



HSB BRF RIBBY I VÄSTERHANINGE

ÅRSREDOVISNING 2019

**INKLUSIVE KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA 2020, VALBEREDNINGENS FÖRSLAG,
2 MOTIONER SAMT 1 PROPOSITION FRÅN STYRELSEN**



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



VIKTIG INFORMATION KRING FÖRENINGSTÄMMAN OCH COVID-19

Styrelsen följer folkhälsomyndighetens föreskrifter och allmänna råd om allas ansvar att förhindra smitta av covid-19. Inför föreningsstämman 2020 har styrelsen beslutat att vidta vissa åtgärder så att stämman kan genomföras på ett så säkert sätt som möjligt.

Från den 1 april 2020 anges bland annat att det åligger alla verksamheter att utgå från rekommendationerna från Folkhälsomyndigheten och smittskyddsläkare att säkerställa att de vidtar lämpliga åtgärder för att undvika smittspridningen av covid-19.

Förordningen om förbud mot allmänna sammankomster med fler än 50 deltagare omfattar inte direkt bostadsrättsföreningars stämmor om inte stämman är öppen för allmänheten, vilket vår stämma inte är.

FÖR ATT FÖRENINGSTÄMMAN SKA KUNNA GENOMFÖRAS PÅ ETT SÄKERT SÄTT DEN 23 JUNI GÖRS FÖLJANDE FÖRÄNDRINGAR:

- För att kunna hålla rekommenderat avstånd till varandra har styrelsen beslutat att inte hålla stämman i föreningens lokal utan i församlingshemmet vid Västerhaninge kyrka. Det kommer inte att finnas någon form av förtäring på plats.
- För att begränsa antalet deltagare får max 1 person från varje hushåll närvara.
Personen som närvarar på stämman måste vara symptomfri.
- Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar. Använd fullmakten längst bak i häftet. Evelina Walsö i styrelsen har erbjudit sig att ta emot fullmakter om man inte har möjlighet att lämna den till någon annan. Evelina bor på Gränsvägen 6.
- Om du har för avsikt att komma på stämman fysiskt vill vi gärna att du anmäler dig på hsbbrifby@gmail.com senast söndagen den 21 juni. Det blir lättare att planera möbleringen för oss på så sätt.
- Det kommer inte att delas ut några papper, pennor eller röstkort. Eventuell röstning görs med handuppräknning. **OBS! På stämman ska det tas beslut om två motioner samt en proposition från styrelsen.**

GLÖM INTE ATT TA MED DIN ÅRSREDOVISNING OCH EGEN PENNA TILL MÖTET.

Med vänlig hälsning,
Styrelsen
BRF Ribby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ribby i Västerhaninge kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: Tisdagen den 23 juni 2020 kl. 18.30. Avprickning från kl 18.00

Plats: **OBS! Församlingshemmet vid Västerhaninge Kyrka, Kyrkvägen 7**

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Godkännande av dagordningen.
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
18. Presentation av HSB-ledamot.
19. Beslut om antal revisorer och suppleant.
20. Val av revisor/er och suppleant.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB.
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
25. Föreningsstämmans avslutande.

Efter avslutad stämma tar vi en frågestund på max 15 min.

Rösträtt, ombud och biträde (enligt föreningens stadgar § 18)

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte har betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftligt daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.



Org Nr: 712400-0543

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge

Org.nr: 712400-0543

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'M', 'W', 'P', and 'Ribby'.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ribby 2:183 i Haninge kommun. Fastigheten omfattar 13 860 kvm och är bebyggd med fyra stycken trevåningshus samt två stycken sidobyggnader. I dagsläget är det en restaurang i den ena byggnaden. I den andra byggnaden är det garageplatser.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	117	6 419
Lokaler*	8	382
Parkeringsplatser	59	-
Garageplatser	20	316

* De 8 lokalerna är fördelade på 3 stycken kommersiella lokaler (349 kvm) samt 5 stycken uthyrda förråd (33 kvm).

Föreningens fastighet började byggas 1954. Värdeår är 1964.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring, men inte bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %.

Handwritten signatures and initials:
- Ju
Li
AD
9



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningen har en 20-årig underhållsplan. Planen ger en översikt över tidsintervaller och beräknade kostnader för de periodiska reparationer som skall göras inom föreningen. Framtida underhåll planeras enligt upprättad underhållsplan.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-2020	Mark	Asfaltsomläggning
2020	Lägenheter	Rensning av ventilationskanaler
2020	Lägenheter	Radonmätning
2020	Lägenheter	OVK – Obligatorisk Ventilations Kontroll
2020-2021	Fasad	Byte av trasiga fasadskivor samt rengöring av fasad
2021	Fasad	Översyn av hängrännor och stuprör samt ev åtgärd
2020-2021	Tak	Översyn av skorstenar samt ev åtgärd

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
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

Övriga väsentliga händelser

- 3 st sjuka träd har fällts
- Inköp av flaggstång samt ljusgran
- Ny markentreprenör
- Ny entreprenör för vinterunderhåll
- Styrelsen har medverkat i samverkansråd för HSB-föreningar i Ribby
- Container har funnits på våren, men pga misskötsel togs ingen in under hösten.
- Brandvarnare har installerats i källargångar, tvättstugor och i undercentralen.

Ju
L. R. K. U.
Li AdB



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman deltog 26 personer, varav 16 var röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-21 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anna-Lisa Broström	Ledamot
Christelle Södergren	Ledamot
Lise-Lotte Liljeholm	Ledamot
Susan Waldén	Ledamot
Zekarias Ghebreorgis	HSB-ledamot
Evelina Walsö	Suppleant

Styrelsen har under 2019-05-21 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anna-Lisa Broström	Ledamot
Christelle Södergren	Ledamot
Lise-Lotte Liljeholm	Ledamot
Riste Kostov	Ledamot Avgick 2020-01-09
Evelina Walsö	Ledamot
John Wennerlund	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christelle Södergren och Lise-Lotte Liljeholm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christelle Södergren, Lise-Lotte Liljeholm och Evelina Walsö. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Åke Karlsson Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen har bestått av Susan Waldén och Anne-Marie Lundmark.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetssyn genomfördes 2019-06-04. Årlig takbesiktning genomfördes 2019-11-07.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 141 (139) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 12 (14) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	826	809	809	771	771
Totala intäkter kr/kvm	873	860	843	803	793
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	279	200	221	192	171
Belåning, kr/kvm	2 142	2 202	2 261	2 316	2 368
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	497	568	535	510	519
Energikostnader kr/kvm	206	226	215	230	225

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Föreningen har även intäkter utöver årsavgiften (p-platser, garage, lokaler samt extra förråd) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "zw", "L", and "A&B".



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 939	5 851	5 733	5 461	5 396
Resultat efter finansiella poster	216	-231	217	476	323
Soliditet	19%	18%	17%	17%	15%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens resultat för verksamhetsåret blev 216 tkr. På grund av redovisningsreglerna för bostadsrättsföreningar säger dock resultatet ingenting om hur verksamheten faktiskt går. Detta eftersom "Årets resultat" påverkas dels av avskrivningar (som inte är riktiga pengar) och dels av utfört planerat underhåll, som kan variera kraftigt från år till år.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	5 939 273
Rörelsekostnader	- 5 550 410
Finansiella poster	- 173 294
Årets resultat	215 569
Planerat underhåll	+ 1 292 835
Avskrivningar	+ 391 479
Årets sparande	1 899 883

Årets sparande per kvm total yta 279

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	207 110	1 464 679	2 054 749	-231 242
Reservering till fond 2019		399 000	-399 000	
Ianspråktagande av fond 2019		-1 292 835	1 292 835	
Balanserad i ny räkning			-231 242	231 242
Årets resultat				215 569
Belopp vid årets slut	207 110	570 844	2 717 342	215 569

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 823 507
Årets resultat	215 569
Reservering till underhållsfond	-399 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 292 835
Summa till stämmans förfogande	2 932 911

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **2 932 911**

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AK", "W", "Li", and "AUB".

**HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge**

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 939 273	5 850 972
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 378 278	-3 863 005
Övriga externa kostnader	Not 3	-183 318	-172 024
Planerat underhåll		-1 292 835	-1 220 778
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-304 500	-262 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-391 479	-370 521
Summa rörelsekostnader		<u>-5 550 410</u>	<u>-5 888 490</u>
Rörelseresultat		388 863	-37 519
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 146	3 332
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-175 440</u>	<u>-197 055</u>
Summa finansiella poster		<u>-173 294</u>	<u>-193 723</u>
Årets resultat		215 569	-231 242

oe

J. A. E. ✓
in AHB ✓
M

**HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	18 544 884	17 734 985
Inventarier och maskiner	Not 8	42 571	52 385
		<u>18 587 455</u>	<u>17 787 369</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 18 587 955 17 787 869

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 478	3 062
Avräkningskonto HSB Stockholm		737 767	1 350 207
Övriga fordringar	Not 10	18 628	5 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	228 645	104 389
		<u>986 518</u>	<u>1 463 408</u>

Kortfristiga placeringar Not 12 0 500 000

Summa omsättningstillgångar 986 518 1 963 408

Summa tillgångar**19 574 474****19 751 278**

Handwritten signatures and initials: ADB, HSB, and others.

**HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	207 110	207 110
Yttre underhållsfond	570 844	1 464 679
	<u>777 954</u>	<u>1 671 789</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 717 342	2 054 749
Årets resultat	215 569	-231 242
	<u>2 932 911</u>	<u>1 823 507</u>
Summa eget kapital	<u>3 710 865</u>	<u>3 495 296</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>14 164 721</u>	<u>14 569 394</u>
	14 164 721	14 569 394
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 404 670	403 173
Leverantörsskulder	385 720	419 637
Skatteskulder	5 883	0
Övriga skulder	Not 15 55 241	72 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>847 374</u>	<u>790 857</u>
	1 698 888	1 686 588
Summa skulder	15 863 609	16 255 982
Summa eget kapital och skulder	<u>19 574 474</u>	<u>19 751 278</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ju", "D.", "M.", "Adb", and "P".

**HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	215 569	-231 242
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	391 479	370 521
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>607 048</u>	<u>139 279</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-135 549	259 269
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	10 803	-1 051 786
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>482 302</u>	<u>-653 239</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 191 565	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-36 409
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 191 565</u>	<u>-36 409</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-403 176	-401 794
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-403 176</u>	<u>-401 794</u>
Årets kassaflöde	-1 112 439	-1 091 442
Likvida medel vid årets början	1 850 207	2 941 648
Likvida medel vid årets slut	737 767	1 850 207

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

Handwritten signatures and initials:
AUB
W
K
D



HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 0,9 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

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 1 377 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 22 % 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.

Uppskjuten skatt

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

02

Handwritten signatures and initials: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z

**HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 299 872	5 196 108
Hyror	613 104	610 043
Övriga intäkter	48 934	61 324
Bruttoomsättning	<u>5 961 910</u>	<u>5 867 475</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-22 637	-16 500
Hyresförluster	0	-3
	5 939 273	5 850 972
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	781 777	955 817
Reparationer	284 090	465 468
El	457 741	468 842
Uppvärmning	770 657	881 050
Vatten	169 745	190 499
Sophämtning	107 847	101 764
Fastighetsförsäkring	81 100	72 298
Kabel-TV och bredband	52 811	45 436
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	182 292	174 830
Förvaltningsarvoden	460 716	475 183
Övriga driftkostnader	29 502	31 818
	3 378 278	3 863 005
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 235	26 251
Administrationskostnader	96 925	95 693
Extern revision	13 000	11 400
Konsultkostnader	25 738	0
Medlemsavgifter	38 420	38 680
	183 318	172 024
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	227 500	182 000
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	2 000	4 000
Sociala avgifter	64 441	45 524
Övriga personalkostnader	6 559	26 638
	304 500	262 162
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	479	741
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 564	2 405
Övriga ränteintäkter	103	186
	2 146	3 332
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	175 340	197 065
Övriga räntekostnader	100	-10
	175 440	197 055

Handwritten signatures and initials:
An-Åker
AAB
ju
g



HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	31 647 238	31 647 238
Anskaffningsvärde mark	246 000	246 000
Årets investeringar	1 191 565	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 084 803	31 893 238
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 158 253	-13 796 447
Årets avskrivningar	-381 666	-361 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 539 919	-14 158 253
Utgående bokfört värde	18 544 884	17 734 985
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 743 000	2 187 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 000 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	363 000	716 000
Summa taxeringsvärde	63 106 000	51 503 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	328 220	291 811
Årets investeringar	0	36 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	328 220	328 220
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-275 835	-267 121
Årets avskrivningar	-9 814	-8 714
Utgående ackumulerade avskrivningar	-285 649	-275 835
Bokfört värde	42 571	52 385
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	18 628	4 309
Skattefordran	0	1 442
	18 628	5 751
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	228 645	104 264
Upplupna intäkter	0	125
	228 645	104 389
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	500 000
	0	500 000

oz
- jw
Li
Add
e

**HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	10577136	1,48%	2020-04-21	1 541 390	166 680
SBAB	19069796	1,21%	2020-06-11	2 192 152	19 538
SBAB	20075767	1,11%	2020-07-15	1 385 542	16 204
Stadshypotek	21579	1,07%	2021-06-01	2 230 530	72 000
Stadshypotek	869831	1,20%	2020-05-06	3 830 500	94 000
Stadshypotek	98524	1,20%	2020-03-04	3 389 278	36 248
				14 569 392	404 670

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 14 164 722Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 546 042**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 24 220 200 24 220 200**Not 14 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 404 670 403 173**Not 15 Övriga skulder**

Depositioner	45 741	45 741
Källskatt	9 500	27 180
	55 241	72 921

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	15 606	14 646
Förutbetalda hyror och avgifter	527 270	505 245
Övriga upplupna kostnader	304 498	270 966
	847 374	790 857

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slutInga väsentliga händelser har skett efter årets slut *oz*

oz
Li
AW
AK
A-LA



HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Västerhaninge, den 24/4-2020

Anna-Lisa Broström
Anna-Lisa Broström

Christelle Södergren
Christelle Södergren

Evelina Walsö
Evelina Walsö

John Wennerlund
John Wennerlund

Lise-Lotte Liljeholm
Lise-Lotte Liljeholm

Vår revisionsberättelse har 2020-04-27 lämnats beträffande denna årsredovisning

M. Karén

Lena Zozulyak
Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Av föreningen vald 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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 revisionsssed 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.

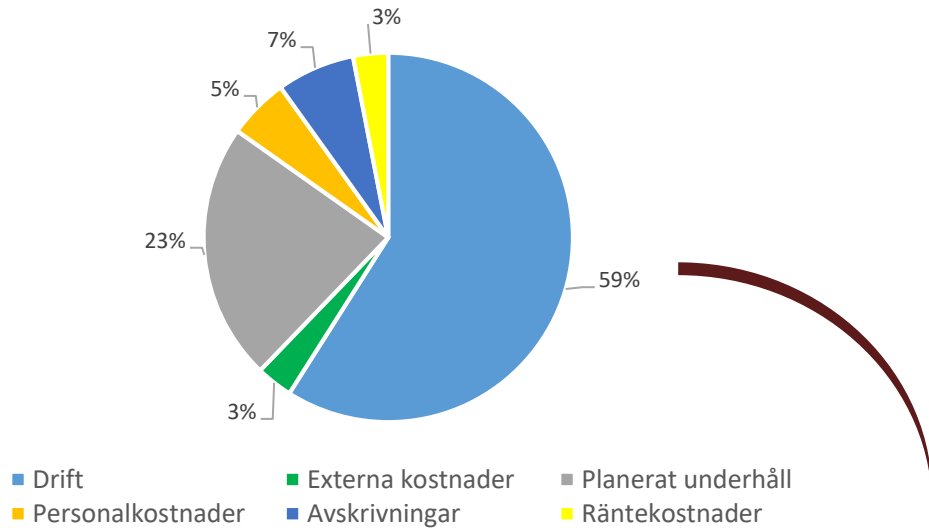
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27/4 2020

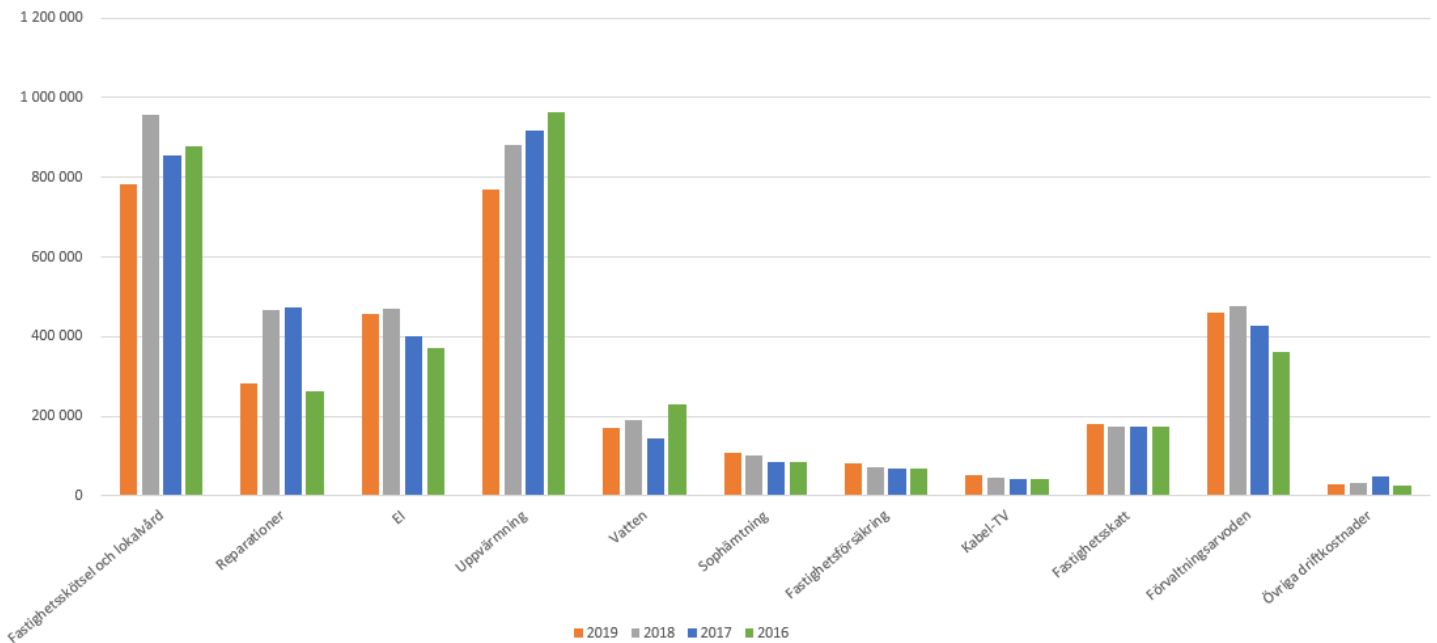

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Åke Karlsson
Av föreningen vald revisor

Fördelning totala kostnader 2019 HSB Brf Ribby



Fördelning driftkostnader



Håll koll på föreningens viktigaste nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Årets sparande per kvm:

279 kr

Hur mycket sparar föreningen för framtida underhåll och investeringar?

FÖRENINGENS SPARANDE GÅR TILL OLIKA SAKER VARJE ÅR:

- AMORTERINGAR
- UTFÖRDA INVESTERINGAR
- SPARA PÅ BANKKONTO

Högt	251 > kr/kvm
Normalt	171-250 kr/kvm
Lågt till måttligt	101-170 kr/kvm
Lågt	< 100 kr/kvm

Genomsnitt HSB-föreningar 2019: 215 kr/kvm

Räntekänslighet

3

Föreningens räntekänslighet visar hur mycket risk som finns inbyggt i föreningens lån.

Dvs. för varje procent räntan ökar kan föreningen behöva höja sina intäkter med denna faktor. Exempelvis om räntan höjs med 1% och man har en räntekänslighet på 3 behöver man höja intäkterna med 3% under förutsättning att allt annat är likvärdigt.

Bra	<5
Normalt	5-10
Mindre bra	10-15
Undermåligt	> 15

Genomsnitt HSB-föreningar 2019: 8

Belåning, kr/kvm

Lån per kvadratmeter total yta:

2 142 kr/kvm

Låg skuldsättning	< 3 000 kr/kvm
Låg till måttlig skuldsättning	3 000–6 000 kr/kvm
Måttlig till hög skuldsättning	6 000–9 000 kr/kvm
Hög skuldsättning	> 9 000 kr/kvm

Genomsnitt HSB-föreningar 2019: 4 991 kr/kvm

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL FÖRENINGSTÄMMA 2020, HSB BRF RIBBY I VÄSTERHANINGE

Val av styrelseledamöter

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av fem ordinarie ledamöter (varav en är HSB-ledamot) och en suppleant under mandatperioden.

Valberedningen föreslår att stämman väljer styrelse enligt följande:

- Lotta Liljeholm till ordinarie ledamot på 2 år (omval)
- Matilda Wedtström Kjerfh till ordinarie ledamot på 2 år (nyval)
- Tony Carlsson till ordinarie ledamot på 2 år (nyval)
- Marcus Lund till suppleant på 1 år (nyval)
- John Wennerlund till HSB-ledamot på 1 år (omval)

Evelina Walsö har ett år kvar av sin mandatperiod och behåller sin plats i styrelsen som ordinarie ledamot.

Val av föreningens revisor och revisorssuppleant

Valberedningen föreslår att föreningen ska ha en föreningsvald revisor och en extern revisor utsedd av HSB (tidigare år har det varit BoRevision). Ingen revisorssuppleant.

Valberedningen föreslår att stämman väljer föreningens revisor enligt följande:

- Sebastian Wedtström Kjerfh till föreningsvald revisor på 1 år (nyval)

Val av valberedning

Valberedningen föreslår att valberedningen ska bestå av två valberedare under mandatperioden.

Valberedningen föreslår att stämman väljer valberedning enligt följande:

- Susan Waldén till valberedare på 1 år (omval)
- Anna-Lisa Broström till valberedare på 1 år (nyval)

Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB

Valberedningen föreslår att styrelsen själva utser detta inom styrelsen.

Arvoden till styrelseledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda

Valberedningen föreslår till stämman följande arvoden som ska gälla för räkenskapsåret och till nästa ordinarie stämma:

- Max 5 prisbasbelopp á 47 300 kr (236 500 kr) till styrelsen att fördela som de vill inom styrelsen. Beloppet ska förutom att vara arvode för utfört arbete även täcka övriga ersättningar och förlorad arbetsinkomst.
- Revisor 5 000 kr

Styrelsen föreslår till stämman följande arvoden till valberedningen som ska gälla för räkenskapsåret och till nästa ordinarie stämma:

- 3 000 kr per person

Valberedningen har under mandatperioden bestått av Anne-Marie Lundmark och Susan Waldén.

Västerhaninge den 6 maj 2020

Anne-Marie Lundmark och Susan Waldén

Västerhaninge 2019-12-31

Motion till Hsb brf Ribby årsstämma 2020-05-19

Ventilation kök

Saknar ventilation i kök genom ventil i väggen. I sovrum och vardagsrum finns det befintlig ventilation genom vädringsanordning i nederkanten på fönstret. Den möjligheten finns ej i kök. Saknar tallriksventilationen, väggventilen som går genom hela ytterväggen och ut. Nu finns det en tallriksventil som sitter i köket men den leder ej ut. För en bättre inomhusmiljö erfordras god ventilation för friskluft.

Miljö tänket som fanns vid byggnationen av brf Ribby är aktuellt även i dag. Genom att kunna använda en utgående ventil för kallskafferier är utmärkt med tanke på minskad elkonsumtion. Sverige behöver minska sin elkonsumtion. Minskar även trängseln i kylskåpet.

Förslag till beslut

Tag upp ventilationshål åter igen som det var från originalbebyggelse i köket.

Jag föreslår stämman att besluta enligt förslaget.

Karin Hagman

Lgh nr 25.

Styrelsens svar på inlämnad motion (inkom på mail 31 jan)

Tallriksventilen som sitter i köket är inte till för att ventiler lägenheten, utan är en ventil till det ursprungliga skafferiet. Förr i tiden användes dessa som kyl/sval och då behövdes tallriksventilerna. Den tidigare funktionen i dessa skafferier ersätts idag med dagens moderna kylskåp.

I och med fasadrenoveringen, med tilläggsisolering och ny fasad, valde man i det skedet att ta bort ventilationen till skafferierna. Dessa ventiler är sedan länge plomberade då de är monterade på ursprungliga fasaden.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen

Västerhaninge 2020-01-08

Motion till Hsb brf Ribby årsstämma 2020-05-19

Elbilsladdning

Förslag på att investera i laddstationer för elbilar. Finns det något intresse i dag från föreningens medlemmar att införskaffa en elbil? Vet ej. Men en förutsättning för eventuellt inköp av en elbil är att det finns laddningsmöjlighet. Särskilda p:platser för elbilar med laddstation. Med dagens stigande bränslepriser är elbilen ett alternativ för att få ner hushållets bränslekostnad. Samt att det är en miljövinst för oss alla på den här planeten. Föreningsmedlemmen får naturligtvis betala hyra för p:platsen med laddstation och elen som förbrukas.

Förslag till beslut

Undersök om intresse finns hos föreningens medlemmar att äga en elbil med möjlighet att ladda på laddstation som föreningen byggt och tillhanda håller.

Vad skulle det kosta föreningen?

Karin Hagman lgh nr 25.

Styrelsens svar på inlämnad motion (inkom på mail 31 jan)

Detta arbete är redan påbörjat då styrelsen är väl medvetna om att elbilarna i samhället kommer att öka framöver och att efterfrågan på laddstationer kommer att öka från medlemmarna.

En investering i laddplatser är dock väldigt kostsam och endast få medlemmar kommer att kunna nyttja den investeringen och man bör noggrant se på för- och nackdelar med investeringen.

Styrelsen är även med i en arbetsgrupp bestående av alla föreningar här i Ribby där frågan också diskuteras. Vi tittar även på möjligheten att ev investera i gemensamma laddplatser.

Styrelsen föreslår stämman att anse motionen besvarad



PROPOSITION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING RIBBY´S FÖRENINGSTÄMMA 2020-06-23

LÅSTA PORTAR DYGNET RUNT

Bakgrund

De senaste åren har det blivit allt mer oroligt i Haninge kommun och även i Västerhaninge. Föreningen har under det senaste året drabbats av inbrott, skadegörelse och nu senast även av stöld.

I dagsläget är portarna olåsta dagtid och vem som helst kan ta sig in i fastigheten.

Styrelsen har börjat tittat på lite olika alternativ för att kunna begränsa vilka som kan ta sig in och ut i fastigheten, men det är en stor investering och det är inget man gör i en handvändning. Det behöver även budgeteras och planeras för en sådan investering.

Förslag till beslut

Styrelsen vill att alla medlemmar ska känna sig trygga i Brf Ribby. Styrelsen föreslår därför att samtliga ingångar till fastigheten ska vara låsta dygnet runt och att man endast ska kunna komma in med nyckel. Detta ska gälla till det finns en annan lösning på plats.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Västerhaninge, 2020-05-04

Styrelsen

Evelina Walsö, Lise-Lotte Liljeholm, Anna-Lisa Broström, John Wennerlund och Christelle Södergren



HSB - där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Bra att veta som bostadsrättsinnehavare om föreningsstämman

Vilka har rätt att komma på stämman?

Föreningens styrelse, revisorer och medlemmar har rätt att delta vid stämman. Den som är ombud eller biträde har också rätt att vara med. Stämman kan besluta att även andra personer ska få närvara.

Vilka frågor tas upp på stämman?

På den ordinarie stämman behandlas flera obligatoriska frågor, t.ex. val av styrelseledamöter och frågor om ansvarsfrihet. Motioner från medlemmar och andra ärenden som styrelsen anser viktiga tas också upp. Ärendena framgår av dagordningen på kallelsen till stämman. Dagordningen bestäms av föreningens stadgar.

På en extrastämma behandlas bara de frågor som har föranlett stämman.

Vad menas med att bevilja ansvarsfrihet?

Genom att bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter godkänner stämman det arbete som ledamöterna har gjort under det gångna året. Beviljas inte ansvarsfrihet har föreningen möjlighet att kräva skadestånd av en styrelseledamot som vid sitt styrelsearbete har skadat föreningen.

Kan jag ta upp en fråga på stämman?

Stämman kan bara besluta i frågor som har angivits i kallelsen.

På dagordningen vid den ordinarie stämman finns en punkt för övriga anmälda ärenden. Här behandlas motioner från medlemmar och andra frågor som styrelsen har angivit. Stämman kan inte fatta beslut i nya frågor som väcks under stämman.

Vilka får rösta?

Det är bara medlemmar som får rösta på stämman. För att få rösta måste Du dessutom ha betalat Dina månadsavgifter. Även om Du innehar flera bostadsrätter har Du endast en röst. Äger Du bostadsrätten tillsammans med någon annan, t.ex. Din make, har Ni tillsammans en röst. Du kan naturligtvis rösta genom ombud.

Hur fattar stämman beslut?

I de flesta fall fattas beslut med s.k. enkel majoritet, som innebär att ett förslag vid en omröstning måste stödjas av mer än hälften av det totala antalet avgivna röster. Man räknar alltså bort dem som avstår från att rösta eller som är frånvarande. Vid lika röstetal har stämmans ordförande utslagsröst. Vid val av styrelseledamöter, revisorer och valberedning anses den vald som får flest röster på stämman. Lotten avgör vid lika röstetal.

När beslut fattas i vissa särskilt viktiga frågor gäller andra majoritetskrav, s.k. kvalificerad majoritet, som innebär att ett förslag vid en omröstning måste antas av en majoritet som är större än hälften av de närvarande röstberättigade. Röstberättigade kan avstå från att närvara eller lägga ned sina röster, men mer än hälften av de närvarande röstberättigade ska alltså rösta för förslaget. Detta gäller vid beslut om t.ex. ändring av stadgar, förändring av lägenheter eller föreningens upplösning.

Vad innebär likhetsprincipen?

Den innebär att medlemmar i princip ska behandlas lika. Stämman får inte fatta beslut som gynnar en eller några medlemmar på bekostnad av föreningen eller någon annan medlem.

Får jag ta del av protokollet?

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet finnas tillgängligt hos föreningen om Du som medlem vill ta del av det.

Kan jag klaga på ett stämmobeslut?

Du kan klandra ett stämmobeslut om det inte har tillkommit i behörig ordning, t.ex. om kallelse inte har skett på rätt sätt eller om beslutet inte har fattats med rätt majoritet. Beslutet kan också klandras om det strider mot lagen eller stadgarna. Om du vill klaga på ett beslut så ska Du vända Dig till tingsrätten, vanligtvis inom tre månader.

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



HSB – där möjligheterna bor