



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

**Brf. Ribbyberg
2021-06-05**





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



Stämman 2021 och information om pandemin

Eftersom pandemin fortfarande pågår har regeringen i december 2020 beslutat att lagen ska gälla till den 31 december 2021.

Med tanke på pandemin och att regeringen beslutat att den tillfälliga lagen som beslutades våren 2020 ska gälla även för 2021. Har styrelsen beslutat att stämman 2021 även i år hålls utomhus.

Föreningen kommer till stämman hyra tält, stolar och ljudanläggning.

- Föreningen kommer hålla en sluten stämma vilket innebär att inte utomstående som inte är medlemmar i brf. Ribbyberg eller är ombud via fullmakt får närvara.

Medlemmar ombeds att följa Folkhälsomyndighetens rekommendationer.

Alla som inte kan eller bör delta vid mötet kan utnyttja sin möjlighet att lämna en fullmakt till ombud. Styrelsen har beslutat att utöka antalet fullmakter att företräda andra medlemmar till tre per hushåll.

- Om du tillhör någon riskgrupp bör du inte delta på stämman personligen, *utan genom ombud med fullmakt*.
- Av hänsyn till övriga medlemmar ber vi dig att inte delta personligen på stämman om du har 1 vecka innan stämmanträffat någon som fått diagnosen Covid-19, har förkylningssymptom eller känner dig dålig, *utan att delta genom ombud med fullmakt*.
- Vi försöker hålla mötet så kort som möjligt,

Under stämman kommer ordförande snabbt gå igenom noterna i årsredovisningen och **endast föranmälda frågor** om årsredovisningen kommer besvaras. Detta för att försöka korta ner tiden för en stämma.

Föranmälda frågor kan skickas till solhemsvagen1@gmail.com, lägga en lapp i postfacket, Solhemsvägen 7 eller lägga en lapp i brevkastet bredvid föreningslokalens ytterdörr, bv, Solhemsvägen 7, **senast söndagen den 30 maj, 2021.**

Valberedningens förslag kommer presenteras som vanligt innan röstning.

Har ni frågor, önskemål eller nomineringar går det bra att kontakta valberedningen på: valribby@outlook.com

Gösta Nilsson 070-757 49 25

Åsa Hammarström 070-648 13 84

Linda Larsson 070-627 62 79

För att minska riskerna för smittspridning bjuder vi inte på någon förtäring vid mötet. *Kommer det nya rekommendationer från myndigheterna kan styrelsen ompröva beslutet.*

Styrelsen hoppas att medlemmarna har förståelse för rådande omständigheter och om upplägget för stämman 2021.

Att bo i bostadsrätt – vad innebär det?



HSB – där möjligheterna bor

- Begreppet bostadsrätt används ofta i dagligt tal för att beteckna den lägenhet du har. Men det är viktigt att komma ihåg att när du köper en bostadsrätt köper du ingen fysisk lägenhet eller någon andel i en fastighet, utan endast en rätt att nyttja en viss lägenhet. Det innebär att du tillsammans dina grannar är medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten och därmed också lägenheterna. Du är själv med och äger huset du bor i. Allt från lägenheterna, de gemensamma utrymmena och eventuell utemiljö. Ni äger husen tillsammans 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.
- Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (månadsavgiften multiplicerat med 12) täcker föreningens lån, driftkostnader (sophämtning, snöröjning m.m.) och fondavsättningar för t.ex. reparationer och underhåll.
- Det är du och dina grannar som bestämmer hur bostadsrättsföreningens ekonomi och underhåll ska skötas. Det är också ni som bestämmer över era gemensamma utrymmen. Ni kan lämna in motioner till föreningsstämman på förslag och idéer som ni vill ska genomföras i föreningen eller i fastigheterna. Varje år väljer ni En styrelse som utses av röstberättigade medlemmar. Styrelsen har sedan att driva föreningens arbete och de ansvarar för dess förvaltning. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati. På föreningsstämman får ni också tillfälle att granska bostadsrättsföreningens verksamhet under det gångna året.
- Bostadsrättsföreningens stadgar fastställer gränsen för vad du som bostadsrättshavare ska bekosta och underhålla i lägenheten samt vad bostadsrättsföreningen ska svara för. I princip svarar du normalt sett för allt underhåll i lägenheten utom värmeelement och värmeledningar. I en *hyresfastighet* är det däremot fastighetsägaren som ansvarar för allt underhåll i lägenheterna. Varje månad betalar du en avgift till bostadsrättsföreningen. Den som bor i hyresrätt betalar istället hyra för sin bostad.



HSB – där möjligheterna bor

Förtydligande angående vem som har rösträtt

Vid stämman kan medlem företräddas av ombud, om ombudet är medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon, barn eller om ombudet är medlem i föreningen. Medlem får på stämman medföra högst ett biträde.

Vid föreningsstämman har varje medlem *en röst*.

Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans *endast en röst*.

Äger medlem flera lägenheter, har denne *endast en röst*.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Om medlem skall företräddas av ombud, skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt (bifogas kallelsen).

Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet.

Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämman, kan rösta för sig själv samt den medlem som företräds genom fullmakt.

Ingen deltagare på stämman får dock såsom ombud företräda mer än en medlem

Kallelse

**Medlemmar i HSB brf Ribbyberg nr 2407,
Västerhaninge kallas härmed till
ordinarie föreningsstämma 2021**

Datum: Lördagen den 5 juni

Tid: kl. 13.00

Plats: Linbanan, Solhemsvägen 11, Västerhaninge

**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



Förslag till dagordning

- 1.** Öppnande av föreningsstämma
- 2.** Val av ordförande till stämman
- 3.** Anmälan om stämmoordförandens val av protokollförare
- 4.** Fråga om närvarorätt vid föreningsstämmen
- 5.** Godkännande av röstlängd
- 6.** Fastställande av dagordningen
- 7.** Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet och tillika vara rösträknare
- 8.** Fråga om kallelse behörigt skett
- 9.** Styrelsens årsredovisning
- 10.** Revisorernas berättelse
- 11.** Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 12.** Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13.** Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
- 14.** Fråga om arvoden för styrelsen och revisorerna
- 15.** Fråga om övriga arvoden (Solhemsansvarig, valberedning)
- 16.** Fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter till styrelsen
- 17.** Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18.** Val av revisor och suppleant
- 19.** Val av valberedning
- 20.** Val av ombud fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
- 21.** Inkomna motioner
 - a) Föreningslokalen Solhem*
 - b) Pallkragar och jordlotter på föreningens mark*
 - c) Valberedningens presentation av kandidater vid kallelsen till årsstämman*
 - d) Parkeringsmöjligheter för boende i vår förening*
 - e) Utökande av antal p-platser*
 - f) Stämman besluta om Solhemsansvarige*
- 22.** Stämman avslutas

INSTRUKTION FÖR VALBEREDNING

I HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING RIBBYBERG

1. ATT VÄLJA VALBEREDNING

Valberedningen ska representera föreningens medlemmar och består av 2-3 ledamöter och deras mandattid är ett år. Om en ledamot lämnar sitt uppdrag innan det är genomfört hålls en extra stämma för fyllnadsval av ny ledamot om antalet ledamöter i valberedningen understiger två. Föreningen bör vara försiktig med att välja medlemmar som har närstående som är styrelseledamöter eller har andra förtroendeuppdrag i föreningen.

2. VALBEREDNINGENS ARBETSUPPGIFTER

Valberedningen har till uppgift att bereda föreningsstämmans beslut i val- och arvodesfrågor. Syftet är att skapa ett bra underlag för föreningsstämmans behandling och beslut.

Valberedningen ska informera medlemmarna om hur det går till att nominera kandidater till styrelse, revisorer och valberedning.

Valberedningen kan meddela en sista nomineringsdag för att valberedningen ska hinna behandla inkomna nomineringar.

Valberedningen ska prata med styrelsen, både som grupp och med varje ledamot personligen för att få en uppfattning om hur styrelsearbetet har fungerat, om antalet ledamöter är passande och om det saknas någon kompetens. Valberedningen ska ta reda på om styrelseledamöterna och revisorerna ställer upp för omval eller inte. Valberedningen ska kontrollera att föreslagna personer åtar sig uppdraget, är införstådda med vad uppdraget innebär samt uppfyller villkoren för valbarhet (medlemskap, inte i konkurs mm.).

Valberedningen ska ha möte så ofta som behövs för att kunna genomföra sitt uppdrag. För att beslut ska kunna fattas på möte måste minst två ledamöter delta på mötet.

3. VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

Valberedningen ska lämna förslag på styrelseledamöter och förtroendevalda revisorer.

Valberedningen ska lämna förslag på arvode för styrelseledamöter, förtroendevalda revisorer m.fl. Det är styrelsen som förbereder stämmans beslut angående arvoden till valberedningen.

Valberedningen ska redovisa sitt förslag på föreningsstämman och samtidigt redogöra för sitt arbete med att ta fram förslaget.

4. SEKRETESS

Mot bakgrund av den information som styrelseledamöter, revisorer eller medlemmarna kan behöva ge till valberedningen ska den information som valberedningen får behandlas som konfidentiell och inte spridas.





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
Parkeringsplatser 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
CA
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: • garagenummer, • komplettering av saknade eller trasiga p-platsnummer, sandlådor "vid olycka ring 112" och felanmälan, • numrering av hyresförråden, • skyltar till trapphus om rullatorers parkering och barnvagnsrum, • Skyltar vid infarten till gårdarna om parkeringsförbud, endast i och urlastning och gågata/gångfartsområde
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.

02

Handwritten signatures and initials: AN, HO, BL, GA, AB, E.



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 bokningstavlor 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 lektya för främst barn mellan 2-5 år på baksidan av hus 4 och 6. Våren 2021 kommer den nya sandlådan att byggas. Lektyan kommer få nytt underlag och ny lekutrustning. Det kommer också sättas dit nya bänkar och bord.

07

Ja
N HO R AD
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 (sammanställande), Linda Larsson och Åsa Hammarström.

02

Handwritten signatures: LN, HO, RL, G, Å, 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 JH LA
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 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.

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
Årets resultat	4 605 280
Planerat underhåll	+ 800 661
Avskrivningar	+ 4 338 317
Årets sparande	9 744 258
Årets sparande per kvm total yta	391

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	
Balanserat 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	19 974 718

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	19 974 718
-------------------------	-------------------

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

az

HO
AN
G
IA
PP

**HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	24 680 520	24 477 694
Rörelsekostnader			
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
Rörelseresultat		5 556 586	5 515 976
Finansiella poster			
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
Årets resultat		4 605 280	4 122 563

HO
LW
G
Å
AB

**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

208 983 034 168 108 707*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

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

20 913 347 10 719 619

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

02

Ho LN i
RL
G AP

**HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge****Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

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>

Fritt eget kapital

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>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	165 278 702
		<u>0</u>	<u>165 278 702</u>

Kortfristiga skulder

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
---------------	--	-------------	-------------

Summa eget kapital och skulder		<u>230 190 833</u>	<u>198 916 281</u>
---------------------------------------	--	---------------------------	---------------------------

02

Handwritten signatures and initials: HO, W, RL, G, and others.

**HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge**

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

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

HO
DL
G
P



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)

02

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AN", "HO", "BL", "G", "AP", and "JA".

**HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	22 992 120	22 983 414
Hyrer	1 015 912	1 015 812
Övriga intäkter	702 641	508 377
Bruttoomsättning	24 710 673	24 507 603
Avgifts- och hyresbortfall	-29 605	-29 882
Hyresförluster	-548	-27
	24 680 520	24 477 694
Not 2 Drift och underhåll		
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
	13 271 236	12 634 466
Not 3 Övriga externa kostnader		
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
	224 602	340 586
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
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
	489 118	431 950
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 325	3 674
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 388	93 056
Övriga ränteintäkter	2 117	1 401
	12 830	98 131
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	962 837	1 490 778
Övriga räntekostnader	1 299	765
	964 136	1 491 543

Handwritten signatures and initials: Mr. Hö, RL, GA, and others.

**HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge**

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

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

Handwritten signatures and initials: H0, G, AP, and others.

**HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	20 000 000
	<u>0</u>	<u>20 000 000</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	10 000	966
Nordea	283 952	86 488
	<u>293 952</u>	<u>87 454</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

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
				189 500 000	5 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		164 500 000
---	--	-------------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0
---	--	----------

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	192 000 000	170 398 500
--	-------------	-------------

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	189 500 000	1 761 933
	<u>189 500 000</u>	<u>1 761 933</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	39 268	49 731
Förutbetalda hyror och avgifter	1 942 820	1 901 285
Övriga upplupna kostnader	1 264 877	1 640 206
	<u>3 246 965</u>	<u>3 591 222</u>

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

AN
 HO
 JA
 RL
 G
 Å
 RB



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

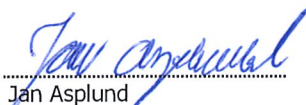
Stockholm, den

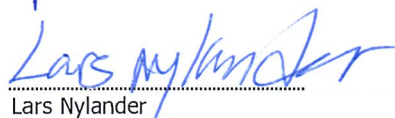
30/3-2021


Carola Åkerlund


Gun Lyvik


Henrik Olofsson


Jan Asplund

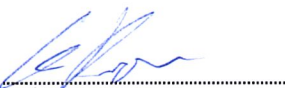

Lars Nylander


Robert Lagergren

Vår revisionsberättelse har

2021-04-15

lämnats beträffande denna årsredovisning


.....


.....

Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

a)

MOTION FRÅN STYRELSEN – Behålla föreningslokalen "Solhem"

Enligt stämmobeslut 2017-03-07 beslutade stämman att vi skulle bygga fristående tvättstugehus med föreningslokal och i samband med bygget ska föreningslokalen säljas.

I yrkandet står det:

Styrelsen föreslår att stämman beviljar förslaget om fristående tvättstugehus med en ny föreningslokal, samt att vi då säljer den lägenhet där föreningslokalen ligger idag.

Stämman beslutade i majoritet enligt förslaget.

Nu vill styrelsen att stämman upphäver beslutet att sälja föreningslokalen av två anledningar. Det första är att HSB ekonomer rekommenderar att lokalen finns kvar för föreningen för framtida inkomster. Det andra är att om stämman upphäver beslutet kommer styrelsen flytta upp sitt styrelserum från källaren till lokalen. Fördelen är att det finns galler på fönster för skyddande av föreningens dokument.

Rummet i källaren vill styrelsen göra till ett rent arkivrum av föreningsdokument då föreningen har skyldighet spara dokument som rör föreningen. Det har blivit en del papper på 50 år och fler kommer det bli framöver.

1. Styrelsens yrkar att stämman bifalla motionen att föreningslokalen ska vara kvar i föreningens ägor och att styrelsen flyttar in och använder lokalen som sitt arbets- och styrelserum för sitt arbete.

2. Styrelsen yrkar också på att rummet i källaren av hus 17 förvandlas och används som föreningens arkivrum.

Tack - Styrelsen för brf. Ribbyberg

b)

Motion

Västerhaninge 2021-02-15

Motion gällande pallkragar och jordlotter på föreningens mark.

Många boende i föreningen känner knappt sina grannar och även finns en önskan hos fler att kunna få plantera sköta om en plantering likt en jordlott.

Ingen större utförlig undersökning finns som underlag per dags dato men tänker det kan åligga styrelsen att genomföra eller även kanske motionsinlämnaren åtar sig att ordna underlag till årsmötesdagen. Tanken bakom förslaget är att öka grannsämjan och erbjuda alla men främst få ner de som bor en eller två trappor upp i husen att få möjlighet till att så blomster, örter och grönsaker på utvalda markplättar på föreningens mark.

Mitt förslag: Att stämman beslutar att föreningen tar fram lämpliga platser för små jordlotter.

Urban Axmark



Styrelsens svar på motionen:

Om motionslämnaren vill förbereda underlag till stämman om lösning, var, storlek, arrendekostnaden och hur dessa skulle hanteras står det fritt att presentera detta när motionen kommer upp i dagordningen.

Styrelsen ser ett hinder i motionen om var dessa "lotter" skulle ligga. Styrelsen anser att föreningen inte ska ta bort gräsmattor för att skapa kolonilotter, inte heller tror styrelsen att någon boende vill ha dessa utanför sina balkonger. Styrelsen ställer sig frågande om hur blir det om boende flyttar och säger upp sin kolonilott, vem ska bekosta hanteringen och driften av skötseln eller ev. återställande?

Styrelsen vet att det idag finns kolonilotter vid brf. Ängen, vid Blåkullavägen och vid bakvägen/gången från Mormonkyrkan till Jordbro som styrelsen föreslår att boende kan anmäla intresse för att få sköta en kolonilott.

Styrelsen yrkar på att stämman avslår motionen.

c)

Motion

Västerhaninge 2021-02-15

Motion gällande valberedningens presentation av kandidater till ledamöter för styrelsesammansättning.

Valberedningen som har uppgiften att presentera kandidater till styrelsesammansättning har väntat till årsstämman för att presentera sina förslag. Inte sällan har man som medlem saknat kännedom om kandidaten som presenterats och ibland då kandidaterna inte heller är närvarande ens på årsstämman har medlemmar haft möjligheten att se kandidaten. För att ge medlemmar ökad transparens och kännedom om tänkta kandidater bör därför kandidaterna aviseras i god tid före stämman. Gärna med bild och en kort motivation.

Mitt förslag: Att stämman beslutar att valberedningen presenterar sina kandidater till styrelsesammansättning i samband med att kallelsen till årsstämman delas ut till medlemmarna.

Urban Axmark



Styrelsens svar på motionen:

Att sitta i en valberedning är inte ett lätt uppdrag då boende inte alltid själva anmäler intresse för att arbeta i föreningens styrelse. En valberedning har inte alltid klart med alla kandidater till senast 3 veckor innan stämmodatum för att presentera inför tryckning. Det kan också vara så att någon som visat intresse och sagt ja till uppdraget avsäger sig sin plats p.g.a. olika anledningar under de veckan/veckorna innan stämmodatum som gör att valberedningen behöver tänka om i sina förslag eller behöver värva en ny kandidat. Det finns också nyinflyttade som anmäler intresse bara någon vecka innan stämman.

Styrelsen tycker i dagsläget att sittande valberedning gör ett fantastiskt arbete och arbetar aktivt för att hitta ledamöter till föreningens styrelse. Idag intervjuar valberedningen alla i styrelsen och föreningens valda revisorer och intervjuar kandidaterna innan deras val av kandidater till förslag är klart.

Styrelsen yrkar på att stämman avslår motionen med att varje valberedning får göra en egen bedömning från år till år ifall de vill gå ut med kandidaterna i årsredovisningen.

Motion gällande parkeringsmöjligheter för boende i vår förening.

Då parkeringsmöjligheter är begränsade till färre antal platser än vi har hushåll i förningen är det en bristvara. Då det tidvis är närmast omöjligt att få en plats för sitt fordon bör föreningen fördela platstillgången efter hur hushållen har möjlighet till fordonsflotta.

En person kan förvisso äga obegränsat antal bilar men för att i första hand tillgodose att så många hushåll som möjligt ges möjlighet till att parkera fordon efter ett basbehov rekommenderas att föreningen begränsar möjligheten efter hushållets antal körkort. T ex har en del medlemmar har både en privat bil och firmabil parkerad hos föreningen och några medlemmar har både garage och parkeringsplats men endast ett körkort med endast ett fordon.

D v s föreningens tillgång är inte maximalt allokera för alla sina medlemmar. Föreningen bör eftersträva att skapa en mer rättvis fördelning för sina medlemmar och först prioritera att basbehovet fylls för att sedan kunna tilldela ett eventuellt överskott vidare till de medlemmar med extrabehov.

Mitt förslag: Att stämman beslutar att tilldelning av parkeringsmöjlighet av parkeringsplats samt garage tilldelas enligt prioriterade principen antal körkort per hushåll. Vidare fylls eventuella överskottsplatser på med avtal för att vid brist kunna omprövas enligt beslutad prioriteringsprincip.

Urban Axmark

Styrelsens svar på motionen:

Styrelsens förstår motionsställarens tanke och förslag till att föreningen ska ha tydliga regler på hur många parkeringsobjekt varje hushåll ska kunna hyra. Styrelsen tror inte på lösningen att antal p-platser per hushåll ska baseras på antal körkort i hushållet. Styrelsen tror mer på lika värdes principen och att stämman fattar beslut om hur många parkeringsobjekt varje lägenhet har rätt att hyra. Efter inventering av uthyrningar per lägenhet har styrelsen nu upptäckt att det finns hushåll som har upp till 3 st. parkeringsobjekt vilket inte styrelsen tycker är rättvist då föreningen idag har ca 300 st. parkeringsobjekt för 335 st. lägenheter.

Styrelsen yrkar på att stämman delvis bifaller motionen med begränsningar om hur många parkeringsobjekt varje hushåll får hyra. Men styrelsen anser att det ska vara lika för alla så styrelsen föreslår att varje hushåll bara ska kunna hyra upp till 2 st. parkeringsobjekt och i de fall där det finns hushåll som hyr 3 st. parkeringsobjekt får styrelsen uppdraget att beställa av HSB att informera boende att de måste lämna tillbaka ett objekt.

e)

Motion

Västerhaninge 2021-02-15

Motion för utökande antal p-platser.

Då parkeringsmöjligheter är begränsade till färre antal platser än vi har hushåll i förningen är det en bristvara. Då det tidvis är närmast omöjligt att få en plats för sitt fordon bör föreningen utöka sitt antal parkeringsplatser vilket kan göras om vi gör om de matt piskplatser intill varje garagelänga. Det är fyra asfalterade ytor som står outnyttjade och kan ge oss åtta nya p-platser. Matt piskplatser finns även vid varje gård d v s om behovet finns bland medlemmar är alltså inte möjligheten borttagen. Även ena av de båda piskmatteplatserna för längorna Solhemsvägen 2-4-6 kan få göras om till p-platser.

Mitt förslag: Att stämman beslutar att föreningen gör om fler matt piskplatser till parkeringsplatser.

Urban Axmark



Styrelsens svar på motionen:

Styrelsen är fullt medvetna att det i dagsläget inte finns ett parkeringsobjekt till varje lägenhet och att föreningen har flera personer i kö för önskemål att få parkering. Men att utöka antalet p-platser på den yta där piskställningarna står kommer inte lösa problemet. För att kunna köra in bilen till ytan skulle föreningen idag behöva asfaltera en del av gräsmattan framför ytan och behöva ta bort träd och buskar vid piskställningarna. Styrelsen tycker är tråkigt att behöva ta bort grönområden som träd och buskar inom föreningen, om det inte absolut är nödvändigt.

Styrelsen vet också att vissa piskställningar idag används av boende för att piska sina mattor, soffdynor m.m. Styrelsen tror att boende vill även i fortsättning vill använda piskställningarna.

Sen har vi ett annat problem ifall det blir en lag på att alla föreningar ska ha laddningsbara parkeringar för elbilar i framtiden, vilket det inte finns idag.

Styrelsen har fört diskussion internt att ytan vid piskställningsytan skulle vara ett alternativ till laddningsbara parkeringar.

Styrelsen yrkar på att stämman avslår motionen. Med anledning att platsen kan komma att behövas i framtiden.

f)

Motion till Brf Ribbyberg till årsstämman 2021

Att vi väljer in styrelsemedlemmar på årsstämman är självklart jag med denna motion tycker att vi även ska välja vem som ska sköta Solhem, lokalen i 7:an

Det är ett arvode som vi medlemmar är med och betalar.

Denna punkt har varit med innan på agendan men har försvunnit, den posten vill jag ska vara med igen



Solhemsv. 1

Styrelsens svar på motionen:

Styrelsen har gått tillbaka ända till 1993:s stämmoprotokoll för att se om stämman har valt solhemsansvarige på en årsstämma. Det enda styrelsen hittar är att stämman har beslutat om arvodet för solhemsansvarige men inget om att stämman väljer vem som ska vara ansvarig.

Detta har antingen ansvarats av någon i styrelsen eller om någon lämnat styrelsen har denne lämnat över till en annan ledamot eller fått fortsätta sköta bokningarna för vår föreningslokal.

Styrelsen yrkar på att stämman avslår motionen och att styrelsen fortsätter besluta om ansvarige och om styrelsen inte hittar en ansvarig internt kommer styrelsen gå ut och efterlyser ifall det finns ett intresse hos en medlem.

Information angående Kameraövervakning

Styrelsen har håller fortfarande på och undersöker/utvärderar om vilka regler och lagar som gäller för kameraövervakning inom vår förening. De frågor som styrelsen vill ha svar på innan presentation för ett stämmobeslut är hanteringen, installationskostnader och GDPR m.m.

Styrelsen har arbetat med att googla på föreningar som installerat kameraövervakning, om var och vilka områden där de valt att sätta upp kameraövervakning. Läst på om informationen som finns på, IMY (*Integritetsskyddsmyndigheten*) före detta datainspektionens hemsida. Haft dialog med HSB-jurister med behov av vidare dialoger beroende på var/om vi skulle sätta upp kameror

Haft möten med installatörer för att samla in deras kunskaper och information om vi sätter upp kameror, hur många kameror föreningen skulle behöva, var de skulle sitta, installationslösningar och ev. kostnader m.m.

Styrelsen har även haft möte med brf. Åbyängar som haft kameraövervakning under några år tillbaka. Styrelsen ville höra deras utvärdering, inom vilka områden de bevakar, hanteringen, förberedande arbetat innan installationen, undersökningar och utredningar som de gjorde innan, hur boende ställt/ställer sig till övervakning av området och om det varit till hjälp för att minska åtgärdskostnader för föreningen m.m.

Styrelsen anser inte att de fått svar på alla de frågor som styrelsen vill ha svar på för att kunna presentera för medlemmarna men fortsätter att utreda vissa frågetecken. När utredningen är klar kommer styrelsen presentera materialet och den information som styrelsen kommit fram till för omröstning av medlemmarna på en stämma.

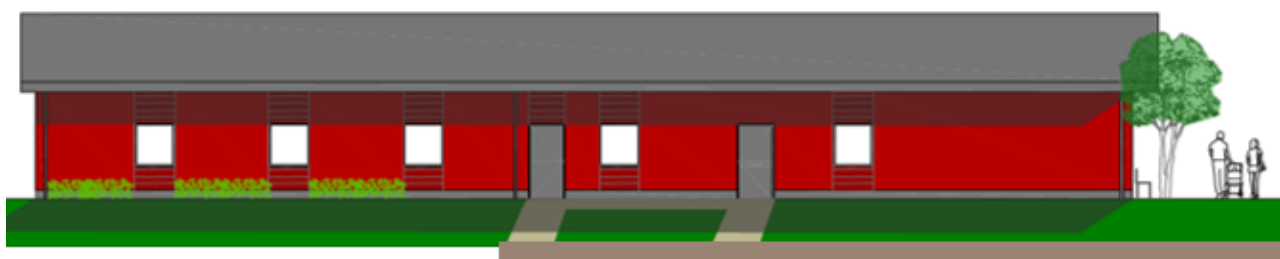
Styrelsen brf. Ribbyberg

Vision för Tvättstugehus med föreningslokal

Observera att detta är endast en vision och att detaljplanen kommer tas fram tillsammans med entreprenören efter upphandling.



Mot brandgatan och linbanan



Mot parkeringen gård 3



Gaveln Tvättstugan



Gaveln mot Solhemsvägen



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, oavsett av 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 3 st. medlemmar per hushåll.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-04-15 t.o.m. 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



HSB – där möjligheterna bor