta portar med blippar/taggar och porttelefon. Det kommer sättas upp nya informationstavlor i trapphusen med husets namnlistor, boende kan läsa ny information från styrelsen och senare göra bokning av tvätttider (istället för att gå till tvättstugan och boka sin tvättid).



Tvättstugehus med föreningslokal – på gräsytan vid linbanan

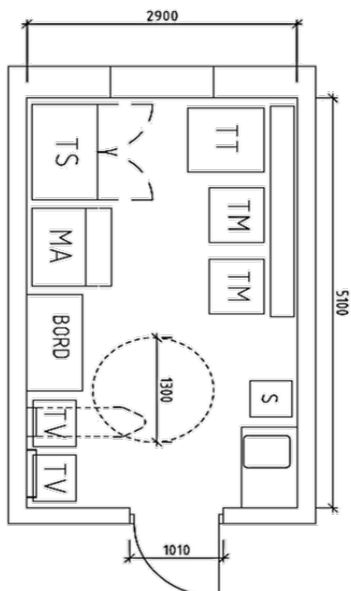
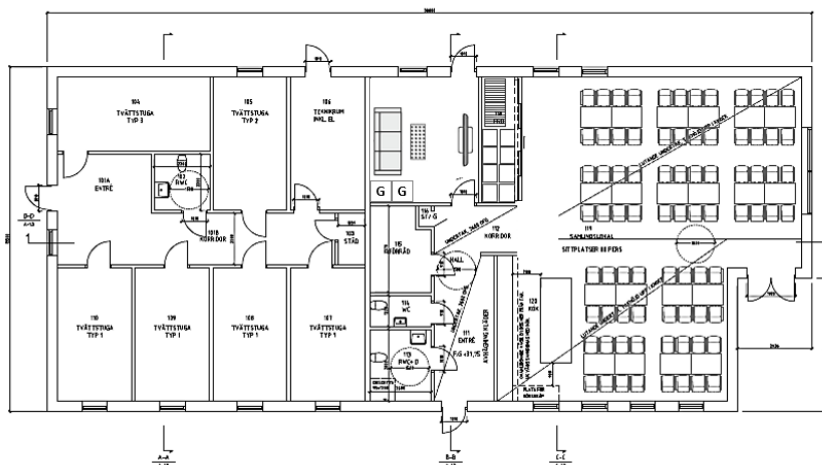
Under våren 2022 kommer styrelsen arbeta tillsammans med konsulter i tekniskt samråd för att ta fram och vad som ska stå med i förfrågningsunderlaget till utskick för en totalentreprenad.

Styrelsen kommer också träffa externa företag för att se på utformning av maskinparken i tvättstugorna, akustiken i det nya huset, bygga nya förråd i källarhusen (som byggs upp när huset är klart), ta fram alla rumsbeskrivningar, köksleverantör m.m.

En revidering av bygglovets kommer skickas till Haninge kommun om fasadmaterialet Cembrit till träfasad liknande garagen, i röd färg.

Innan sommaren ska styrelsen visa runt entreprenörer, hålla intervjuer för att sen skriva kontrakt med det företag som kommer ha totalentreprenaden av tvättstugehus med föreningslokal. Om allt flyter enligt tidsplanen kommer byggnationen påbörjas i september 2022 för att vara klart vid årsskiftet 2023-2024.

Lite visioner för hur insidan av det nya huset kommer bli. *Tänk på att allt arbete inte är klart utan fortsätter under våren 2022 så vissa justeringar kan komma att behövas göras.*





Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus 2021-06-05. Vid stämman deltog 47 st. var röstberättigade varav 6 st. fullmakter.

Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda styrelsemöten.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-06-05 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carola Åkerlund	Ledamot
Lars Nylander	Ledamot
Gun Lyvik	Ledamot
Henrik Olofsson	Ledamot
Jan Asplund	Ledamot
Robert Lagergren	Ledamot (HSB:s representant)
Nikodemus Liljehammar	Adjungerande Ledamot
Kristina Karlsson	Suppleant (Tjänstgörande fr.o.m. 2020-09-01)
Henrik Norden	Suppleant (Tjänstgörande fr.o.m. 2020-09-01)

Styrelsen har under 2021-06-05 - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carola Åkerlund	Ledamot
Lars Nylander	Ledamot
Gun Lyvik	Ledamot
Jan Asplund	Ledamot
Henrik Norden	Ledamot
Nikodemus Liljehammar	Ledamot
Angelica Granath	Ledamot (Lämnade på egen begäran 2021-09-01)
Robert Lagergren	Ledamot (HSB:s representant)
Linda Häggren	Suppleant (Tjänstgörande fr.o.m. 2021-09-01)
Dennis Askling	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carola Åkerlund, Lars Nylander och Henrik Norden, Nikodemus Liljehammar som ledamöter och Dennis Askling som suppleant.

Firmatecknare

Firmatecknare har under perioden 1 januari – 31 december varit Carola Åkerlund, Lars Nylander och Gun Lyvik. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Andreas Brömster	Föreningsvald ordinarie
Kristina Karlsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Gösta Nilsson (sammanställande), Linda Larsson och Åsa Hammarström



Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	364	391	388	410	361
Skuldsättning, kr/kvm	9 425	7 630	6 726	6 795	6 848
Räntekänslighet, %	10%	8%	7%	8%	8%
Energikostnad, kr/kvm	297	241	259	248	226
Driftskostnad, kr/kvm*	583	563	540	461	473
Årsavgifter, kr/kvm	929	929	928	885	842
Totala intäkter, kr/kvm*	1 013	990	986	924	879

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	25 231	24 681	24 478	23 026	21 910
Resultat efter finansiella poster i tkr	3 759	4 605	4 123	5 319	4 519
Soliditet %	13%	14%	13%	12%	9%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal (se nästa sida)

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.



Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		25 230 997
Rörelsekostnader	-	19 778 135
Finansiella poster	-	1 694 329
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		3 758 533
Planerat underhåll	+	1 031 979
Avskrivningar och utrangeringar	+	4 278 318
Årets sparande		9 068 830
Årets sparande per kvm total yta		364

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 779 700	475 000	8 207 374	15 369 439	4 605 280
Reservering till fond 2021			1 184 000	-1 184 000	
Reservering till fond 2020				0	
Ianspråktagande av fond 2021			-1 031 979	1 031 979	
Ianspråktagande av fond 2020				0	
Balanserad i ny räkning				4 605 280	-4 605 280
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					3 758 533
Belopp vid årets slut	2 779 700	475 000	8 359 395	19 822 697	3 758 533

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	19 974 718
Årets resultat	3 758 533
Reservering till underhållsfond	-1 184 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 031 979
Summa till stämmans förfogande	23 581 230

Stämman har att ta ställning till: 23 581 230
Balanseras i ny räkning

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	25 230 997	24 680 520
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-13 555 229	-13 271 236
Övriga externa kostnader	Not 3	-431 872	-224 602
Planerat underhåll		-1 031 979	-800 661
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-480 737	-489 118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 278 318	-4 338 317
Summa rörelsekostnader		-19 778 135	-19 123 934
Rörelseresultat		5 452 862	5 556 586
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	41 352	12 830
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 735 681	-964 136
Summa finansiella poster		-1 694 329	-951 306
Årets resultat		3 758 533	4 605 280



HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	158 315 154	162 593 472
Pågående nyanläggningar	Not 8	93 799 895	46 389 562
		252 115 049	208 983 034
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		252 115 549	208 983 534
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		168 713	181 053
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 632 113	19 749 650
Övriga fordringar	Not 10	830	879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	863 358	981 765
		2 665 014	20 913 347
Kortfristiga placeringar	Not 12	25 000 000	0
Kassa och bank	Not 13	254 143	293 952
Summa omsättningstillgångar		27 919 156	21 207 299
Summa tillgångar		280 034 706	230 190 833



HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 779 700	2 779 700
Upplåtelseavgifter	475 000	475 000
Yttre underhållsfond	8 359 395	8 207 374
	<u>11 614 095</u>	<u>11 462 074</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	19 822 697	15 369 439
Årets resultat	3 758 533	4 605 280
	<u>23 581 230</u>	<u>19 974 718</u>
Summa eget kapital	<u>35 195 325</u>	<u>31 436 792</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>0</u>
		<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	234 071 250
Leverantörsskulder		1 148 925
Skatteskulder		48 489
Fond för inre underhåll		0
Övriga skulder	Not 16	7 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	9 563 464
		<u>244 839 380</u>
Summa skulder		<u>198 754 041</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>280 034 706</u>	<u>230 190 833</u>

HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 758 533	4 605 280
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 278 318	4 338 317
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 036 851	8 943 597
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	130 796	-492 959
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 514 090	4 209 908
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 681 736	12 660 545
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-47 410 333	-45 212 644
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-47 410 333	-45 212 644
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	44 571 250	22 459 365
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	44 571 250	22 459 365
Årets kassaflöde	6 842 653	-10 092 734
Likvida medel vid årets början	20 043 602	30 136 336
Likvida medel vid årets slut	26 886 255	20 043 602

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,83% respektive 2,49 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 24 068 000 kr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)



HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	22 992 120	22 992 120
Hyror	992 312	1 015 912
Försäkringsersättningar	1 115 735	564 455
Övriga intäkter	138 237	138 186
Bruttoomsättning	<u>25 238 404</u>	<u>24 710 673</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-7 330	-29 605
Hyresförluster	-77	-548
	25 230 997	24 680 520
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 967 873	2 040 745
Reparationer	1 372 310	2 540 188
El	3 061 747	1 998 484
Uppvärmning	2 910 139	2 709 334
Vatten	1 425 849	1 291 758
Sophämtning	516 181	482 647
Fastighetsförsäkring	555 937	454 870
Kabel-TV och bredband	119 917	118 685
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	548 935	538 905
Förvaltningsarvoden	1 002 912	1 001 560
Övriga driftkostnader	73 430	94 061
	13 555 229	13 271 236
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	9 056	8 829
Förbrukningsinventarier och varuinköp	25 425	13 338
Administrationskostnader	110 447	79 074
Extern revision	27 750	28 000
Konsultkostnader	172 700	0
Medlemsavgifter	86 494	95 360
	431 872	224 602
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	284 520	237 000
Revisionsarvode	23 650	25 000
Övriga arvoden	41 660	48 520
Sociala avgifter	95 912	91 034
Övriga personalkostnader	34 995	87 564
	480 737	489 118
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 655	4 325
Ränteintäkter HSB bunden placering	35 327	6 388
Övriga ränteintäkter	1 370	2 117
	41 352	12 830
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	860 776	962 837
Pantkostnader	874 905	1 299
	1 735 681	964 136



HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	209 652 797	209 652 797
Anskaffningsvärde mark	1 409 232	1 409 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 062 029	211 062 029
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-48 468 557	-44 169 918
Årets avskrivningar	-4 278 318	-4 298 639
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 746 875	-48 468 557
Utgående bokfört värde	158 315 154	162 593 472
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	181 000 000	181 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 196 000	2 196 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 818 000	3 818 000
Summa taxeringsvärde	249 014 000	249 014 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	46 389 562	1 176 918
Årets investeringar	47 410 333	45 212 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 799 895	46 389 562
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	830	879
	830	879
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	771 406	913 640
Upplupna intäkter	91 952	68 125
	863 358	981 765
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	15 000 000	0
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	10 000 000	0
	25 000 000	0



HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 13	Kassa och bank		
	Handkassa	10 000	10 000
	Nordea	244 143	283 952
		254 143	293 952

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758209647	0,35%	2022-06-14	33 821 250	715 000
Nordea	39758209655	0,34%	2022-06-15	35 000 000	715 000
Nordea	39758235745	0,39%	2022-04-04	32 000 000	715 000
Nordea	39798272439	0,36%	2022-03-31	33 250 000	1 000 000
Nordea	39798272447	0,36%	2022-03-31	33 250 000	1 000 000
Nordea	39798272455	0,36%	2022-03-31	33 250 000	1 000 000
Nordea	39798276701	0,37%	2022-04-24	33 500 000	1 000 000
				234 071 250	6 145 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 203 346 250

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 235 250 000 192 000 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

	234 071 250	189 500 000
	234 071 250	189 500 000

Not 16 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder

	7 252	0
	7 252	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	70 296	39 268
Förutbetalda hyror och avgifter	1 937 956	1 942 820
Övriga upplupna kostnader	7 555 212	1 264 877
	9 563 464	3 246 965

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Pågående stambyte klart 2022-07-01.

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Carola Åkerlund

.....
Gunborg Lyvik

.....
Jan Asplund

.....
Linda Häggren

.....
Lars Nylander

.....
Nikodemus Liljehammar

.....
Robert Lagergren

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Andreas Brömster

Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ribbyberg i Västerhaninge, org.nr. 712400-2150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ribbyberg i Västerhaninge för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Ribbyberg i Västerhaninge för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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 den / 2022

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Andreas Brömster
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLA ÅKERLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 12:49:06



GUNBORG LYVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 12:59:33



LARS NYLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 16:08:37



NIKODEMUS LILJEHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 18:02:10



JAN ASPLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 17:05:38



ROBERT LAGERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 22:16:07



LINDA HÄGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 19:38:53



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-24 kl. 09:24:26



ANDREAS BRÖMSTER

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-24 kl. 09:08:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-24 kl. 09:22:26



ANDREAS BRÖMSTER

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-24 kl. 09:05:22

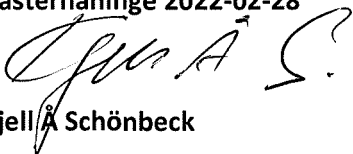


Snickeriboa i hus 11.

Detta har ordförande lånat ut för evakuering av bohag vid stambyte. Det har inte gått ut till de boende att det finns ett evakueringförråd.

Ännu ett fall av vänskapskorruption som hör inte hemma i vår förening. Därför yrkar jag på att stämman inte ska bevilja styrelsen ansvarsfrihet

Västerhaninge 2022-02-28



Kjell Schönbeck

Styrelsens svar på motionen:

Varken styrelsen eller ordförande har "lånat" ut förrådet för bohag till en boende under stambytet. Ja, styrelsen upplåtit rummet till de boende som har källarförråd i hus 11 som behövde tömma för stambytet och vid två akuta försäkringstillfällen under de senaste 2 åren.

- 1. För de som hade källarförråd i hus 11 som behövde tömma för att Tepac och Skyddsrumsspecialisten behövde arbeta med rör både i taket som under bottenplattan.*
- 2. En boende när Tepac och vår städentreprenör orsakade en vattenskada i en lägenhets sovrums och klädskåp. Boende behövde tömma hela rummet för torkning och återställande medan de samtidigt hade stambyte där de behövt tömma hallen och badrummet och ställt dessa saker i övriga rum. När entreprenören skulle komma och återställa visste inte denna boende att de behövde beställa och komma överens med sitt försäkringsbolag om tillfällig förvaring/förråd. Då det var föreningens entreprenörer som orsakade vattenskadan erbjöd styrelsen denna boende förvaringsutrymme i snickarboas under två månader tillsammans med förrådsägares tömmande förråd, dvs. det var flera som nyttjade rummet, så återställningen snabbt kunde komma igång.*
- 3. En boende där det upptäcktes vid start av stambytet i denna lägenhet, stor mögelskada mellan/i badrum och kök där den entreprenör som skulle riva ut bl.a. mattan i köket och inte tänkte på att det kunde finnas asbest under mattan. Detta föranledde till asbestpartiklar flög runt i lägenheten och behövde då riva ut hela mattan i köket och tömma alla skåp i köket för återställning. Boende fick inte heller bo kvar i lägenheten under saneringen så det var en entreprenör med skyddsmask som fick tömma ur allt. För att inte försening skulle ske i stambytet tidsplan för denna lägenhet och dennes grannar lät styrelsen Tepac ställa ner bohaget i snickarboas under 5-6 veckor.*

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

Beslut om ansvarsfrihet sker på egen punkt i dagordningen.

Garage nr 1.

För ca 1 år sedan påpekade jag för ordförande att innehavaren av garaget inte hade någon bil. "Nej han har en permobil", blev svaret.

Märkligt att ordförande inte vet att en permobil inte är en bil utan ett handikapphjälpmedel.

Jag visste att innehavaren hade en gammal dammig permobil i garaget, som han mig veterligen aldrig använt. Har foto på den.

Att ordförande inte rapporterade till HSB kontoret i Handen att innehavaren inte uppfyllde kriterier som gäller för garaget beror på vänskapskorruption.

Denna vänskapskorruption hör inte hemma i vår förening därför yrkar jag på att stämman inte ska bevilja styrelsen ansvarsfrihet

Västerhaninge 2022-02-28


Kjell Å Schönbeck

Styrelsens svar på motionen:

Ja det stämmer att motionären kontaktade ordförande och frågade om detta garage och påtalade att hyresgästen inte har någon bil längre.

I detta fall har den boende fått en permobil efter att personen varit tvungen att amputera båda benen och nu satt i rullstol.

Då Haninge kommun inte längre erbjuder och bekostar rullstolsgaragen även kallad "brödburk", så frågade boende om denna fick ha permobil i sitt garage för laddning, annars fick boende ingen permobil av kommunen.

Då styrelsen ansåg att garaget i detta fall blir ett "handikapphjälpmedel" för denna boende och såg humaniteten i sakfrågan för boende.

Boende betalar avgiften för garaget och får möjlighet att kunna komma ut. likställde föreningen garaget som hjälpmedel, likställt med att föreningen tillåter boende att få en ramp på framsidan till loftgången.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

Beslut om ansvarsfrihet sker på egen punkt i dagordningen.

Motion till Brf Ribbybergs årsstämma 2022

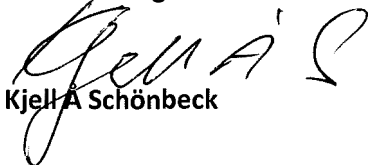
Källarförråd i hus 11 och 17.

Enligt uppgift använder ordförande fd. solariet i hus 17 som förråd.

Det har inte gått ut till de boende att det finns förråd i nämnda hus för uthyrning, så lottning kan ske. En styrelseledamot har ett förråd i hus 17, enligt ovan.

Denna vänskapskorruption hör inte hemma i vår förening därför yrkar jag på att stämman inte ska bevilja styrelsen ansvarsfrihet

Västerhaninge 2022-02-28



Kjell A Schönbeck

Styrelsens svar på motionen:

Ordförande har inte använt det så kallade/före detta solariet som sitt privata förråd.

Ordförande fick ta över saker efter ett dödsbo från en ideell förening i Haninge. Saker som den avlidne fått tillstånd av en tidigare styrelse att ställa i f.d. solariet och sen betalat hyra för .

Efter övertagandet 2018 beslutade i december den kvarsittande styrelsen att stuva ihop sakerna och skapade hela första rummet till ett lunchrum för vår markentreprenör så de kunde äta sin medhavda lunch i värmen och inte ute i kylan, i sitt förråd på parkeringen gård 3. Något som ingen av föreningens tidigare styrelser tänkt på.

Sittande styrelse beslutade i upphandlingen med en stambytesentreprenör lägga till i förfrågningsunderlaget att efter stambytet gjorts i de rör som går i taket och ner under bottenplattan ska vid återställande göra rummet/rummen till ett entreprenörsrum. Ett rum för våra/de hantverkare som arbetar inom föreningen får/har möjlighet att byta om och sitta och äta medhavd lunch.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

Beslut om ansvarsfrihet sker på egen punkt i dagordningen.

Grillplats.

Boende frågar mig och jag frågar de om vet något om grill platsen, nej blev svaret.

Vem har bestämt att vi ska anlägga en grillplats?

Det har inte gått ut information om att de boende skulle vara med om att bestämma om grillplats m.m.

Det kom ett meddelande från styrelsen att det ska göras en grillplats.

En styrelse ska förvalta fastigheten. Alla nyanläggningar som görs ska det boende vara med om att bestämma. Så är det inte i detta fall.

Därför yrkar jag på att stämman inte ska ge styrelsen ansvarsfrihet

Västerhaninge 2022-02-28



Kjell Å Schönbeck

Styrelsens svar på motionen:

Ytan vid fotbollsplanen där grillplatsen är/var har många tidigare styrelser, däribland motionären själv, hänvisat boende som platsen/ytan för tillåten grillning. Sittande styrelse har uppmärksammat att fler och fler boende använder ytan för grillning på de betonggrillar som stod mitt på gräsmattan eller tagit med egna grillar som lämnats kvar utan uppsikt med glödande kol. Lämnat grillar för att de ska svalna när man gått iväg/in för att äta. Styrelsen har varit orolig för att sprättande glöd eller att grillar välts av vind, djur eller barn som orsakar en gräsbrand som sprider sig till buskarna vidare till träd och sen om olyckan riktigt är framme även skapar skogsbrand, uppe i skogen.

Ja, styrelsen kunde bara ha gjort markytan, men då vi nu skulle göra i ordning ytan beslutade styrelsen att göra ytan mycket trevligare och inbjudande så att boende väljer att gå dit istället för att stå utanför sina balkonger och grilla. Något som också kan skapa en olycka med sprättande glöd, vältande grillar, men även att dennes grannar får in grillröken in på balkongen och sen vidare in i lägenheterna.

Då utemöblerna som var vid grillplatsen var flera år gamla, mögliga, rangliga och rostiga som inte längre gick att lappa och laga skulle föreningen ändå behöva köpa nya utemöbler till grillplatsen, beslutade styrelsen att de möbler som vi skulle inhandla även skulle markförankras så de inte får "fötter" och hamnar någon annanstans eller blir stulna. Styrelsen beslutade även att plantera och blommande buskar och växter i glada färger som blommor från juni-september.

Styrelsen beslutade också att det vore bra om det fanns vatten vid grillarna om olyckan ändå skulle vara framme. Vi behövde även ställa dit fler papperskorgar med lock då fåglarna var på de som var öppna i ovankant och spred ut skräpet över backen (fanns bara en tidigare i hörnet av gräsmattan och en vid gångbanan vid gaveln av hus 15 där även hundägare kastade sina påsar).

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

Beslut om ansvarsfrihet sker på egen punkt i dagordningen.

Fråga gällande tvätthus.

När ska styrelsen informera om den nya tvättstugan? Den är på 402 m²

Västerhaninge 2022-02-28



Kjell Schönbeck

Styrelsens svar på frågan:

Enligt stämmobeslut 2017 ska föreningen bygga fristående tvättstugehus med föreningslokal. Ytan som styrelsen begärt bygglov på är gräsyrtorna vid linbanan (samma plats som tidigare styrelser tittat på), plus att ytan är i mitten av området för tillgänglighetsprincipen. Alternativet hade varit att bygga mindre hus på/vid flera gårdar, där bygglovskostnaden och uppställningskostnaden skulle bli dyrare. Samt att vi ändå skulle bygga föreningslokalen vid linbanan, nu blir det ett större hus vid linbanan istället där allt är samlat.

Styrelsen anser att vi har informerat löpande om tvättstugehuset med föreningslokal dels i Solhemsnytt men också visat bild på utsidan i förra årets årsredovisning.

Föreningen beviljades bygglov i oktober 2021 då styrelsen och vår konsult aktivt började arbeta med att ta fram sakkunniga konsulter för den tekniska beskrivningen (det tekniska samrådet) till förfrågningsunderlaget, ev. komplettering/ändring i bygglovshandlingarna men också inför begäran av startbesked från Haninge kommun.

Styrelsen har arbetat på flertalet arbetsmöten (mellan styrelsemötena), teammöten med leverantörer och varit runt i butiker för att ta fram all rumsa (rumsbeskrivningar för rummens storlekar, rummens placeringar och innehåll, ytskikt, golv, väggar, tak, fönsterstorlekar och placeringar, snickerier, el, vatten, avlopp, golvbrunnar, övrig inredning m.m.). En process som tar lång tid och att alla ska vara överens i ett majoritetsbeslut.

Nu är vi äntligen i stort sett klara med det övergripande som vi presenterat och visat bilder här i årsredovisningen.

Styrelsen anser härmed frågan besvarad.

Motioner 2022 HSB - Ribbyberg - 2022-02-27

Motion gällande valberedningens presentation av kandidater till ledamöter för styrelsesammansättning.

Valberedningen som har uppgiften att presentera kandidater till styrelsens sammansättning har väntat till årsstämman för att presentera sina förslag. Inte sällan har man som medlem saknat kännedom om kandidaten som presenterats och ibland då kandidaterna inte heller är närvarande ens på årsstämman har medlemmar haft möjligheten att se kandidaten.

För att ge medlemmar ökad transparens och kännedom om tänkta kandidater bör därför kandidaterna aviseras i god tid före stämman.

Gärna med bild och en kort motivation.

Mitt förslag: Att stämman beslutar att valberedningen presenterar sina kandidater till styrelsesammansättning i samband med att kallelsen till årsstämman delas ut till medlemmarna.



Urban Axmark

Styrelsens svar på motionen:

Att sitta i en valberedning är inte ett lätt uppdrag då boende inte alltid själva anmäler intresse för att arbeta i föreningens styrelse.

En valberedning har inte alltid klart med alla kandidater till senast 3 veckor innan stämmodatum för att presentera inför tryckningen av årsredovisningen.

Det kan också vara så att någon som sagt ja till uppdraget hör av sig till valberedningen och tar bort sitt intresse och inte vill kandidera till styrelsen under de tre veckorna innan stämman när årsredovisningen är på upptryckning och delats ut till medlemmarna. Då valberedningen måste tänka om eller fortsätta söka en ny kandidat till styrelseuppdraget. Det finns också nyinflyttade som anmäler intresse bara någon dag/vecka innan stämman, som valberedningen behöver ta ställning till.

Styrelsen tycker i dagsläget att sittande valberedning gör ett fantastiskt arbete och arbetar aktivt och lägger mycket tid på att hitta ledamöter till föreningens styrelse.

Sittande valberedning intervjuar alla i styrelsen och föreningens valda revisorer för att se hur samarbetet i styrelsen fungerar eller sköter sig. Om styrelsen har önskemål på vilka kunskaper, kompetenser eller erfarenheter som styrelsen önskar få in efter stämman.

Styrelsen yrkar på att stämman avslår motionen med att varje valberedning får göra en egen bedömning från år till år ifall de vill gå ut med kandidaterna i årsredovisningen.

Motion till stämman angående laddstolpar för elbilsaddning

Antalet elbilar som rullar på vägarna i Sverige ökar kraftigt och elbilen blir allt vanligare. 2021 ökade elbilsförsäljning med 98% jämfört med 2020 och ser ut att fortsätta öka. Av alla nyregistrerade bilar 2021 var rena Elbilar den 3:e största gruppen med 18,5% efter Laddhybrider 25% och Bensinbilar med 31% men före Dieselmotorer som stod för 17%. Räknar man ihop Elbilar, Laddhybrider och Elhybrider så stod andelen nyregistrerade bilar med batterier för 51%, dvs majoriteten, av alla bilar 2021. Denna trend kommer högst troligt att bara öka och andelen batteribaserade fordon lär ta en allt större del av kakan i den omedelbara framtiden. I jämförelse så stod rena elbilar för 65% av all nybilsförsäljning i Norge 2021, ett av världens föregångsländer inom elbils användning.

I Sverige så har regeringen som mål att all försäljning av bilar med förbränningsmotor skall ha upphört till år 2030. De flesta av världens biltillverkare har också gått ut med att de siktar på att gå över till att enbart eller överhängande producera elbilar innan/till 2030. I Sverige så är förutom det höga anskaffningspriset, elbilarnas räckvidd, den stora reservationen bland potentiella elbilsägare. Möjligheten att kunna ladda bilens batteri är därför en grundförutsättning för att välja elbil. En väl utvecklad ladd infrastruktur är därav av största vikt för att främja övergången till elbilsbilism. Denna struktur består av två delar, den allmänna (typ bensinstation) och den privata (hemmaladdning). För den med enskilt boende är installationen av en laddstolpe en enkel historia då man oftast äger marken själv och tar beslutet själv. I Haninge kommun är utbudet av allmänna ladd punkter i skrivande stund minst sagt bedrövligt. Det finns ett fåtal och de som finns erbjuder effekt i det lägre spektret. Vad vi förstår så finns planer för utbyggnad men inga tidsplaner eller detaljer kan uppdragas. Fördelen med hemmaladdning, oavsett i villa eller i en bostadsrättsförening är att man kan styra kostnaden genom att ställa in att laddningen sker under natten då priset oftast är lägre per kWh. Givetvis så är tanken att man betalar personligen för den el man laddar. Tillgången till laddstolpar i bostadsrättsföreningen torde rimligtvis även bidra till att höja det individuella värdet av medlemmars lägenheter och öka områdets attraktionsvärde. I dagsläget är det fortfarande ändå relativt ovanligt att det finns tillgång till elbilsaddning bland bostadsrättsföreningar och det är definitivt något som skulle få oss att stå ut på bostadsmarknaden. Därtill kommer att beroende på vilken lösning vi skulle implementera både med hänsyn till hårdvara och betalning, så finns det säkerligen möjlighet till en inkomst till föreningen i form av att göra ladd punkterna tillgängliga för allmänheten. Detta skulle givetvis inte ske på bekostnad av föreningens medlemmars behov av ladd punkterna utan snarare utöver våra behov.

Att bygga laddstolpar för elbilar gynnar inte bara de med elbil idag utan även för de som i framtiden skaffar en eller överväger att skaffa en och det gynnar oss alla genom att höja värdet på våra lägenheter. Dessutom kan det leda till fler elbilar i området och därmed en förbättrad närmiljö med bättre luft och mindre ljudföroreningar.

Vi har förstått att styrelsen tidigare har diskuterat frågan huruvida man skulle kunna installera ladd stolpar på föreningens område men att man inte lyckats få fram kostnader eller rätt ut logistiken kring ett eventuellt arbete. Det har absolut inte varit det enklaste tidigare att organisera ett projekt som detta då man behövt kontakta ett flertal aktörer för separata steg i processen. Idag finns det företag som specialiserar sig på just bostadsrättsföreningar och laddstolpe infrastruktur. Det är företag som sitter inne med hela kompetensen själva, från projektering och grävning till installation och betalssystem. Att anlita ett sådant företag, i stället för flera olika bidrar säkerligen till att minska kostnaden för vår bostadsrättsförening. Vad det gäller kostanden för föreningen så finns det ett speciellt bidrag som heter Klimatklivet att ansöka om hos Naturvårdsverket. Bidraget är ett engångsbelopp på max 50% av de kostnader som berättigar till bidraget men högst 15 000kr per ladd punkt. Detta bidrag är analogt till det bidrag man får om man köper en elbil, dvs det är menat att stimulera till utbyggnaden av ladd punkter. Det innebär också att så småningom kommer regeringen besluta att utbyggnaden av ladd infrastruktur bland bostadsrättsföreningar nått en punkt där bidraget inte längre är ekonomiskt hållbart och därför avskaffas. Med andra ord, det gäller att passa på medan möjlighet till ekonomiskt stöd finns att få. Givetvis så måste en grundförutsättning för ett eventuellt framtida projekt vara att ingen skall bli av med sin parkeringsplats utan att erbjudas ett alternativ. Parkeringsmöjligheterna är redan ansträngda i vår förening och det sista vi vill är att förvärra den rådande situationen.

Med detta som bakgrund så föreslår vi att stämman beslutar om att undersöka möjligheten till anskaffning av laddstolpar för elbilar på föreningens område. Detta genom att anlita utomstående kompetens som kan se över vår förenings förutsättningar att installera sådan infrastruktur samt erbjuda en offert på arbetet.

Susanne Aspberg, lgh 331

Magnus Sjöqvist, lgh 331

Styrelsens svar på motionen:

Styrelsen har internt diskuterat om föreningen ska skaffa laddningsbara parkeringsplatser. Styrelsen har även lyssnat/varit på föreläsningar om laddstolpar. Styrelsen har pratat med grannföreningar och en brf. förening i Västerhaninge om hur de löst parkeringsfrågan. Styrelsen har också pratat med föreningar som valt att inte installera laddstolpar i dagsläget utan avvaktar i frågan om antingen regeringens beslut, installationskostnaden (nu när många beställer), med tanke på intresset hur snabbt kommer stationerna uppgraderas/tekniken går framåt (om man tittar på tekniken på datorer, mobiler, TV-apparater som nästan blivit gamla när du kliver ut från butiken) m.m.

Det finns idag ingen lag på att föreningen ska ha laddningsbara parkeringsplatser, inte heller finns det någon EU restriktion i sakfrågan. Regeringen har pratat om det ev. ska komma ett lagförslag 2025-2026, men ingen vet om det blir så.

Ja, det finns externa aktörer som gör utredningar och utvärderingar om lösningen för vår förening gällande installationskostnaden, ytor, eldragning, modell på laddstolpar, installationsföretag m.m.

Några av de frågor och funderingar som styrelsen haft i sakfrågan är;

- hur mycket kommer avgiften hamna på, både för elförbrukning som installationskostnaden.
- ska det vara en fast månadsavgift eller ska hyresgästen av p-platsen betala sin förbrukning eller köpa laddningsbara kort som vid t.ex. snabbbladdning
- hur många skulle vara intresserade av laddningsbar parkeringsplats,
- hur många laddningsbara p-platser ska föreningen ha
- ska det vara en p-plats som hyrs ut till enskild boende,
- ska det vara en snabbbladdande p-plats, som flera kan nyttja efter varandra
- vilken form av ladd station (en fas, tre fas eller
 - Ett vanligt jordat **eluttag** matar normalt en strömstyrka på 10 Ampere, vilket ger 2,3 kWh per timme.
 - En laddbox med strömstyrka på 16 Ampere i **en fas** ger 3,7 kWh per timme.
 - Laddboxar med strömstyrka på 16 Ampere i **tre faser** ger 11 kWh per timme.

Styrelsen yrkar på att stämman beslutar först om föreningen ska ha/skaffa laddningsbara parkeringsplatser.

Om stämman röstar ja i motionen yrkar styrelsen på att styrelsen först måste utreda möjligheterna, var, när, hur m.m. och att stämman ger styrelsen mandat att ta in den expertis som behövs samt sen presenterar den lösning som styrelsen anser bäst gynnar föreningen och medlemmarna vad gäller modell, installation och avgiftsfrågan.

Motioner 2022 HSB - Ribbyberg - 2022-02-27

Motion för utökande antal p-platser.

Då parkeringsmöjligheter är begränsade till färre antal platser än vi har hushåll i förningen är det en bristvara. Då det tidvis är närmast omöjligt att få en plats för sitt fordon bör föreningen utöka sitt antal parkeringsplatser vilket kan göras om vi gör om de matt piskplatser intill varje garagelänga.

Det är fyra asfalterade ytor som står outnyttjade och kan ge oss åtta nya p-platser. Matt piskplatser finns även vid varje gård d v s om behovet finns bland medlemmar är alltså inte möjligheten borttagen. Även ena av de båda piskmatteplatserna för längorna Solhemsvägen 2-4-6 kan få göras om till p-platser.

Mitt förslag: Att stämman beslutar att föreningen gör om fler matt piskplatser till parkeringsplatser.



Urban Axmark

Styrelsens svar på motionen:

Styrelsen är fullt medvetna att det i dagsläget inte finns ett parkeringsobjekt till varje lägenhet och att föreningen har flera personer i kö för önskemål att få parkering. Men att utöka antalet p-platser på den yta där piskställningarna står kommer inte lösa problemet. Föreningen kan inte ta ansvar eller planera för att hushållen har 2 st. fordon plus kanske en firmabil som boende vill ha p-platser till.

För att kunna köra in bilen till ytan skulle föreningen idag behöva asfaltera en del av gräsmattan framför ytan och behöva ta bort träd och buskar vid/runt piskställningarna. Styrelsen tycker är tråkigt att behöva ta bort grönområden som träd och buskar inom föreningen, om det inte absolut är nödvändigt.

Sen har vi ett annat problem ifall det blir en lag på att alla föreningar ska ha laddningsbara parkeringar för elbilar i framtiden, vilket det inte finns idag, hur löser vi det då? Styrelsen har internt pratat om att ytan vid piskställningsytan skulle kunna vara ett alternativ till laddningsbara parkeringar.

Styrelsen yrkar på att stämman avslår motionen. Med anledning att platsen kan komma att behövas i framtiden.

Motion för garage och parkeringsplatser

tommy södergren

mån 28 feb. 17:47

till solhemsvagen1@gmail.com

Se över garage då säkert 1 tredjedel av dessa inte används som garage utan förråd.

Anlägga 5-10 nya parkeringsplatser på redan asfalterade ytor.

Göra om kön till garage och parkeringsplatser, när man anmäler att man är intresserad av en p plats så har jag stått som nr 2 på dom 5 senaste lediga platserna, men när man ringer HSB så står det att jag har plats nr 15 något måste vara fel

MVH Tommy

Styrelsens svar på motionen:

1. Garage används som förråd

Uthyrning av garagen lyder under hyreslagen och inte bostadsrättslagen där det står att om föreningen vill kontrollera att hyresgästen använder lokalen för avsett ändamål så måste hyresvärden göra detta med stöd av kronofogdemyndigheten.

Föreningen/Styrelsen har inte laglig rätt att gå in i garage utan hyresgästens tillstånd, om det inte är en nödsituation eller akut underhållsåtgärd.

Det styrelsen kan göra är att påminna hyresgästerna är vad som står i hyresavtalet, något som styrelsen kommer informera i nästa "Solhemsnytt".

I avtalet som boende skriver på står det; "Den som hyr ett garage har inte rätt att använda det för annat ändamål än det avsedda. Det avsedda ändamålet med garaget är som bilupställningsplats".

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.

2. Anlägga 5-10 nya parkeringsplatser:

Motionären hänvisar till redan asfalterade ytor men inte presenterar var de ytorna ligger. Styrelsen kan därför inte svara på den punkten i motionen.

Styrelsen kan inte besvara motionen innan motionären först presenterar vilka ytor som motionären menar.

3. Göra om kön till garage och parkeringsplatser:

Föreningen köper idag tjänsten från HSB att hantera kösystem för föreningens medlemmar som hanterar information, utlysning och tilldelning av parkeringar, garage och hyresförråd.

När en boende ställer sig i kön under "Mitt HSB" hamnar medlemmen sist i kön.

Så vid samtal/mejl med HSB informeras motionären, som i detta fall, att den har p-plats nummer 15 i turordning. När sen boenden anmäler intresse i "Mitt HSB" vid en utlysning kan personen hamna som t.ex.nr 1 eller 2 vid anmälningdagen. Men om någon som stått längre i kön anmäler intresse senare under dagen eller dagen efter m.m. hamnar den personen som nr 1 eller 2 och den tidigare anmälaren flyttas automatiskt ner i turordningen.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad.



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oavsett av vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda 3 st. medlemmar per hushåll.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2022-06-01 t.o.m. 2022-08-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2022-08-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



HSB – där möjligheterna bor