



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ribbyberg i Västerhaninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ribbyberg i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-2150 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ribby 2:294	1967-01-01	1969
Ribby 2:295	1967-01-01	1969
Ribby 2:296	1967-01-01	1969

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
335	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 756
304	Parkeringar och Garageplatser	0
33	Förråd	80

Totalt 672 objekt **24 836**

Föreningens lägenheter fördelas på: 141 st 2 rok, 194 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carola Åkerlund	Ordförande	2019-05-21	
Lars Nylander	Ledamot	2017-10-02	2024-07-19
Jan Asplund	Ledamot	2024-07-19	
Tina Alm	Ledamot	2023-06-08	
Matthias Wruck	Ledamot	2022-06-16	
Maria Nyström	Ledamot	2022-06-16	
Robert Lagergren	Ledamot	2020-06-15	2024-06-04
Kenneth Sandmark	Ledamot	2023-06-08	2024-07-19
Jesper Martinsson	Ledamot	2024-07-19	
Conny Urban Pet Axmark	Suppleant	2023-06-08	2024-07-19
Gustav Andersson	Suppleant	2024-07-19	
Sandra Thorin	Suppleant	2023-06-08	2024-07-19
Love Hedlund	Suppleant	2024-07-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tina Alm, Jan Asplund, Jesper Martinsson och Love Hedlund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Asplund, Carola Åkerlund, Tina Alm och Maria Nyström.

Revisorer har varit: Linus Wård med Kristina Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Gösta Nilsson (sammankallande), Susanne Ohlin samt Gun Lyvik (Adjungerande från 2024-12-01), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar vara 6 st med fullmakt.

Fortsättning ordinarie föreningsstämma hölls 2024-09-03. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar vara 4 st med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3%

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-23.

- Cykelhus – Rensning gjordes i slutet av oktober 2023 (Föreningen förvarar i 6 mån. sen tillfaller cyklarna föreningen).**
Juni 2024 skänktes alla kvarvarande cyklar till Röda Korset. För ett EU-projekt tillsammans med Haninge kommun.

2. **Hyresförråd** – Föreningen har byggt 4 st. nya hyresförråd i källaren, hus 17. Föreningen har nu 34 st. hyresförråd som boende kan hyra via kösystemet som hanteras av HSB. För att ställa sig i kö loggar man in på HSB och under "Min bostad".
3. **Garage** – November 2024 gjordes en brandskyddsbesiktning (SBA) av föreningens garage enligt fastighetsägaransvaret. Styrelsen anlätade en auktoriserad besiktningsman från Brandexperten AB som själv inspekterade och har lämnat en rapport med åtgärds punkter.
4. **Målet om trapphusen** – Uppstart oktober, 2024 med slutdatum 31 mars, 2025.

De senaste 5-10 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015-2017	Hustak: Byte av alla husens takstolar och plåttak.
2015-2017	Balkonger: Nya utbyggda och inglasade balkonger.
2015-2017	Dränering av källarhus: Dränering på baksidan och gavlar på källarhusen Solhemsv. 4, 11, 17, i samband med de nya balkongerna.
2020-2022	Stambyte: Byte av stammar till badrum och kök.
2022	Låssystem: Föreningen gick över till blippsystem för entréer, allmänna utrymmen och tvättstugor (Alla lägenheter har kvitterat ut 4 st. blippar nr. 1-4)
2023	IMD (Individuell Mätning och Debitering) Februari 2023 gick föreningen över till IMD där hushållen debiteras sin egna förbrukning.

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

Årtal	Åtgärd
2024	Parkering: Breddning av parkeringsytor på gård 2 och 3 och måla snedställda parkeringsplatser på gård 3
2024-2025	Trapphus: Måla om alla trapphus, klart 31 mars, 2025
2024-2025	OVK: Tepac tagit in en ny entreprenör, Åke Huss AB. Göra om alla lägenheter på Solhemsv. 1-5 och 7-11. Solhemsv. 13-17, 19-23 och 2-6, göra stickkontroller. Efter ny OVK: Avisera anmärkningar som boende och HSB ska åtgärda. Därefter en ny injustering på fläktarna upp på vindarna.
2025-2026	Nya skyltar på området: • komplettering av saknade eller trasiga p-platsnummer, • Ny numrering av källarförråden • Rastning förbjudet och Koppeltvång inom föreningen
2025-2027	Lekplatser: Byta all lekutrustning, nya markförankrade utemöbler, stenplattor riktas och/eller byts ut m.m.
2026	Dränring: Framsidor på källarhusen, Solhemsvägen 4, 11 och 17
2028	Tvättstugehus med Föreningslokal: • Tekniska samrådet klart – Våren 2022 • Förfrågningsunderlag till entreprenörer klart – Våren 2022 • Byggstart uppskjutet till tidigast 2028 (Beroende på olika ekonomiska faktorer)

Övriga väsentliga händelser

Kontakt med styrelsen – Styrelsen påminner att styrelsens kontaktvägar är styrelsens mejladress; solhemsvagen1@gmail.com, styrelsetelefonen (måndagar och onsdagar mellan 18.00-20.00) eller genom att lämna en lapp / brev i styrelsens postfack, Solhemsvägen 7 eller i brevinkastet bredvid ytterdörren till styrelserummet, bottenvåningen Solhemsvägen 7.
Styrelsen svarar inte på sina privata telefonnummer, vid sina privata bostäder eller på Facebook.

HSB-Ledamot – Föreningens HSB-ledamot lämnade sitt uppdrag på grund av flytt i maj, 2024. HSB har sen under resterande 2024 sökt en ny HSB-ledamot (*en ny HSB-ledamot, Mona Bergström-Ling, började i styrelsen 1 februari, 2025*).

HSB Förvaltare – Föreningen fick 1 januari, 2024 en ny förvaltare på HSB, Sofia Jarl.
Styrelsen saknade den tidigare förvaltaren Marie Wahlén bokade ett möte med chefen för förvaltarna för att se ifall föreningen kan byta tillbaka till tidigare förvaltaren. Från 1 januari, 2025 får föreningen tillbaka Marie Wahlén tillbaka som vår förvaltare på HSB.

Angående förskingringen 2023-2024 – Styrelsen informerar, att den ringa förskingring som uttalades i årsredovisningen 2024, hände över årsskiftet 2023-2024. Vilket gör att en del av förskingringen även hamnar på bokslutet för 2024 (till årsredovisningen 2025).
När detta uppdagades gjorde styrelsen en polisanmälan, klippte kortet och med hjälp av HSB jurist driva in skulden.

6 juni – Till Sveriges nationaldag bjöd styrelsen även 2024 in till korvgrillning och fika vid grillplatsen utanför fotbollsplanen gaveln av Solhemsvägen 7 (mot skogen).
Tyvärr regnade det den 6 juni, 2024 så styrelsen sköt fram korvgrillningen till slutet av augusti, 2024.
En lyckad och trevlig tillställning där det kom runt 60 st. hushåll, vuxna och barn.

Container – Under 2024 har föreningen under två helger (en på våren och en på hösten) ställt ut container där boende kunnat slänga grovsopor (blandat avfall), t.ex. brännbart avfall, trä, metaller, textilier, mindre möbler, porslin. Boende har även möjlighet att slänga hushållsel, glödlampor, lysrör, LED-lampor och batterier. Mer om vad man får och inte får slänga, aviseras i trapphusen innan containern kommer.

Skyddsrum – Styrelsen har i december, 2024 haft besök av en representant från MSB som hade uppdraget att göra en föreinspektion med rapportering till MSB. Vid nedslag bokar MSB:s besiktningsman en besiktning för åtgärds punkter. Vi fick med beröm godkänt och har fått bekräftelseprotokoll från MSB.

- *Föreningens skyddsrum finns på gavlarna av våra källarhus, husen där även tvättstugorna finns på Solhemsvägen 4, 11 och 17.*

Nya Stadgar – HSB tog fram nya stadgar för bostadsrättsföreningar efter att det kom nya lagar 1 januari, 2023 om bl.a. vad som gäller vid renovering av sin lägenhet.
Styrelsen reviderade HSB:s stadgar, utan att ändra lagtexter, utifrån föreningens tidigare stadgar. Några av de paragrafer som styrelsen reviderade var bl.a. paragraf 31 och 32 där det står vad som ingår i lägenheten och vad boende har ansvar för.
För att nya stadgar ska gälla behöver stämman på 2 st. stämmor godkänna de nya stadgarna.
Första stämmobeslutet togs 21 nov., 2023 och det andra beslutet togs på årsstämman, 27 juni, 2024.
Efter att stämmor godkänt stadgarna, skickas de tillsammans med protokollen till HSB.

Lekytter och Sandlådor – Efter att föreningen under några år fått nedslag på våra lekplats-besiktningar med att många delar varit trasiga, murkna, fästen rostade sönder m.m.

Har styrelsen ändå valt att lappa och laga då vi vet att lekutrustning är en ganska dyr kostnad och lång planerings- och utförandetid.

Efter den senaste besiktningen, våren 2023 tog styrelsen ett underhållsbeslut om att det inte går att lappa och laga så länge till. Ett projekt som detta tar tid, planera, ta fram layouter för respektive gård, hitta bra leverantörer, vilken lekutrustning vi ska ha, materialval, se över och lägga upp en kostnadsbudget, ta in offerter, beställa med långa leveranstider m.m.

Styrelsen påbörjade arbetet hösten 2023. Ja, styrelsen var lite naiva med hur lång tid de olika förberedande, planeringstiden, genomförande, leveranser och installationstider m.m. Styrelsen ber därför om ursäkt för den information som vi gått ut dels löpande men också om när allt kommer vara klart. Men nu är vi i startgropar med att påbörja rivning av alla gårdars lekutrustningar under hösten 2024. Anledningen till att vi tar bort på alla gårdar samtidigt beror på kostnaden för källsortering och kostanden av bortforsling till SRV. Nästa steg när vintermånaderna och kärnen i marken är bort kommer nästa steg med sandrening under månadsskiftet april-maj, 2025 istället för byte av all sand. Efter det kommer montering och installation av lekutrustningen sker under sommaren 2025.

Styrelsen uppskattar att hela projektet kommer genomföras under en tre års period, med olika faser.

2025 – Fas 1:s utförande:

- **Rivning av lekutrustning** – Alla gårdar (Månadsskiftet Okt-Nov, 2024)
- **Sandmaster** – Tvätta sanden (Månadsskiftet April-Maj, 2025)
- **Ny lekutrustning** – Fas 1

(**Gård 1** = Solhemsv. 1-5, **Gård 2** = Solhemsv. 7-11, **Gård 3** = Solhemsv. 13-17, **Gård 4** = Solhemsv. 19-23 och **Gård 5** = Solhemsv. 2-6)

- Nya Lekställningar med Rutschkana (Gård 3 och 5)
- Nya Vippdjur (På alla gårdar fördelas det 5 st. Singel och 4 st. Dubbel)
- Nya Tunnlar "Larver" (Gård 1 och 2)
- Nya Gungställningar, Däckgunga och Barngunga (Gård 1 och 3)
- Nya Gungställningar, Däckgunga och Dubbeldäck (Gård 2 och 4)
- Nya Gungställningar, Kompisgunga (Gård 2, 4 och 5)
- Insprängningsskydd runt alla ytor med gungor
- Ny Sandlek (Gård 1 och Gård 4)
- Sandlådor med sarg runt (Gård 2, Gård 3 och Gård 5)
- Kullen på Gård 4 (Plattform, Rutschkana, Klättervägg och Trappa)
- Nya Bänkar med Bord – Markförankras
- Nya Fristående soffor – Markförankras vid gungor (Gård 1, Gård 2, Gård 3 och Gård 4)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 414 och under året har det tillkommit 31 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 419.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	177	173	271	365	392
Skuldsättning, kr/kvm	9 642	9 721	9 580	9 425	7 630
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 642	9 752	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	8
Energikostnad, kr/kvm	293	261	333	298	242
Årsavgifter, kr/kvm	1 072	1 022	929	929	929
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 133	1 122	980	1 018	994
Nettoomsättning, tkr	27 943	27 008	24 312	25 231	24 681
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 221	-12 959	954	3 759	4 605
Soliditet, %	8	8	13	13	14

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 000 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 177 kr/m².

För att öka sparandet till en långsiktigt hållbar nivå fokuserar nu styrelsen på att sänka kostnadsbilden under 2025 och följer därefter upp med eventuell avgiftshöjning 2026.

Årets förlust vad budgeterad.

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	2 779 700	0	0	2 779 700
Upplåtelseavgifter, kr	475 000	0	0	475 000
Underhållsfond, kr	4 808 130	0	100 593	4 908 723
S:a bundet eget kapital, kr	8 062 830	0	100 593	8 163 423
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	28 086 961	-12 958 681	-100 593	15 027 687
Årets resultat, kr	-12 958 681	12 958 681	-3 220 810	-3 220 810
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 128 280	0	-3 321 403	11 806 877
S:a eget kapital, kr	23 191 110	0	-3 220 810	19 970 300

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 166 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 065 407 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	15 128 280
Årets resultat, kr	-3 220 810
Reservation till underhållsfond, kr	-1 166 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 065 407
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 806 877

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 806 877
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	27 942 777	27 007 585	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 222	854 356	
Summa Rörelseintäkter		28 044 999	27 861 941	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-13 789 795	-17 701 961	
Övriga externa kostnader	Not 5	-586 057	-536 711	
Personalkostnader	Not 6	-514 199	-465 894	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 539 949	-5 374 911	
Övriga rörelsekostnader		0	-7 090 796	
Summa Rörelsekostnader		-21 430 001	-31 170 273	
Rörelseresultat		6 614 998	-3 308 332	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 468	2 711	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-9 839 276	-9 653 060	
Summa Finansiella poster		-9 835 808	-9 650 349	
Resultat efter finansiella poster		-3 220 810	-12 958 681	
Resultat före skatt		-3 220 810	-12 958 681	
Årets resultat		-3 220 810	-12 958 681	

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	260 049 072	266 589 022
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		260 049 072	266 589 022
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		260 049 572	266 589 522

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		68 967	70 311
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 312 626	2 865 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	878 497	541 848
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 260 089	3 477 491
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		37 507	74 218
<i>Summa Kassa och bank</i>		37 507	74 218
Summa Omsättningstillgångar		4 297 596	3 551 709
Summa Tillgångar		264 347 168	270 141 230

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 254 700	3 254 700
Fond för yttre underhåll	4 908 723	4 808 130
Summa Bundet eget kapital	8 163 423	8 062 830

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 027 687	28 086 961
Årets resultat	-3 220 810	-12 958 681
Summa Fritt eget kapital	11 806 877	15 128 280

Summa Eget kapital	19 970 300	23 191 110
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	113 266 250	174 535 000
Summa Långfristiga skulder		113 266 250	174 535 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	125 435 000	66 891 250
Leverantörsskulder		2 131 286	1 030 601
Skatteskulder		32 458	38 603
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	113 154	82 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 398 720	4 372 400
Summa Kortfristiga skulder		131 110 618	72 415 120

Summa Skulder		244 376 868	246 950 120
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		264 347 168	270 141 230
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 6 614 998 -3 308 332

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 6 539 949 5 374 911

Övriga justeringar 0 7 090 796

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 6 539 949 12 465 707

Erhållen ränta 3 468 2 711

Erlagd ränta -10 193 951 -9 597 635

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 964 465 -437 549

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -470 583 462 835

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 506 423 -2 494 704

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 35 840 -2 031 869

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 000 305 -2 469 418

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -78 719

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -78 719

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 725 000 3 500 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 725 000 3 500 000

Årets kassaflöde

275 305 951 863

Likvida medel vid årets början 2 898 901 1 947 037

Likvida medel vid årets slut 3 174 206 2 898 901

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	24 068 00 kr
---	--------------

Förändring jämfört med föregående år	0 tkr
--------------------------------------	-------

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	26 049 576	25 291 068
	Individuell mätning el	563 341	401 220
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 125 600	1 125 600
	Hyror övrigt	91 790	86 220
	Övriga primära intäkter	117 093	107 679
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	27 947 400	27 011 787
	Avgiftsbortfall	-2 933	-3 482
	Hyresbortfall	-1 690	-720
	<i>Summa</i>	-4 623	-4 202
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	27 942 777	27 007 585
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	94 970	70 919
	Övriga sekundära intäkter	7 252	783 437
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	102 222	854 356
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 913 947	-1 773 024
	Snö och halk-bekämpning	-15 706	-12 497
	Reparationer	-416 428	-1 799 656
	Planerat underhåll	-1 065 407	-4 801 265
	Försäkringsskador	-248 709	-71 518
	El	-1 885 741	-2 285 587
	Uppvärmning	-3 549 194	-2 813 412
	Vatten	-1 819 596	-1 389 265
	Sophämtning	-707 985	-754 349
	Fastighetsförsäkring	-506 942	-479 985
	Kabel-TV och bredband	-134 992	-132 674
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-604 322	-590 635
	Förvaltningsavtalskostnader	-901 222	-790 182
	Övriga driftkostnader	-19 604	-7 913
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 789 795	-17 701 961

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 000	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 282	-104 413
	Administrationskostnader	-135 834	-158 517
	Extern revision	-47 500	-34 000
	Konsultkostnader	-47 250	-2 975
	Medlemsavgifter	-99 720	-95 360
	Föreningsverksamhet	-114 951	-78 390
	Övriga förvaltningskostnader	-125 520	-63 055
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-586 057	-536 711
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-32 025	-29 463
	Övriga arvoden	-360 171	-330 813
	Sociala avgifter	-122 003	-105 618
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-514 199	-465 894
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 283	1 923
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 185	788
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 468	2 711
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-9 842 681	-9 645 042
	Övriga räntekostnader	3 405	-8 018
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-9 839 276	-9 653 060

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	315 686 792	206 353 640
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 409 232	1 409 232
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 299 157	3 299 157
	Stammar, passersystem & tvättstuga/lokal	0	125 017 893
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-15 684 740
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	320 395 181	320 395 182
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-53 806 159	-57 025 193
	Årets avskrivningar	-6 539 949	-5 374 911
	Återförda avskrivningar	0	8 593 944
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-60 346 108	-53 806 160
	<i>Utgående redovisat värde</i>	260 049 073	266 589 022
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	220 000 000	220 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 637 000	2 637 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 195 000	3 195 000
	<i>Summa</i>	311 832 000	311 832 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	243 972 000	243 972 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	243 972 000	243 972 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	124 939 174
	Årets investeringar	0	0
	Omklassificering till byggnad	0	-124 939 174
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Avräkningskonto HSB 3 136 699 2 824 683

Övriga fordringar 175 926 40 649

Summa Övriga fordringar **3 312 626 2 865 332****Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 878 497 541 848

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **878 497 541 848****Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,74%	2027-08-18	64 166 250	900 000
Nordea	3,93%	2025-12-15	29 285 000	2 500 000
Nordea	4,21%	2025-03-31	45 250 000	0
Nordea	4,23%	2025-09-30	50 000 000	0
Nordea	4,09%	2026-03-31	50 000 000	0
			238 701 250	3 400 000

Långfristig del 113 266 250

Nästa års amortering av långfristig skuld 900 000

Lån som ska konverteras inom ett år 124 535 000

Kortfristig del 125 435 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 3 400 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 13 600 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,76%

Finns swap-avtal Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,74%	2027-08-18	64 166 250	900 000
Nordea	3,93%	2025-12-15	29 285 000	2 500 000
Nordea	4,21%	2025-03-31	45 250 000	0
Nordea	4,23%	2025-09-30	50 000 000	0
Nordea	4,09%	2026-03-31	50 000 000	0
			238 701 250	3 400 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 900 000

Lån som ska konverteras inom ett år 124 535 000

Kortfristig del 125 435 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	6 272
	Källskatt	43 314	0
	Inre fond	0	7 252
	Övriga kortfristiga skulder	69 840	68 742
	<i>Summa Övriga skulder</i>	113 154	82 266
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 192 979	2 144 436
	Upplupna räntekostnader	155 907	510 582
	Övriga upplupna kostnader	1 049 834	1 717 382
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 398 720	4 372 400

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linus Wård
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

CAROLA ÅKERLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 15:38:55



JESPER MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 16:10:29



TINA ALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 19:19:09



MATTHIAS WRUCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 16:09:29



JAN ASPLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 16:36:17



MONA BERGSTRÖM-LING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 16:36:04



LINUS WÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 13:53:51



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 14:16:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LINUS WÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 13:51:25



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 14:12:21



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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