



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ribby i Västerhaninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ribby i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-0543 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anett Johansson	Ordförande	2023-06-28	
Evelina Walsö	Ordförande	2020-07-03	2023-06-28
Evelina Walsö	Ledamot	2019-05-21	
Kjell Ottosson	Ledamot	2020-11-24	
Lise-Lotte Liljeholm	Ledamot	2018-05-28	
Tony Karlsson	Ledamot	2020-07-03	2023-06-28
John Falkenbjörk	Ledamot	2022-06-09	
Martin Ståhl	Ledamot	2022-06-09	2023-06-28
David Larsson	Ledamot	2022-06-09	2023-04-04
Niklas Karlsson	Ledamot	2022-06-09	2023-04-04
Angelica Franzén	Ledamot	2023-06-28	
Pär Johansson	Suppleant	2023-06-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Lise-Lotte Liljeholm, Evelina Walsö, Angelica Franzén, John Falkenbjörk och Pär Johansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lise-Lotte Liljeholm, Anett Johansson, John Falkenbjörk, Evelina Walsö och Angelica Franzén.

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

Valberedning har varit: Tommy Rannberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-06-19.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% 2023-01-01.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-06.

Avgiften höjs med 4% kommande räkenskapsår, per 2024-01-01.

2023: Löpande drift och underhåll av föreningens fastighet och mark. På grund av rådande inflation och ränteläge samt inväntan av Vattenfalls arbete för indragning av den utökade elen har styrelsen valt att inte starta några större arbeten under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

2024 Fastighet Slipning av golv i trapphus
2024 Tak Översyn av skorstenar samt ev åtgärd
2024 Fastighet Målning trapphus
2024 Fastighet Byte av elinstallationer i trapphus
2024-2025 Mark Försättning på asfaltsomläggning
2025 Parkeringar Byte av motorvärmarruttag/installation av laddstolpar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	191	204	219	237	281
Skuldsättning, kr/kvm	2 437	2 584	2 643	2 400	2 153
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 668	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	262	270	254	227	207
Årsavgifter, kr/kvm	902	859	842	838	826
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	924	916	900	890	878
Nettoomsättning, tkr	6 474	6 198	6 091	6 019	5 939
Resultat efter finansiella poster, tkr	769	829	190	-1 126	216
Soliditet, %	19	16	13	12	19

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).

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	207 110	0	0	207 110
Underhållsfond, kr	358 038	0	330 845	688 883
S:a bundet eget kapital, kr	565 148	0	330 845	895 993
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 209 433	829 128	-330 845	2 707 716
Årets resultat, kr	829 128	-829 128	768 579	768 579
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 038 561	0	437 734	3 476 295
S:a eget kapital, kr	3 603 709	0	768 579	4 372 288

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 340 640 kr samt ianspråktagande skett med 9 795 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 038 561
Årets resultat, kr	768 579
Reservation till underhållsfond, kr	-340 640
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	9 795
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 476 295

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 476 295

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 473 945	6 173 396
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 032	24 551
Summa Rörelseintäkter		6 492 977	6 197 947
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 234 634	-4 094 206
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 874	-243 564
Personalkostnader	Not 6	-377 505	-362 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-566 113	-532 838
Summa Rörelsekostnader		-5 368 126	-5 232 685
Rörelseresultat		1 124 851	965 262
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 198	997
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-357 470	-137 131
Summa Finansiella poster		-356 272	-136 134
Resultat efter finansiella poster		768 579	829 128
Resultat före skatt		768 579	829 128
Årets resultat		768 579	829 128

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	20 148 485	20 710 957
Maskiner och andra tekniska anläggningar		15 663	19 304
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		156 250	156 250
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		20 320 397	20 886 510

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**20 320 897 20 887 010**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		33 434	39 148
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 549 494	1 515 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	186 539	315 571
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 769 467	1 870 070

Summa Omsättningstillgångar**2 769 467 1 870 070****Summa Tillgångar****23 090 364 22 757 081**

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	207 110	207 110
Fond för yttre underhåll	688 883	358 038
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	895 993	565 148
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 707 716	2 209 433
Årets resultat	768 579	829 128
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 476 295	3 038 561
Summa Eget kapital	4 372 288	3 603 709
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13 9 201 580	9 451 980
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	9 201 580	9 451 980
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 7 921 367	8 030 967
Leverantörsskulder	504 988	251 886
Skatteskulder	40 223	25 941
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 89 033	101 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 960 884	1 290 960
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	9 516 496	9 701 391
Summa Skulder	18 718 076	19 153 371
Summa Eget kapital och skulder	23 090 364	22 757 081

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 124 851	965 262
-----------------	-----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	566 113	532 838
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

566 113	532 838
---------	---------

Erhållen ränta	1 198	997
----------------	-------	-----

Erlagd ränta	-346 676	-120 142
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 345 486	1 378 955
-----------	-----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	134 536	-25 468
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-86 090	293 935
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

48 446	268 468
--------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 393 932	1 647 423
-----------	-----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-882 250
---	---	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-882 250
--	---	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-360 000	-398 650
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-398 650
---	----------	----------

Årets kassaflöde

1 033 932	366 523
-----------	---------

Likvida medel vid årets början	1 504 891	1 138 368
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	2 538 824	1 504 891
------------------------------	-----------	-----------

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20-35 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 789 628	5 513 899
	Hyror bostäder	0	0
	Hyror lokaler	347 216	306 908
	Hyror garage och parkeringsplatser	282 276	282 576
	Hyror förbrukningsbaserad	150	1 800
	Hyror övrigt	17 432	20 775
	Övriga primära intäkter	38 548	52 768
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 475 250	6 178 726
	Avgiftsbortfall	-150	-2 250
	Hyresbortfall	-1 155	-3 080
	<i>Summa</i>	-1 305	-5 330
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 473 945	6 173 396
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	9 764
	Övriga sekundära intäkter	19 032	14 787
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 032	24 551
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-711 378	-759 349
	Snö och halk-bekämpning	-181 402	-134 695
	Reparationer	-417 366	-388 701
	Planerat underhåll	-9 795	-19 455
	Försäkringsskador	0	-47 716
	EI	-514 295	-575 348
	Uppvärmning	-927 337	-869 765
	Vatten	-401 443	-380 698
	Sophämtning	-147 380	-113 420
	Fastighetsförsäkring	-112 798	-102 086
	Kabel-TV och bredband	-52 578	-50 578
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-215 323	-207 133
	Förvaltningsavtalskostnader	-543 539	-445 262
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 234 634	-4 094 206

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 362	-6 188
	Administrationskostnader	-32 372	-98 404
	Extern revision	-18 375	-17 500
	Medlemsavgifter	-44 828	-38 420
	Föreningsverksamhet	-12 866	-18 602
	Övriga förvaltningskostnader	-79 071	-64 450
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-189 874	-243 564
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-295 800	-288 599
	Sociala avgifter	-71 590	-68 478
	Övriga personalkostnader	-5 115	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-377 505	-362 077
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	805	673
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	393	324
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 198	997
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-357 470	-137 131
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-357 470	-137 131

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 879 635	33 731 135
	Ingående anskaffningsvärde mark	246 000	246 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 985 000	1 407 500
	Årets investeringar	0	726 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 110 635	36 110 635
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 399 678	-14 870 481
	Årets avskrivningar	-562 472	-529 197
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 962 150	-15 399 678
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 148 485	20 710 957
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 993 000	1 993 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	948 000	948 000
	<i>Summa</i>	82 341 000	82 341 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 220 200	24 220 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	24 220 200	24 220 200
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 538 824	1 504 891
	Övriga fordringar	10 670	10 460
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 549 494	1 515 351
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 539	315 571
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	186 539	315 571

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,5%	2024-03-01	7 516 367	0
Stadshypotek AB	0,62%	2025-06-01	1 188 780	405 000
Stadshypotek AB	0,62%	2025-03-30	8 417 800	0
			17 122 947	405 000
Långfristig del			9 606 580	
Nästa års amortering av långfristig skuld			405 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 516 367	
Kortfristig del			7 921 367	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			405 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 620 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,33%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,5%	2024-03-01	7 516 367	0
Stadshypotek AB	0,62%	2025-06-01	1 188 780	405 000
Stadshypotek AB	0,62%	2025-03-30	8 417 800	0
			17 122 947	405 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			405 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 516 367	
Kortfristig del			7 921 367	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	72 641	72 641
Övriga kortfristiga skulder	16 392	28 996
<i>Summa Övriga skulder</i>	89 033	101 637

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	606 922	603 039
Upplupna räntekostnader	37 510	26 716
Övriga upplupna kostnader	316 452	661 205
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	960 884	1 290 960

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 Ribby i Västerhaninge, org.nr. 712400-0543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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. 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thorbjörn Schwebs
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANETT JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 09:26:52



KJELL OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:33:04



JOHN FALKENBJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:16:06



EVELINA WALSO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 15:03:31



ANGELICA FRANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:59:14



LISE-LOTTE LILJEHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:57:47



THORBJÖRN SCHWEBS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:30:05



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 06:54:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-23 kl. 16:28:00



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 06:54:46



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 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.