



Org Nr: 712400-2150

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

Org.nr: 712400-2150

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### 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 fastigheterna Ribby 2.294, 2.295 och 2.296 i Haninge kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

Föreningens totalyta är 24 925 kvm.

På föreningens fastigheter finns 34 förråd, 104 garageplatser, 54 parkeringsplatser med motorvärmare och 150 parkeringsplatser.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	335	24 756
Hysesrätter	1	69
Lokaler	34	100
Parkeringar och garageplatser	312	0

Föreningens fastighet är byggd år 1967. Första flyttade in augusti 1968 i hus 2-4-6. Värdeår 1969.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår bostadsrättsskydd för lägenheterna och styrelseansvarsförsäkring.

Boende måste däremot ha en hemförsäkring för lösöret.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

02

HO  
DL  
GA  
GZ  
AD



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Uppstart av stambytet – Gård 2 (7-9-11) och Gård 5 (2-4-6) är klara.  
Målning av sophus och "nya" garagen (de högre).  
Nya markbrunnar – gaveln av sandlådan på gård 3 (13-15-17) mot brandgatan.  
Börjat bytet med filter i fläktarna inne i de "gamla" garagen – klart våren 2021.

### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020-2021	Balkonger och fasader	Garantibesiktning påbörjad i mars 2020 men avbröts pga. av pandemin. Återupptas februari 2021.
2021	Yttertak och vindar	Utföra garantibesiktning.
2020-2022	Stambyte	Etapp 1 (hus 7-9-11) våren 2020 Etapp 2 (hus 2-4-6) hösten 2020 Etapp 3 (hus 19-21-23) våren 2021 Etapp 4 (hus 13-15-17) hösten 2021 Etapp 5 (hus 1-3-5) våren 2022
2020-2021	Stambyte	Filmning och spolning av stammar i källarhus.
2020-2021	Stambyte	Byte av dagvattenledningar.
2020-2022	Skyddsrum	Renovering enligt lagar och regler och komplettering av skyddsrumsmaterial.
2020-2022	OVK	I samband med stambytet i lägenheterna utförs OVK som ska göras vart 6 år, föreningen skulle gjort OVK 2019 men Haninge kommun är informerade om vår löpande OVK.
2020-2021	Garage	Ny eldragning, nya eluttag och ny belysning med rörelsesensorer.
2020-2021	Garage	Byte av filter i fläktarna i "gamla" garagen.
2020-2021	Garage	Byte och komplettering av belysningsarmaturer till LED lampor.
2021	Belysning	Byte av gatlyktors toppar till LED belysning + omdragning till 3-fas i/till stolparna.
2021	Portar och allmänna utrymmen	Kodlås med "taggar/blippar"
2021	Markområde	Asfaltering av innergårdar, gångvägar och parkeringar där det finns "potthål", växande rotsystem och trasiga ytor.
2021	Farthinder	Kompletterande farthinder inne på gårdarna för att sänka hastigheter.
2021	Skyltar	Nya skyltar: <ul style="list-style-type: none"><li>• garagenummer,</li><li>• komplettering av saknade eller trasiga p-platsnummer, sandlådor "vid olycka ring 112" och felanmälan,</li><li>• numrering av hyresförråden,</li><li>• skyltar till trapphus om rullatorers parkering och barnvagnsrum,</li><li>• Skyltar vid infarten till gårdarna om parkeringsförbud, endast i och urlastning och gågata/gångfartsområde</li></ul>
2021-2022	Tvättstugehus med Föreningslokal	Våren 2021 lämnas bygglovsansökan in till Haninge kommun om föreningens nya tvättstugehus med föreningslokal i markplan. Byggstart beräknas runt sommaren 2022.

### Tidigare genomfört underhåll

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

07

HO  
E  
CA  
AB



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

### Övriga väsentliga händelser

#### Från 1 januari 2021 går föreningen över till digitalt kösystem hos HSB

Boende kommer själva att ställa sig i föreningens köer för att hyra p-plats, p-plats med motorvärmare, garage och förråd under "mitt HSB", det går också att ställa sig för byte av objekt eller uppsägning av objekt.

Boende anmäler själv intresse för lediga objekt (den som stått längst i kö och anmäler intresse får objektet). För de som inte har/kan digitala medier kan fortfarande anmäla hos HSB att de vill ha manuell information om lediga objekt.

#### Avregistrering av de inre fonderna till lägenheterna

För de som har pengar kvar i den inre fonden, utbetalas den genom avgiftsavdrag i aviutskicket under mars månad 2021. Föreningen har inte sparat till den inre fonden sedan ca 2010, därför avregistreras denna.

#### Byte av bank för föreningen och fördelar för boende

Föreningen bytte i månadsskiftet februari-mars 2020 föreningens bank från SBAB till Nordea pga. föreningens ränteförmåner och upplägg av kreditivslånet för stambytet som sker 2020-2022. Nordea i Haninge ger även boende ett mer fördelaktigt bostadslån ifall man uppger "Ribbyberg" när man kontaktar Haninge kontoret.

#### Ny Markentreprenör

Styrelsen har i slutet av november 2020 gått ut med nytt förfrågningsunderlag till upphandling av markentreprenör för att få ner kostnaden för föreningens markskötsel och vinterunderhåll. Nytt avtal kommer skrivas på i februari 2021.

#### Nya toppar på gatlyktor och ny belysning på garagen

Styrelsen beställde under hösten 2020 byte av kupolen på gatlyktor på p-platser och innergårdar. Det kommer under 2021 bytas till LED-belysning och samtidigt dras nya ledningar till stolparna med 3-fas. Styrelsen byter/kompletterar belysningen på våra garage till LED-belysning, detta påbörjas under hösten 2020 och ska vara klart våren 2021.

#### Garantibesiktning av tak och balkonger

Styrelsen påbörjade garantibesiktningen av våra tak och balkonger under våren 2020, men fick avbryta p.g.a. Covid-19. Garantibesiktningarna kommer återupptas under våren 2021. Garantibesiktningarna kommer göras av auktoriserad besiktningsman, Dipart och HSB-konsult.

#### Nytt låssystem för portar och föreningens allmänna utrymmen

Styrelsen har under 2020 träffat låsentreprenörer för att se vilket märke föreningen kommer köpa in för övergång till blippsystem och bokningstaylor för tvättstugor och föreningslokalen. Under 2021 installeras det nya låssystemet till portar och föreningens övriga utrymmen.

#### Sandlådan mellan hus 4 och 6

Styrelsen påbörjade under hösten 2020 arbetet med att ta fram en ny lekyta för främst barn mellan 2-5 år på baksidan av hus 4 och 6. Våren 2021 kommer den nya sandlådan att byggas. Lekytan kommer få nytt underlag och ny lekutrustning. Det kommer också sättas dit nya bänkar och bord.

07

Ja  
HO  
R  
A  
E



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus 2020-06-14. Vid stämman deltog 61 st. var röstberättigade varav 15 st. fullmakter.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-14 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carola Åkerlund	Ledamot
Lars Nylander	Ledamot
Helene Öhrström	Ledamot
Gun Lyvik	Ledamot
Jan Asplund	Ledamot
Henrik Olofsson	Ledamot
Robert Lagergren	HSB-ledamot
Kristina Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-14 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carola Åkerlund	Ledamot
Lars Nylander	Ledamot
Gun Lyvik	Ledamot
Henrik Olofsson	Ledamot
Jan Asplund	Ledamot
Louise Ruta	Ledamot (Lämnade på egen begäran 2020-08-31)
Anders Pettersson	Ledamot (Lämnade på egen begäran 2020-08-31)
Robert Lagergren	HSB-ledamot

Nikodemus Liljegren Adjungerande Ledamot f.r.o.m 2020-09-01

Kristina Karlsson	Suppleant	(Tjänstgörande ledamot f.r.o.m 2020-09-01)
Henrik Norden	Suppleant	(Tjänstgörande ledamot f.r.o.m 2020-09-01)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gun Lyvik, Henrik Olofsson och Jan Asplund som ledamöter och Kristina Karlsson som suppleant.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

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

### Revisorer

Andreas Brömster	Föreningsvald ordinarie	
Mats Karlsson	Föreningsvald suppleant	(Lämnade på egen begäran 2020-09-26)
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

### Valberedning

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

Handwritten signatures and initials: LN, HO, LA, ÅH, AB



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

---

### 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 fastighetsbesiktning genomfördes 2020-10-13.

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.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

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

#### Miljö

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

#### Social

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 411 (410) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 34 (20) överlåtelser skett.

02

HO Jä Jä  
AN G AB



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg 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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	929	928	885	842	774
Totala intäkter kr/kvm*	991	986	924	879	807
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	391	388	410	360	245
Belåning, kr/kvm	7 603	6 699	6 768	6 820	5 997
Räntekänslighet	8%	7%	8%	8%	8%
Totala driftkostnader kr/kvm	561	538	460	471	524
Energikostnader kr/kvm	241	259	248	226	230

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

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

#### 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.

#### Totala driftkostnader

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

#### 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.

07

Handwritten signatures and initials: HO, AN, G, CA, AB



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	24 681	24 478	23 026	21 910	20 121
Resultat efter finansiella poster	4 605	4 123	5 319	4 519	1 236
Soliditet	14%	13%	12%	9%	7%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### 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	24 680 520
Rörelsekostnader	- 19 123 934
Finansiella poster	- 951 306
<b>Årets resultat</b>	<b>4 605 280</b>
Planerat underhåll	+ 800 661
Avskrivningar	+ 4 338 317
<b>Årets sparande</b>	<b>9 744 258</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>391</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 779 700	475 000	8 262 035	11 192 214	4 122 563
Reservering till fond 2020			746 000	-746 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-800 661	800 661	
Balanserad i ny räkning				4 122 563	-4 122 563
Årets resultat					4 605 280
Belopp vid årets slut	2 779 700	475 000	8 207 374	15 369 439	4 605 280

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	15 314 778
Årets resultat	4 605 280
Reservering till underhållsfond	-746 000
Ianspråktagande av underhållsfond	800 661
Summa till stämmans förfogande	<b>19 974 718</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>19 974 718</b>
-------------------------	-------------------

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

02

HO  
AN  
G  
IA  
AP





## HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	24 680 520	24 477 694
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-13 271 236	-12 634 466
Övriga externa kostnader	Not 3	-224 602	-340 586
Planerat underhåll		-800 661	-1 010 929
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-489 118	-431 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 338 317	-4 543 789
Summa rörelsekostnader		-19 123 934	-18 961 718
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 556 586</b>	<b>5 515 976</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 830	98 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-964 136	-1 491 543
Summa finansiella poster		-951 306	-1 393 412
<b>Årets resultat</b>		<b>4 605 280</b>	<b>4 122 563</b>

HO  
AN G  
LÄ  
AD

**HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	162 593 472	166 892 112
Inventarier och maskiner	Not 8	0	39 678
Pågående nyanläggningar	Not 9	46 389 562	1 176 918
		<u>208 983 034</u>	<u>168 108 707</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

208 983 534      168 109 207**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		181 053	200 565
Avräkningskonto HSB Stockholm		19 749 650	10 048 882
Övriga fordringar	Not 11	879	877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	981 765	469 295
		<u>20 913 347</u>	<u>10 719 619</u>

Kortfristiga placeringar

Not 13      0      20 000 000

Kassa och bank

Not 14      293 952      87 454

Summa omsättningstillgångar

21 207 299      30 807 074**Summa tillgångar****230 190 833**      **198 916 281**

Handwritten notes and signatures: Ho, LN, Å, R, G, AP

**HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	2 779 700	2 779 700	
Upplåtelseavgifter	475 000	475 000	
Yttre underhållsfond	8 207 374	8 262 035	
	<u>11 462 074</u>	<u>11 516 735</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	15 369 439	11 192 214	
Årets resultat	4 605 280	4 122 563	
	<u>19 974 718</u>	<u>15 314 778</u>	
Summa eget kapital	<u>31 436 792</u>	<u>26 831 513</u>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	165 278 702
		<u>0</u>	<u>165 278 702</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	189 500 000	1 761 933
Leverantörsskulder		5 501 135	932 587
Skatteskulder		38 464	20 992
Fond för inre underhåll		467 478	499 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 246 965	3 591 222
		<u>198 754 041</u>	<u>6 806 066</u>
Summa skulder		198 754 041	172 084 768
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>230 190 833</b></u>	<u><b>198 916 281</b></u>

Handwritten signatures and initials: HO, SW, RL, G, PP, and a large signature.

**HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 605 280	4 122 563
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 338 317	4 543 789
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>8 943 597</u>	<u>8 666 352</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-492 959	33 512
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	4 209 908	21 924
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>12 660 545</u>	<u>8 721 788</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-45 212 644	-597 470
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-45 212 644</u>	<u>-597 470</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	22 459 365	-1 721 605
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>22 459 365</u>	<u>-1 721 605</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-10 092 734</b>	<b>6 402 713</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>30 136 336</b>	<b>23 733 623</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>20 043 602</b>	<b>30 136 336</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 07

HO EN Å  
RE JA  
G AB



## HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

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

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

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5-7 % på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.  
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

#### Uppskjuten skatt

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AN", "HO", "RL", "G", "AP", and "02".

**HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	22 992 120	22 983 414
Hyror	1 015 912	1 015 812
Övriga intäkter	702 641	508 377
Bruttoomsättning	<u>24 710 673</u>	<u>24 507 603</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-29 605	-29 882
Hyresförluster	-548	-27
	<b>24 680 520</b>	<b>24 477 694</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 040 745	2 122 720
Reparationer	2 540 188	1 670 143
El	1 998 484	2 509 505
Uppvärmning	2 709 334	2 735 625
Vatten	1 291 758	1 225 650
Sophämtning	482 647	412 054
Fastighetsförsäkring	454 870	288 425
Kabel-TV och bredband	118 685	117 878
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	538 905	522 975
Förvaltningsarvoden	1 001 560	966 913
Övriga driftkostnader	94 061	62 578
	<b>13 271 236</b>	<b>12 634 466</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	8 829	15 496
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 338	3 605
Administrationskostnader	79 074	197 894
Extern revision	28 000	27 000
Konsultkostnader	0	1 230
Medlemsavgifter	95 360	95 360
	<b>224 602</b>	<b>340 586</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	237 000	231 000
Revisionsarvode	25 000	25 000
Övriga arvoden	48 520	16 798
Sociala avgifter	91 034	84 934
Övriga personalkostnader	87 564	74 218
	<b>489 118</b>	<b>431 950</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 325	3 674
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 388	93 056
Övriga ränteintäkter	2 117	1 401
	<b>12 830</b>	<b>98 131</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	962 837	1 490 778
Övriga räntekostnader	1 299	765
	<b>964 136</b>	<b>1 491 543</b>

HO  
RL  
GA  
GA  
GA

**HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	209 652 797	209 652 797
Anskaffningsvärde mark	1 409 232	1 409 232
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>211 062 029</b>	<b>211 062 029</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-44 169 918	-39 679 704
Årets avskrivningar	-4 298 639	-4 490 213
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-48 468 557</b>	<b>-44 169 918</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>162 593 472</b>	<b>166 892 112</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	181 000 000	181 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 196 000	2 196 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 818 000	3 818 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>249 014 000</b>	<b>249 014 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	812 167	812 167
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>812 167</b>	<b>812 167</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-772 489	-718 914
Årets avskrivningar	-39 678	-53 576
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-812 167</b>	<b>-772 489</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>39 678</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 176 918	579 448
Årets investeringar	45 212 644	597 470
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 389 562</b>	<b>1 176 918</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	879	877
	<b>879</b>	<b>877</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	913 640	358 114
Upplupna intäkter	68 125	111 181
	<b>981 765</b>	<b>469 295</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. 02

Handwritten signatures and initials: HO, G, AP, etc.

**HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	20 000 000			
	<u>0</u>	<u>20 000 000</u>			
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Handkassa	10 000	966			
Nordea	283 952	86 488			
	<u>293 952</u>	<u>87 454</u>			
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788972616	0,36%	2021-03-31	34 250 000	1 000 000
Nordea	39788972624	0,40%	2021-04-22	34 500 000	1 000 000
Nordea	39788976239	0,36%	2021-03-31	34 250 000	1 000 000
Nordea	39788976247	0,36%	2021-03-31	34 250 000	1 000 000
Nordea	39788995144	0,35%	2021-09-13	34 750 000	1 000 000
Nordea	39798258886	0,36%	2021-12-15	17 500 000	0
				<u>189 500 000</u>	<u>5 000 000</u>
					164 500 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>0</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					192 000 000 170 398 500
<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				<u>189 500 000</u>	<u>1 761 933</u>
				<b>189 500 000</b>	<b>1 761 933</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				39 268	49 731
Förutbetalda hyror och avgifter				1 942 820	1 901 285
Övriga upplupna kostnader				<u>1 264 877</u>	<u>1 640 206</u>
				<b>3 246 965</b>	<b>3 591 222</b>

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

HO AN Å  
JA RL G AB





**HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge**

**Noter**

**2020-12-31 2019-12-31**

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

30/3-2021

Carola Åkerlund

Gun Lyvik

Henrik Olofsson

Jan Asplund

Lars Nylander

Robert Lagergren

Vår revisionsberättelse har

2021-04-15

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ribbyberg i Västerhaninge för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. *oz*

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ribbyberg i Västerhaninge för räkenskapsåret 2020 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 15/04- 2021

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

.....  
Andreas Brömster  
Av föreningen vald revisor