



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ribby i Västerhaninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-0543 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1954. Fastigheten Ribby 2:183 förvärvades 1954-01-01. 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

Totalt 1 objekt

I Haninge kommun. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkring ingår styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6419
20	garageplatser	316
59	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	291
6	Förråd	57
Totalt 204 objekt		7083

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.
Evelina Walsö	Ordförande	2020-07-03	
Kjell Ottosson	Ledamot	2020-11-24	
Lise-Lotte Liljeholm	Ledamot	2018-05-28	
Tony Karlsson	Ledamot	2020-07-03	
Marie Jansson	Ledamot	2021-07-16	2022-06-09
John Falkenbjörk	Ledamot	2022-06-09	
Martin Ståhl	Ledamot	2022-06-09	
David Larsson	Ledamot	2022-06-09	2022-09-20
Niklas Karlsson	Ledamot	2022-06-09	2022-11-14
Jocelyn Andersson	Suppleant	2021-07-16	2022-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lotta Liljeholm, Evelina Walsö, Tony Carlsson, Martin Ståhl.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten inklusive föreningsstämma.

Firmatecknare har varit: Lise-Lotte Liljeholm, Evelina Walsö.

Teckning sker två i föreningen

Revisorer har varit: Thorbjörn Schwebs vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anna-Lisa Broström (sammankallande), samt Marie Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 23 närvarande varav en via fullmakt, röstlängden fastställdes till 19.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har ökat med 2 % från 2022-01-01. För 2023 höjdes avgiften med ytterligare 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-11.

Styrelsen har aktivt valt att pausa större planerade åtgärder i väntan på totalkostnad för utökad el på Åkervägen 3-7 som styrelsen blivit ålagda från Vattenfall.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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:

2023 Fastighet Utökning av el på Åkervägen 3-7 på grund av ökad förbrukning samt för att täcka upp framtida installation av laddstolpar
2023 Parkeringar Byte av motorvärmarruttag/installation av laddstolpar
2023 Fastighet Slipning av golv i trapphus
2023 Tak Översyn av skorstenar samt ev åtgärd
2023-2024 Mark Fortsättning på asfaltsomläggning
2024 Fastighet Målning trapphus
2024 Fastighet Byte av elinstallationer i trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	204	219	237	281	201
Skuldsättning, kr/kvm	2 584	2 643	2 400	2 153	2 213
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	270	254	227	207	228
Driftskostnad, kr/kvm	691	668	636	571	635
Årsavgifter, kr/kvm	859	842	838	826	809
Totala intäkter, kr/kvm	916	900	890	878	865
Nettoomsättning, tkr	6 198	6 091	6 019	5 939	5 851
Resultat efter finansiella poster, tkr	829	190	-1 126	216	-231
Soliditet, %	16	13	12	19	18

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	207 110	0	0	207 110
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	18 493	0	339 545	358 038
S:a bundet eget kapital, kr	225 603	0	339 545	565 148
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 358 930	190 049	-339 545	2 209 434
Årets resultat, kr	190 049	-190 049	829 128	829 128
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 548 979	0	489 583	3 038 562
S:a eget kapital, kr	2 774 582	0	829 128	3 603 710

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 359 000 kr samt ianspråktagande skett med 19 455 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	2 548 979
Årets resultat, kr	829 128
Reservation till underhållsfond, kr	-359 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 455
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 038 562

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 038 562

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

2022

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ribby i Västerhaninge

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 197 947	6 090 761
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 160 258	-4 083 659
Övriga externa kostnader	Not 3	-158 057	-110 175
Planerat underhåll		-19 455	-645 507
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-362 077	-329 776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-532 838	-508 008
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-136 933
Summa rörelsekostnader		-5 232 685	-5 814 058
Rörelseresultat		965 262	276 703
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	997	1 068
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-137 131	-87 722
Summa finansiella poster		-136 134	-86 654
Årets resultat		829 128	190 049

HSB Brf Ribby i Västerhaninge

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	20 710 957	20 514 154
Inventarier och maskiner	Not 9	19 304	22 945
Pågående nyanläggningar	Not 10	156 250	0
		<u>20 886 510</u>	<u>20 537 099</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 887 010</u>	<u>20 537 599</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		39 148	30 253
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 504 891	1 138 368
Övriga fordringar	Not 12	10 460	9 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	315 571	299 560
		<u>1 870 070</u>	<u>1 478 080</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 870 070</u>	<u>1 478 080</u>
Summa tillgångar		<u>22 757 081</u>	<u>22 015 678</u>

HSB Brf Ribby i Västerhaninge

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		207 110	207 110
Yttre underhållsfond		358 038	18 493
		<u>565 148</u>	<u>225 603</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 209 433	2 358 930
Årets resultat		829 128	190 049
		<u>3 038 561</u>	<u>2 548 979</u>
Summa eget kapital		<u>3 603 709</u>	<u>2 774 582</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 451 980	10 365 230
		<u>9 451 980</u>	<u>10 365 230</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 030 967	7 516 367
Leverantörsskulder		251 886	248 145
Skatteskulder		25 941	15 477
Fond för inre underhåll		0	0
Övriga skulder	Not 16	72 641	72 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 319 956	1 023 237
		<u>9 701 391</u>	<u>8 875 867</u>
Summa skulder		19 153 371	19 241 097
Summa eget kapital och skulder		<u>22 757 081</u>	<u>22 015 678</u>

HSB Brf Ribby i Västerhaninge

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	829 128	190 049
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	532 838	508 008
Utrangering av anläggnings tillgångar	0	136 933
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 361 966	834 990
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 468	-12 557
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	310 925	-1 023 190
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 647 423	-200 757
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-882 250	-1 677 881
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-882 250	-1 677 881
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-398 650	1 638 938
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-398 650	1 638 938
Årets kassaflöde	366 523	-239 700
Likvida medel vid årets början	1 138 368	1 378 068
Likvida medel vid årets slut	1 504 892	1 138 368

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

HSB Brf Ribby i Västerhaninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

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 1 519 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 6 321 198 kr.

HSB Brf Ribby i Västerhaninge

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 513 899	5 405 976
	Individuell mätning el	1 800	1 800
	Hyrer	630 271	573 594
	Övriga intäkter	57 307	156 691
	Bruttoomsättning	6 203 277	6 138 061
	Avgifts- och hyresbortfall	-5 330	-47 274
	Hyresförluster	0	-26
		6 197 947	6 090 761
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	894 044	870 798
	Reparationer	436 417	483 125
	El	575 348	466 436
	Uppvärmning	869 765	874 452
	Vatten	380 698	377 816
	Sophämtning	113 420	131 598
	Fastighetsförsäkring	102 086	98 747
	Kabel-TV och bredband	50 578	52 456
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	207 133	186 144
	Förvaltningsarvoden	500 921	503 407
	Övriga driftkostnader	29 848	38 681
		4 160 258	4 083 659
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 188	490
	Administrationskostnader	95 949	55 015
	Extern revision	17 500	16 250
	Medlemsavgifter	38 420	38 420
		158 057	110 175

HSB Brf Ribby i Västerhaninge

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	285 599	236 500
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	3 000	6 000
Sociala avgifter	68 478	76 492
Övriga personalkostnader	0	5 784
	362 077	329 776
Not 5	Övriga rörelsekostnader	
Årets Utrangering	0	136 933
	0	136 933
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	673	793
Övriga ränteintäkter	324	275
	997	1 068
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	137 131	86 872
Övriga räntekostnader	0	850
	137 131	87 722

HSB Brf Ribby i Västerhaninge

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	35 138 635	33 850 754
Anskaffningsvärde mark	246 000	246 000
Årets försäljning/utrangeringar	0	-390 000
Årets investeringar	726 000	1 677 881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 110 635	35 384 635
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 870 481	-14 625 353
Årets avskrivningar	-529 197	-498 195
Årets försäljning/utrangeringar	0	253 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 399 678	-14 870 481
Utgående bokfört värde	20 710 957	20 514 154
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 993 000	1 743 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	948 000	363 000
Summa taxeringsvärde	82 341 000	63 106 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	328 220	328 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	328 220	328 220
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-305 275	-295 462
Årets avskrivningar	-3 641	-9 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-308 916	-305 275
Bokfört värde	19 304	22 945
Not 10 Pågående nyanläggningar		
Årets investeringar	156 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 250	0
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

HSB Brf Ribby i Västerhaninge

Noter		2022-12-31	2021-12-31																														
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar																																
	Skattekonto	10 460	9 898																														
		10 460	9 898																														
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																
	Förutbetalda kostnader	315 571	299 560																														
		315 571	299 560																														
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																
	<table><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Villkorsändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr><tr><td>Stadshypotek AB</td><td>360791</td><td>0,62%</td><td>2025-03-30</td><td>8 417 800</td><td>82 200</td></tr><tr><td>Stadshypotek AB</td><td>369250</td><td>0,62%</td><td>2025-06-01</td><td>1 548 780</td><td>393 750</td></tr><tr><td>Stadshypotek AB</td><td>451331</td><td>2,75%</td><td>2023-03-01</td><td>7 516 367</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>17 482 947</td><td>475 950</td></tr></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Stadshypotek AB	360791	0,62%	2025-03-30	8 417 800	82 200	Stadshypotek AB	369250	0,62%	2025-06-01	1 548 780	393 750	Stadshypotek AB	451331	2,75%	2023-03-01	7 516 367	0					17 482 947	475 950		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																												
Stadshypotek AB	360791	0,62%	2025-03-30	8 417 800	82 200																												
Stadshypotek AB	369250	0,62%	2025-06-01	1 548 780	393 750																												
Stadshypotek AB	451331	2,75%	2023-03-01	7 516 367	0																												
				17 482 947	475 950																												
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		15 103 197																														
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		9 451 980																														
	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	24 220 200	24 220 200																														
Not 15	Skulder till kreditinstitut																																
	Kortfristig del av långfristig skuld	8 030 967	7 516 367																														
		8 030 967	7 516 367																														
Not 16	Övriga skulder																																
	Depositioner	72 641	72 641																														
		72 641	72 641																														
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																
	Upplupna räntekostnader	26 716	9 727																														
	Förutbetalda hyror och avgifter	632 035	579 206																														
	Övriga upplupna kostnader	661 205	434 304																														
		1 319 956	1 023 237																														

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

HSB Brf Ribby i Västerhaninge

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Tony Karlsson

.....
Evelina Walsö

.....
John Falkenbjörk

.....
Kjell Ottosson

.....
Lise-Lotte Liljeholm

.....
Martin Ståhl

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2022.

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 2022 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 BoRevision 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thorbjörn Schwebs
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

EVELINA WALSO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 10:14:32



KJELL OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 08:37:29



TONY KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:12:18



JOHN FALKENBJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 20:39:11



LISE-LOTTE LILJEHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:13:57



MARTIN STÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 16:32:30



THORBJÖRN SCHWEBS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 19:34:46



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 09:03:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

THORBJÖRN SCHWEBS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 19:37:36



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 09:03:05

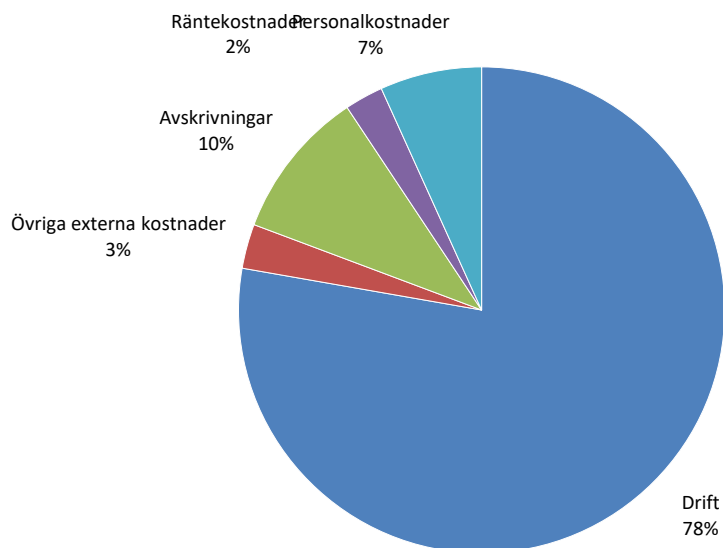


HSB – där möjligheterna bor

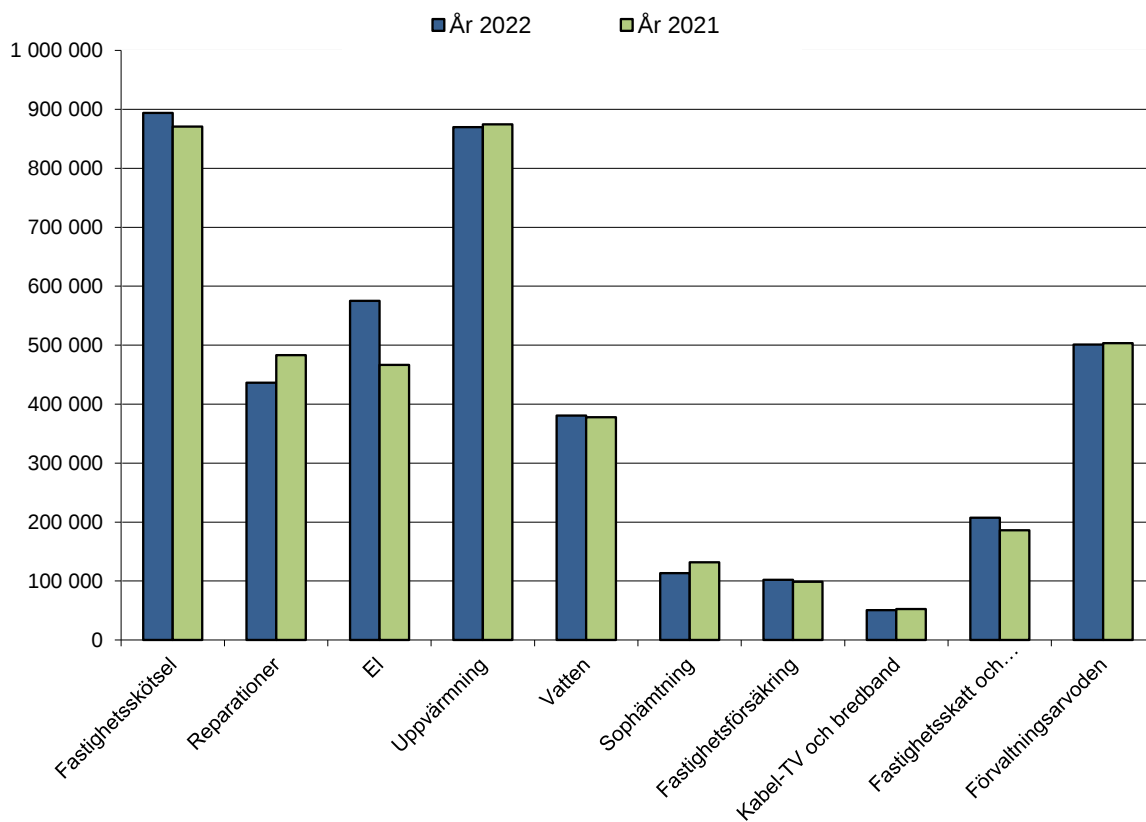


HSB Brf Ribby i Västerhaninge

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.