



ÅRSREDOVISNING 2023

2022-01-01 – 2022-12-31

**brf. Ribbyberg
i Västerhaninge**



HSB – där möjligheterna bor



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 företrädas 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*.

Innehåller 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 företrädas 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



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

**Medlemmar i HSB brf Ribbyberg nr 2407,
Västerhaninge kallas härmed till
ordinarie föreningsstämma 2023**

Datum: Onsdagen den 7 juni

Tid: kl. 18.30

Plats: Ribbybergsskolans matsal, Västerhaninge

**Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening
Ribbyberg i Västerhaninge**

Org.nr: 712400-2150

**Får härmed avge årsredovisning för föreningens
Verksamhet under räkenskapsåret**

2022-01-01 - 2022-12-31



Förslag till dagordning

1. Öppnande av föreningsstämma
2. Val av ordförande till stämman
3. Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
5. Godkännande av röstlängd
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden 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) *Anlägga nya parkeringsplatser på lekplatsytan bakom hus 4 och 6*
 - b) *Öppningsanordning av porten*
 - c) *Tiden för I & Urlastning på gårdarna*
 - d) *Utökat antal p-platser*
 - e) *Avbryta/Avsluta byggprocessen och inte uppföra en stor central tvättstuga*
 - f) *Solceller*
 - g) *Lekplatser*
22. Stämman avslutas





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-2150 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967 och brf. Ribbyberg bildades 1971.

Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

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

Totalt 3 objekt

Under 2022 var föreningen är fullvärdesförsäkrad hos **Trygg Hansa**. I försäkringen ingår bostadsrättsskydd / bostadsrättstillägg för lägenheterna och styrelseansvarsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Skadedjursbekämpning hos Trygg Hansa är **Nomor**.

Boende måste däremot ha en hemförsäkring för lösöret, om olyckan är framme.

Föreningens totala yta är 24 894 kvm.

På föreningens fastigheter finns 33 förråd, 104 garageplatser, 44 parkeringsplatser med motorvärmare och 156 parkeringsplatser.

Antal	Benämning	Total yta m ²
335	lägenheterna (upplåtna med bostadsrätt)	24 756
33	Förråden	80
304	Parkeringsplatser och Garageplatser	0
Totalt 672 objekt		24 836

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

ÅRSAVGIFTER

Under året har årsavgifterna varit oförändrade/förändrats med 0 %.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 41 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 408 och under året har det tillkommit 54 och avgått 45 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 417.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den **2022-05-25**.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

1. Stambyte – Gård 1 (1-3-5) blev klart juni 2022. Ett 2,5 år projektet är nu klart med stambyte i alla föreningens badrum och kök.
2. Stambyte – Byte av alla dagvattenledningar i källare och kryppgrunder, klart juni 2022
3. Skyddsrum – Hösten 2022 blev renovering och återställandet klart av alla skyddsrum och blir nu godkända vid en besiktning av MSB.
4. Gatlyktor – Nya 3-fasledningar nedgrävda och installerade + nya matningar i stolparna
5. Asfaltering – Gångvägar och Cykelparkeringar, klart september 2022
6. Satt ut farthinder inne på gårdarna (Sätts ut på våren och tas bort på hösten).
7. Parkeringsytor – Breddning och några nya regler i framkant på gårdarna 1-3-5 och 19-21-23
8. Grillplats – Ny grillplats med grillar, bänkar och bord, vattenutkastare samt belysning, klart maj 2022
9. **Ny skylt som kommit upp under 2022:**
 - Trapphus – Ny skylt, "**Det är inte tillåtet att ställa Barnvagnar, Cyklar, Möbler och Skräp i trapphuset**"
10. **Tvättstugehus med Föreningslokal:**
 - Tekniska samrådet blev klart våren 2022
 - Första offertförfrågan intagen hösten 2022
 - Projektet uppskjutet tills tidigast 2024
11. Nytt Låssystem – Föreningens fastigheter har gått över till blippar till portar, tvättstugor, källarförråd och barnvagnsrum m.m. Driftsättning startade i augusti 2022.
12. Trapphus och barnvagnsrum – Rensning gjordes i november 2022 (*med löpande fortsättning under 2023*)

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 av källarhus	Dränering gjordes i samband med nya balkonger av källarhus 4, 11, 17 på baksidan och gavlar.
2020-2022	Stambyte	Byte av föreningens dagvattenledningar i kryppgrunder och källarhus

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022-2023	OVK	OVK Utförd i samtliga lägenheter. Injustering till fläktar på taket och anmärkningsåtgärder utförs våren 2023.
2022-2023	IMD <i>(Individuell Mätning och Debitering)</i>	Uppstartsdatum när boende blir debiterade för hushållselen är 2023-02-01
2022-2023	Radonmätning	Mellan december 2022 och februari 2023. <i>(Göras vart 10 år)</i>
2023	Skyltar	Nya skyltar: <ul style="list-style-type: none"> • komplettering av saknade eller trasiga p-platsnummer, • Ny numrering av källarförråden • Rastning förbjudet och Koppeltvång inom föreningen
2023	Markområde	Ny kompost installeras i hörnet av hus 21-23 mot skogen
2023	Parkeringar	Breddning av parkeringsytor fortsätter på gård 2 och 3.
2023	Grillplats	Plantering runt muren sker våren 2023.
2023	Loftgångar	Målning av loftgångar våning 1 och 2 med epoxi-2 startar våren 2023.
2023-2026	Parkeringar	Planerad asfaltering av parkeringsytor (Beroende på ekonomiska faktorer)
2022-2024	Tvättstugehus med Föreningslokal	<ul style="list-style-type: none"> • Tekniska samrådet klart – Våren 2022 • Revidering av bygglov – Våren 2022 • Förfrågningsunderlag till entreprenörer klart – Våren 2022 • Första offertförfrågan – Hösten 2022 • Byggstart uppskjutet till tidigast 2024.

Övriga väsentliga händelser

Sandlådorna mellan hus 4-6, hus 2-4 och jämna sidan

På grund av olika orsaker har arbetet med att bygga/installera den nya sandlådan på baksidan, mellan hus 4 och 6 med lekutrustningen riktat sig för barn mellan 2-5 år.

Detsamma gäller sandlådan på baksidan, mellan hus 2 och 4.

Planering och ev. omarbetad utformning av ytorna är helt eller delvis framflyttad till sommaren 2023 alternativt till tidigast 2024.

Grillplats

Den nya grillplatsen med två grillar, bänkar, bord, belysning vid fotbollsplanen blev klar i maj 2022. Föreningen invigde grillplatsen den 6 juni och bjöd på korv med bröd, bubbelvatten och festis, kaffe och te med kakor och bullar. Det var ca 100 personer (vuxna och barn) som kom.

Under våren 2023 kommer det även planteras runt muren av grillplatsen.

Nytt Låssystem

Sommaren 2022 gick föreningen över till nytt lås- och bokningssystem.

Alla lägenheter kvitterade ut minimum 4 blippar (nr 1, 2, 3 och 4).

För inloggning på mobilen, dator eller paddan har boende fått inloggningsuppgifter vid utkvittering av blippar, inloggning gör boende på ribbyberg@sakerhetsintegrering.com.

För beställning av ny inloggning, mejlar man styrelsen på solhemsvagen1@gmail.com

Där **blipp nr 1 och 2** är det som kallas **"vuxenblippar"** där boende har tillträde och kan öppna: Digitala tavlorna i trapphusen för tvättstugebokning, tillgång till det skyddsrum där boende hyr eller äger ett källarförråd och kan beställa tillträde till barnvagnsrummet i sitt egna hus (*blankett finns på föreningens hemsida som boende fyller i och mejlar styrelsen eller lämnar i styrelsen postfack, hus 7*). Styrelsen mejladress är: solhemsvagen1@gmail.com.

Blipp nr. 2 och 3 är **"barnblippar"**, som ger tillträde till entréportar på fram och baksidor av husen. Blipp 3 och 4 kan även boende ge till den som vattnar blommor, hämtar post, hundrastaren m.m.) Anledningen till att föreningen har "barnblippar" är för att barnen inte har något i tvättstugor eller skyddsrum att göra.

För att spärra, beställa nya eller fler blippar mejlar man styrelsen på solhemsvagen1@gmail.com.

Tvättstugehus med föreningslokal – på gräsytan vid linbanan

Konsulten och styrelsen har under våren arbetat med tekniska samrådet för utlåtanden till förfrågningsunderlaget som ska skickas till entreprenörerna, det arbetat var klart maj, 2022.

Styrelsen har även under våren 2022 kompletterat och ändrat bygglov hos Haninge kommun utifrån styrelsens arbetsmöten, som styrelsen presenterade i årsredovisningen 2022.

Ett förfrågningsunderlag skickades till entreprenörer med inkommande offert senast den 21 augusti, 2022. Med tanke på de ökade kostnaderna som varit sedan våren 2022 med anledning av kriget i Ukraina såg styrelsen att hela projektets kostnad ökade med 60 % utifrån vad styrelsen budgeterat och de ökade el- och räntekostnader som föreningen drabbats av. Tog styrelsen ett beslut om att för tillfället flyttas projektet, byggandet av tvättstugehus med föreningslokal på framtiden. Något som styrelsen informerade i minibladet som delades ut i slutet av augusti, 2022.

Ny Städentreprenör

Nytt avtal har tecknats från 7 september, 2022 med företaget "Söder om Söder".

IMD (Individuell mätning debitering) – Boende betalar för sin egna hushållsel.

På grund av installationsproblem, materielleveranser, och tekniska problem är datumet för när föreningen går över till IMD (Individuell Mätning och Debitering) då boende själva börjar betala för sin egna hushållsel **framflyttad från september 2022 till 1 februari, 2023.**

Debiteringen sker i efterskott och debiteras kvartalsvis på de tre kommande avgiftsavierna.

Boende: Har fått egna inloggningsuppgifter till Infometrics "Panorama Home" där de kan se sin lägenhets förbrukning i kWh per dag.

För beställning av ny inloggning mejlar man styrelsen på solhemsvagen1@gmail.com.

Haninge kommun och Solhemsvägen

Haninge kommun har under hösten 2022 anlagt en ny gång- och cykelbana längs med hela Solhemsvägen. Styrelsen har skickat flera mejl och ifrågasatt anläggningen då det finns bilfria vägar runt om brf. Ribbyberg. Flertalet boende har också varit i kontakt med Haninge kommun om nackdelarna av gång- och cykelvägen. En konsekvens är att Haninge kommun tagit bort datumparkeringen längs med Solhemsvägen. Nu är det 2 h parkering dagtid på halva sträckan resten av sträckan är det parkeringsförbud. Plus att en hög kant skapats till föreningens parkeringsinfarter. Styrelsen misstänker också att Haninge kommun tagit en del av föreningens mark p.g.a. bredden för gång- och cykelbanan. Styrelsen har krävt att Haninge kommun tar hit någon från lantmäteriet som lämnar ett utlåtande. Styrelsen har även varit i kontakt med företagsjurister som föreningen kommer anlita ifall ingen respons eller svar kommer från Haninge kommun.

Trapphusrensning

Föreningen kommer löpande under våren 2023 göra rensning i trapphusen och barnvagnsrum på de saker som inte är tillåtna att förvaras i trapphusen enligt brandskyddsregler / brandföreskrifter. Det som plockas bort och boende vill ha tillbaka mejlar man styrelsen på solhemsvagen1@gmail.com och bokar tid för öppning till förvaringsstället.

Om en boende vid fler än en gång får sina saker, barnvagnar m.m. borttaget från trapphuset och styrelsen behöver öppna vid flera tillfällen för återlämning, kommer en kostnad att debiteras den boendes lägenhet.

Alla saker som styrelsen plockar bort förvaras i 6 månader sen kommer föreningen åka med sakerna till en återvinningsstation.

Cykelrensning

Rensning av våra cykelhus kommer ske under hösten 2023. Om ni redan nu inför sommaren vet eller märker att ni har cyklar som ni inte använder eller kommer att använda, ber vi er att frakta bort, sälja eller ge bort cyklarna så att de som behöver plats i cykelhusen får det. När cykelrensningen ska göras och att ni behöver märka upp era cyklar som ska vara kvar kommer aviseras på anslagstavlan i trapphusen .

Laddstolpar EI-bilar

Efter stämman och bifall till motionen om att utvärdera, utreda och undersöka ifall föreningen ska skaffa parkeringsplatser med laddningsstationer för elbilar och hybridbilar, har styrelsen tillsatt en arbetsgrupp som ska ta fram underlag som boende kommer fatta beslut om. Arbetsgruppen kommer titta på var föreningen ska ha parkeringsplatser för laddning, vilken form av avtal ska gälla för parkeringsplatserna, ska boende betala en fast månadsavgift, ska vi ha tankkort som behöver laddas, ska det sitta mätare där boende betalar för sin egna förbrukning m.m. När utvärderingen, utredningen och inhämtning av all information kommer styrelsen delge den till boende för beslut.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus 2022-06-04. Vid stämman deltog 46 st. som var röstberättigade varav 5 st. fullmakter.

Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda styrelsemöten.

Styrelse

Styrelsen har under 2022-01-01 - 2022-06-04 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carola Åkerlund	Ledamot
Lars Nylander	Ledamot
Gun Lyvik	Ledamot
Jan Asplund	Ledamot
Nikodemus Liljegren	Ledamot
Henrik Norden	Ledamot (Lämnade på egen begäran 2022-03-15)
Robert Lagergren	Ledamot (HSB:s representant)
Linda Häggren	Suppleant (Tjänstgörande ledamot fr.o.m. 2021-09-01)
Dennis Askling	Suppleant (Lämnade på egen begäran 2022-01-20)

Styrelsen har under 2022-06-04 - 2022-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carola Åkerlund	Ledamot
Lars Nylander	Ledamot
Gun Lyvik	Ledamot
Jan Asplund	Ledamot
Maria Nyström	Ledamot
Matthias Wruck	Ledamot
Robert Lagergren	Ledamot (HSB:s representant)
Kenneth Holm	Suppleant
Tina Alm	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gun Lyvik, Jan Asplund, Lars Nylander som ledamöter och Tina Alm som suppleant.

Firmatecknare

Firmatecknare har under perioden 1 januari – 31 december varit Carola Åkerlund, Lars Nylander och Gun Lyvik. Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer

Andreas Brömster	Ordinarie, Föreningsvald
Kristina Karlsson	Suppleant, Föreningsvald
BoRevision i Sverige AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen har varit: Gösta Nilsson (sammankallande), Linda Larsson och Åsa Hammarström, vald vid föreningsstämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	271	365	392	390	412
Skuldsättning, kr/kvm	9 580	9 425	7 630	6 726	6 795
Räntekänslighet, %	10	10	8	7	8
Energikostnad, kr/kvm	333	298	242	261	249
Driftskostnad, kr/kvm	597	583	563	540	461
Årsavgifter, kr/kvm	929	929	929	928	885
Totala intäkter, kr/kvm	980	1 018	994	990	928
Nettoomsättning, tkr	24 312	25 231	24 681	24 478	23 026
Resultat efter finansiella poster, tkr	954	3 759	4 605	4 123	5 319
Soliditet, %	13	13	14	13	12

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 779 700	0	0	2 779 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	475 000	0	0	475 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 359 395	0	0	8 359 395
S:a bundet eget kapital, kr	11 614 095	0	0	11 614 095
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 822 697	3 758 533	0	23 581 230
Årets resultat, kr	3 758 533	-3 758 533	954 466	954 466
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 581 230	0	954 466	24 535 696
S:a eget kapital, kr	35 195 325	0	954 466	36 149 791

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 498 688 kr samt ianspråktagande skett med 1 498 688 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	23 581 230
Årets resultat, kr	954 466
Reservation till underhållsfond, kr	-1 498 688
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 498 688
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 535 696

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	24 535 696

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	24 312 267	25 230 997
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-13 959 241	-13 555 229
Övriga externa kostnader	Not 3	-559 114	-431 872
Planerat underhåll		-1 498 688	-1 031 979
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-317 422	-480 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-4 278 318</u>	<u>-4 278 318</u>
Summa rörelsekostnader		-20 612 783	-19 778 135
Rörelseresultat		3 699 484	5 452 862
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 873	41 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-2 766 891</u>	<u>-1 735 681</u>
Summa finansiella poster		-2 745 018	-1 694 329
Årets resultat		954 466	3 758 533

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	154 036 836	158 315 154
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>124 939 174</u>	<u>93 799 895</u>
		278 976 010	252 115 049
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>278 976 510</u>	<u>252 115 549</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		249 463	168 713
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 915 875	1 632 113
Övriga fordringar	Not 10	653	830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>865 527</u>	<u>863 358</u>
		3 031 518	2 665 014
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	25 000 000
Kassa och bank	Not 13	31 162	254 143
Summa omsättningstillgångar		<u>3 062 680</u>	<u>27 919 156</u>
Summa tillgångar		<u>282 039 190</u>	<u>280 034 706</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 779 700	2 779 700
Upplåtelseavgifter	475 000	475 000
Yttre underhållsfond	<u>8 359 395</u>	<u>8 359 395</u>
	11 614 095	11 614 095
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	23 581 230	19 822 697
Årets resultat	<u>954 466</u>	<u>3 758 533</u>
	24 535 696	23 581 230
Summa eget kapital	<u>36 149 791</u>	<u>35 195 325</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 237 926 250	234 071 250
Leverantörsskulder	3 969 770	1 148 925
Skatteskulder	49 951	48 489
Övriga skulder	Not 15 7 252	7 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>3 936 176</u>	<u>9 563 464</u>
	245 889 399	244 839 380
Summa skulder	245 889 399	244 839 380
Summa eget kapital och skulder	<u>282 039 190</u>	<u>280 034 706</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	954 466	3 758 533
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 278 318	4 278 318
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 232 784	8 036 851
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-82 742	130 796
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 804 981	1 514 090
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 345 060	9 681 736
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-31 139 279	-47 410 333
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-31 139 279	-47 410 333
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 855 000	44 571 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 855 000	44 571 250
Årets kassaflöde	-24 939 219	6 842 653
Likvida medel vid årets början	26 886 255	20 043 602
Likvida medel vid årets slut	1 947 037	26 886 255

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

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 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. 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 1 519 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 20,6 % 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	22 992 120	22 992 120
Försäkringsersättningar	178 873	1 115 735
Hyror	1 017 231	992 312
Övriga intäkter	134 127	138 237
Bruttoomsättning	24 322 351	25 238 404
Avgifts- och hyresbortfall	-10 084	-7 330
Hyresförluster	0	-77
	24 312 267	25 230 997
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 979 787	1 967 873
Reparationer	1 250 626	1 372 310
El	4 342 309	3 061 747
Uppvärmning	2 593 855	2 910 139
Vatten	1 343 813	1 425 849
Sophämtning	361 501	516 181
Fastighetsförsäkring	437 926	555 937
Kabel-TV och bredband	126 847	119 917
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	565 726	548 935
Förvaltningsarvoden	863 825	1 002 912
Övriga driftkostnader	93 026	73 430
	13 959 241	13 555 229
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	23 233	9 056
Hyror och arrenden	3 829	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	105 046	25 425
Administrationskostnader	171 747	110 447
Extern revision	33 000	27 750
Konsultkostnader	103 953	172 700
Medlemsavgifter	118 306	86 494
	559 114	431 872
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	167 512	284 520
Revisionsarvode	23 800	23 650
Övriga arvoden	54 252	41 660
Sociala avgifter	53 589	95 912
Övriga personalkostnader	18 268	34 995
	317 422	480 737
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 923	4 655
Ränteintäkter HSB bunden placering	18 701	35 327
Övriga ränteintäkter	1 249	1 370
	21 873	41 352
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 763 827	860 776
Övriga räntekostnader	3 064	874 905
	2 766 891	1 735 681

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	209 652 797	209 652 797
Anskaffningsvärde mark	<u>1 409 232</u>	<u>1 409 232</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 062 029	211 062 029
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-52 746 875	-48 468 557
Årets avskrivningar	<u>-4 278 318</u>	<u>-4 278 318</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 025 193	-52 746 875
Utgående bokfört värde	154 036 836	158 315 154
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	220 000 000	181 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 637 000	2 196 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	<u>3 195 000</u>	<u>3 818 000</u>
Summa taxeringsvärde	311 832 000	249 014 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	93 799 895	46 389 562
Årets investeringar	<u>31 139 279</u>	<u>47 410 333</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 939 174	93 799 895
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	<u>500</u>	<u>500</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	<u>653</u>	<u>830</u>
	653	830
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	797 402	771 406
Upplupna intäkter	<u>68 125</u>	<u>91 952</u>
	865 527	863 358
Ovanstående poster består av förskottsbetalade kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	15 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	<u>0</u>	<u>10 000 000</u>
	0	25 000 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	10 000	10 000
Nordea	<u>21 162</u>	<u>244 143</u>
	31 162	254 143

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758254189	3,06%	<u>2023-03-31</u>	32 250 000	0
Nordea	39758254197	3,06%	<u>2023-03-31</u>	32 250 000	0
Nordea	39758254200	3,06%	2023-03-31	32 250 000	0
Nordea	39758260294	2,32%	2023-04-24	32 500 000	0
Nordea	39758288385	2,87%	2023-07-03	5 000 000	0
Nordea	39758293052	2,13%	2023-10-03	31 285 000	0
Nordea	39758297171	2,97%	2023-09-13	33 106 250	0
Nordea	39758306499	3,00%	2023-12-15	34 285 000	0
Nordea	39758311069	3,05%	2023-09-22	5 000 000	0
				237 926 250	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 237 926 250

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	240 572 000	235 250 000
Kortfristig del av långfristig skuld	<u>237 926 250</u>	<u>234 071 250</u>
	237 926 250	234 071 250

Not 15 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	<u>7 252</u>	<u>7 252</u>
	7 252	7 252

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	455 157	70 296
Förutbetalda hyror och avgifter	2 137 028	1 937 956
Övriga upplupna kostnader	<u>1 343 991</u>	<u>7 555 212</u>
	3 936 176	9 563 464

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Carola Åkerlund

.....
Gunborg Lyvik

.....
Jan Asplund

.....
Lars Nylander

.....
Maria Nyström

.....
Matthias Wruck

.....
Robert Lagergren

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

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 2022.

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 2022 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Brömster
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557493771146

Dokument

Årsredovisning 2023

Huvuddokument

36 sidor

Startades 2023-05-30 16:06:11 CEST (+0200) av Karin

Leman (KL)

Färdigställt 2023-05-30 21:58:22 CEST (+0200)

Initierare

Karin Lemman (KL)

HSB Stockholm

karin.lemman@hsb.se

+46767753200

Signerande parter

Carola Åkerlund (CÅ)

Identifierad med svenskt BankID som "CAROLA ÅKERLUND"

Personnummer 690303-7825

kelly_feb@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAROLA ÅKERLUND"

Signerade 2023-05-30 16:09:05 CEST (+0200)

Lars Nylander (LN)

Identifierad med svenskt BankID som "Lars Håkan Nylander"

Personnummer 611120-1270

nylander47@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Håkan Nylander"

Signerade 2023-05-30 16:41:51 CEST (+0200)

Gunborg Lyvik (GL)

Identifierad med svenskt BankID som "GUN LYVIK"

Personnummer 480219-0209

gun.lyvik@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUN

Jan Asplund (JA)

Identifierad med svenskt BankID som "JAN ASPLUND"

Personnummer 611215-1136

jan.asplund@live.se







Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN



Verifikat

Transaktion 09222115557493771146

<p>LYVIK" Signerade 2023-05-30 16:12:34 CEST (+0200)</p>	<p>ASPLUND" Signerade 2023-05-30 16:57:08 CEST (+0200)</p>
<p>Maria Nyström (MN) Identifierad med svenskt BankID som "Maria Kristina Nyström" Personnummer 780123-0025 majjia@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Kristina Nyström" Signerade 2023-05-30 16:23:25 CEST (+0200)</p>	<p>Matthias Wruck (MW) Identifierad med svenskt BankID som "MATTHIAS WRUCK" Personnummer 770530-9750 mr.wruck@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTHIAS WRUCK" Signerade 2023-05-30 17:13:25 CEST (+0200)</p>
<p>Robert Lagergren (RL) Identifierad med svenskt BankID som "ROBERT LAGERGREN" Personnummer 811122-0490 robert.lagergren@hsb.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT LAGERGREN" Signerade 2023-05-30 16:15:35 CEST (+0200)</p>	<p>Andreas Brömster (AB) Identifierad med svenskt BankID som "ANDREAS BRÖMSTER" Personnummer 750824-0152 Andreas.bromster@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS BRÖMSTER" Signerade 2023-05-30 21:58:22 CEST (+0200)</p>
<p>Joakim Häll (JH) Identifierad med svenskt BankID som "Joakim Häll" Borevision Personnummer 860522-0519 joakim.hall@borevision.se</p>	



Verifikat

Transaktion 09222115557493771146



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Häll"
Signerade 2023-05-30 20:14:08 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



a)

Motion angående 8 st. nya parkeringsplatser

Platsen som styrelsen föreslår för 8 st. nya parkeringsplatser är på lekplatsytan, på baksidan, av Solhemsvägen 4 och 6.

För att föreningen ska kunna göra om ytan behövs först ett stämmobeslut (enligt stadgarna) men också ett bygglov från Haninge kommun då marken är "prickad". Att en mark är prickad innebär att föreningen inte får bygga vad eller hur som helst på markytan utan ett bygglov.

För att anlägga parkeringsplatserna, ta fram bygglovshandlingar och bygglovskostnaden med allt som hör där till kalkylerar styrelsen att kostnaden skulle bli ca 5-600 000 kr.

Det stämman ska vara medveten om är att om föreningen söker bygglov innebär detta ingen garanti att bygglovet beviljas och då får föreningen inte bygga några parkeringsplatser.

Styrelsen vill därför att stämman är den som fattar besluta om ifall föreningen ska ta kostnaden för att ansöka och sen anlägga 8 st. nya parkeringsplatser.

// Styrelsen brf. Ribbyberg

Styrelsen vill att stämman tar beslut om att:

- Föreningen ska ta kostnaden för framtagning av handlingar, ansöka om bygglov och anläggningskostnaden. Ja / Nej

Om stämman röstar ja till beslutet till 8 st. nya parkeringsplatser, vill styrelsen att stämman beslutar om:

- P-platserna ska vara vanliga hyresparkeringar
- En, flera eller alla parkeringarna ska bli gästparkeringar
- En, flera eller alla parkeringarna ska bli parkeringar för laddstolpar

b)

Motioner

Anders grund

mån 27 feb. 21:26

till mig, Anders

Motion: Möjlighet att ställa upp ytterdörrarna i fastigheten.

(Solhemsvägen 4)

Det fanns tidigare möjlighet att ställa upp ytterdörrarna på Solhemsvägen 4, vilket är mycket praktiskt.

T ex i somras så hämtade ambulans en herre på bår i min port, då fick anhörig hålla upp dörren i porten annars hade de ju inte kommit in eller ut med sin bår! Och listan kan väl göras lång på olika tillfällen, där man behöver ställa upp dörren, jag har t ex mina cyklar i lägenheten. Och det är ju inga problem att dörren står uppställd, t ex så hänger låset upp sig så dörren i 4:an är rätt ofta olåst.

Och det vore intressant att veta när beslut fattades att ta bort detta, och när informationen gick ut till boende.

Jag vill att stämman beslutar att vi har möjlighet att ställa upp ytterdörrarna till fastigheten

/ Anders

Styrelsens svar på motionen:

Anledningen till att uppställningsarmarna försvann från portarna, är att stämman beslutat att vi ska gå över till blippsystem så att portarna ska vara låsta för obehöriga att komma in.

Några av de problem som lyfts för styrelsen innan blippsystemet har bl.a. varit:

- Att ungdomar hänger i trapphusen och det hörts in till lägenheterna bredvid, det har klottrats i trapphus, det har rökts inne i trapphus eller eldats på lampor m.m.
- Att de med katter ställer upp porten så att katterna kan springa in och ut. Vilket föranlett till att katterna gjort sina behov både på golvet och i barnvagnar i trapphus.
- Att både vuxna som barn har ställt upp porten när de går in eller ut och sen inte stänger porten efter sig. Det ger fritt inträde för katter och skadedjur att springa ut och in. Men också under vintertid då våra element som är på i trapphusen då värmer ”för kråkorna” till ingen nytta, något som föräningen betalar för.
- Att de skadedjur som tar sig in, t.ex. råttor och möss, letar sig vidare in i lägenheterna, in i tvättstugorna och in till källarförråden i skyddsrummen där de river sönder tyg, mattor, kläder m.m. som bon för vintern eller elskåpen, el-rum i källare och i trapphusen där de gnager av ledningar m.m.

Styrelsen yrkar på att stämman avslår motionen om att återinföra armen på porten med anledning att behöver man packa ur t.ex. bilen kan man ställa upp tillfälligt med en matkasse, vid in- och utflyttning ställa upp porten med en kartong, blåljus kan ställa upp med en väska när man hämtar båren m.m.

c)

Motioner

Anders grund

mån 27 feb. 21:26

till mig, Anders

Motion: Fört kort tidsgräns på parkering på gårdarna.

Har väldigt svårt att förstå den 7 minuters gräns som finns nu, det fungerar inte i praktiken!

Som exempel tar det mig runt 20 minuter att bära packning och packa min bil inför semester eller weekendresor.

Där jag har 2 cyklar med mig (förvarade i lägenhet) 20-30 minuter känns mer rimligt, för övrigt är det inga problem med biltrafik på Solhemsvägen 2-6.

Jag vill att stämman beslutar att vi har möjlighet att parkera 20 min på gårdarna.

/ Anders

Styrelsens svar på motionen:

Orsaken till att föreningen har 7 minuter för i och urlastning beror på att många kör in sina bilar och står längre än nödvändigt. Många kör inte ens in bilen i facken mellan hagarna och hindrar då andra bilar att komma fram som t.ex. ambulans, polis, färdtjänst, framkomligheten för permobilar och på vintern för plogbilen m.m. Det är också många från hemtjänsterna som kör in sina bilar och blockerar trots att de ska följa gällande trafikregler.

Om vi skulle ha längre tidsgräns tror styrelsen att föreningen möjliggör att antalet bilar som kör in skulle öka, både boende som deras besökare. Styrelsen och boenden har reagerat på att vissa som kör in inte heller håller den hastighetsgräns om "gångfart" som gäller inne på gårdarna.

Styrelsen tror också att många skulle köra in, deras besökare eller vid upphämtning skulle stå längre med motorn på. Som gör att avgaserna går direkt in till de boende på bottenvåningen som har sovrummen vid portarna.

Som motionställaren skriver att det inte är ett problem vid gård 5 (hus 2-4-6) så har föreningen fyra gårdar till där styrelsen vid beslut och regler måste ta hänsyn till likhetsprincipen för alla gårdar.

Styrelsen yrkar på att stämman avslår motionen.

Med anledning att den som varit och handlat kan lasta ur bilen, bära upp till lägenheten eller ställa kassarna i trapphuset inom 7 minuter. Om man ska på semester kan man bära ner allt till innanför porten, bära ut på bv., sen hämta bilen för lastning.

d)

Motioner till BRF Ribbyberg 2023.

Urban Axmark

tis 28 feb. 23:40

Till; brf. Ribbyberg

Motion Västerhaninge 2023-02-28

Motion för utökad antal p-platser.

Efter fyra års återkommande nej svar från styrelsen återkommer denna årligen till dess att parkeringssituationen är löst. Som bonus för året har även vår väg fått en reduktion av parkeringsyta med $\frac{1}{3}$.

Då parkeringsmöjligheter är begränsade till färre antal platser än vi har hushåll i föreningen 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 mattpiska platser intill varje garagelänga. Det är fyra asfalterade ytor som står outnyttjade och kan ge oss åtta nya p-platser. Mattpiska platser finns även vid varje gård d v s om behovet finns bland medlemmar är alltså inte möjligheten borttagen.

Även ena av de båda piskmatte platserna för längorna Solhemsvägen 2-4-6 kan få göras om till p-platser. Föreningen skulle med detta förslag lösgöra tio parkeringsytor för bilar.

Mitt förslag: Att stämman beslutar att föreningen gör om fler mattpiska platser till parkeringsplatser.

Urban Axmark

Styrelsens svar på motionen:

Först, det är inte styrelsen som sagt nej till motionen. Styrelsen har lagt fram sitt yrkande på tidigare motioner och det är stämman som sagt nej.

Styrelsen har sedan hösten 2022 efter det att Haninge kommun gjort förändringar utmed Solhemsvägen tittat på alternativ på ytor för parkeringsplatser. En yta som styrelsen tittat på är på lekplatsen bakom hus 4 och 6, som styrelsen lagt en motion om då det enligt stadgarna är en förändring av markyta inom föreningen.

Styrelsen anser fortfarande inte att ytan där piskställningarna står är den bäst lämpad ytan för att göra hyresparkeringar då vi kanske i framtiden behöver göra parkeringsplatser för el- och hybridbilsaddningar. Till laddstolparna kommer vi behöva dra ny el, vare sig det är 2 eller 3-fasledningar så är det kostnadseffektivt att dra dessa ledningar genom garagen istället för att gräva upp markytor, installera rör och sen återställa.

Styrelsen är medveten om att boende vill ha fler parkeringsplatser men anser inte att det är föreningens ansvar att se till så att det finns parkeringsmöjligheter för de hushåll som har mer än två bilar. Styrelsen vet att det finns hushåll som också tar hem sin firmabil över natten, något som egentligen är företagets ansvar att ha parkeringar inte en bostadsrättsförening som ser till boendes privata parkeringsmöjligheter.

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

e)

Motioner till BRF Ribbyberg 2023.

Urban Axmark

tis 28 feb. 23:40

Till; brf. Ribbyberg

Motion Västerhaninge 2023-02-28

Motion om att avbryta/avsluta byggprocessen och inte uppföra en stor central tvättstuga.

Med en redan stor låneportfölj hos banken och skenande räntor ser jag inte det gynnsamt för föreningen att ådra sig ytterligare lån som kommer kräva ytterligare höjda avgifter av oss boende i föreningen.

Alternativet att uppföra trapphissar och renovera befintliga tvättstugor i de tre husen är ett klart bättre ekonomiskt alternativ för föreningen. Tvättstugorna är utspridda på tre gårdar och ger därför medlemmarna en klart bättre tillgänglighet än en centralt belägen. Även krävs ingen ny fastighetsbildning eller markexploatering. Tre stycken trapphissar och renovering av de befintliga tvättstugorna är ett klart mer ekonomiskt försvarbart alternativ som även genererar en högre tillgänglighet dessutom med fler miljoner i skillnad mot ett nybygge.

Mitt förslag:

- Att stämman beslutar att föreningens styrelse avbryter samtliga förhandlingar gällande nybyggnationen.
- Att stämman beslutar att föreningens styrelse skyndsamt upphandlar tjänster för att renovera våra tvättstugor.
- Att stämman beslutar att föreningens styrelse skyndsamt bereder och presenterar förslag på lämpliga trapphissar för de tre aktuella husen med tvättstugor.

Urban Axmark

Styrelsens svar på motionen om att avbryta byggprocessen med en stor central tvättstuga på markplan:

Styrelsen tycker det är intressant att motionären först lyfter att föreningen har en stor låneportfölj för att sen skriver motioner där föreningen kommer behöva öka sin låneportfölj.

Styrelsen har sedan hösten 2021 aktivt arbetat med bygglov och framtagning av allt underlag till förfrågningsunderlag som ska skickas till entreprenörer för offerter. Kostnaden för detaljplansritning, situationsplan, bygglov, tekniska samrådet och färdigställande av förfrågningsunderlaget till entreprenörer är klart och betalat av föreningen. Styrelsen har begärt in offerter där anbuden var för höga på grund av inflationen med ökade material och arbetskostnader men också för att de ökande kostnaderna inte finns budgeterade i föreningen.

Därför valde styrelsen att skjuta upp byggandet något/några år framåt.

Vad gäller våra befintliga tvättstugor så behöver föreningen vid en renovering byta ventilationssystemet, ta bort mattorna och förmodligen mögelsanera under, avloppsrören behöver bytas, elen behöver ses över, det behöver målas om m.m. Vid en större renovering måste föreningen tänka på tillgänglighetsprincipen enligt lagar och regler från bl.a. Boverket. Det innebär att föreningen måste sätta in någon form av hiss ner i källaren.

Det kommer inte räcka med en sitthiss ner utan föreningen kommer behöva ha en plattformshiss så att rullstolar och permobilar behöver kan komma ner. Där plattformshissen behöver ganska stor yta när den inte används och skenorna som den ska åka i på väggen behöver sin plats.

Styrelsen uppskattade kostnad, inkl. moms för båda projekten är:

Tvättstugehuset med föreningslokal – ca 15 000 000 kr (dagens priser)

Renovering av tvättstugor och installation av hissar – ca 8-9 000 000 kr (dagens priser för 3 hus)

Styrelsen yrkar därför på att stämman avslår motionen och att projektet med ett fristående tvättstugehus i marknivå fortfarande ska byggas, men att föreningen avvaktar något/några år tills räntemarknaden stabiliserats och att inflationen gått ner så att material och byggkostnaderna sjunker.

Men också med anledning av den dyra installationskostnaden och den osäkra räntemarknad och inflation som världen har just nu.

f)

Motioner till BRF Ribbyberg 2023.

Urban Axmark

tis 28 feb. 23:40

Till; brf. Ribbyberg

Motion Västerhaninge 2023-02-28

Motion för solceller.

Vid tiden för renoveringen av föreningens tak satt jag i styrelsen och såg till att våra tak skulle belastningsanpassas för att kunna bära monterade solceller.

Vidare diskuterade dåvarande styrelsen och räknade fram en lönsamhetskalkyl för inköp och installation. Något senare bad efterträdande styrelsen föreningens medlemmar om tillstånd att utföra en fördjupad utredning om vilka solceller som skulle vara bästa lämpliga att införskaffa. Tiden har gått fort sedan då. Vill tro det kan vara sex eller fler år sedan det beslutades om jag inte tar fel i tideräkningen.

Men ännu till dags dato har inte styrelsen återkommit och presenterat något förslag. Vi kan så klart säga det vore bra om det redan var monterat och klart innan vi entrade en inte helt oanad energifördelningskris och dagens energipriser.

Dagens solceller har lång livslängd och genererar gott om energi året runt och är en ständig tickande inkomstbringande källa. D v s en god investering som dels kan generera energi till vår förening men även sälja vidare överskottet till energimarknaden. Vi har på samtliga bostadsfastigheter goda placeringsmöjligheter på taken och jag vill påstå att denna investering även kommer bidra till sänkta avgifter för oss i föreningen inom en rimlig tid. Våra fastigheter är förberedda men är styrelsen beredd?

Mitt förslag: Att stämman beslutar att ge styrelsen det prioriterade uppdraget att innan året 2023 tar slut presentera förslag på inköp av solceller som medlemmarna får ta ställning till.

Urban Axmark

Styrelsens svar på motionen om Solceller:

När styrelsen lyfte motionen om utredning av solceller och bergvärme på stämman 2019 var det ett ljummet intresse om att installera solceller och bergvärme inom föreningen, även av motionställaren. Styrelsen yrkade då på att få utred (om det fanns ett intresse) inte att vi skulle ta ett stämmobeslut om installation.

Men nu när elen gått upp sedan våren 2022 så finns det boende som nu reagerar och anser att installation av solceller jätteviktigt och bråttom.

Efter stämman hade styrelsen dialog med andra föreningar i Västerhaninge och Tungelsta som installerat antingen solceller eller bergvärme. Då deras installationer inte var helt klara eller att det gått tillräckligt lång tid för att göra utvärderingar la styrelsen ärendet vilande, våren 2021. Något som styrelsen även har informerat i Solhemsnytt våren 2020 och våren 2021.

2020 kom även en pandemi där inga styrelser eller nya kontakter träffades för möten under i stort sett 2 år (fram till våren 2022), vilket också gjorde att arbetet inte återupptogs. Sen genomförde föreningen ett stambyte mellan januari 2020 till juni 2022 som tog mycket tid av styrelsen, därefter arbetade styrelsen med parkeringsfrågan efter det att kommunen gjorde stora förändringar utmed

Solhemsvägen, styrelsen har också arbetat med uppstarten av IMD och det tekniska problemet som kom fram vid uppstarten under sommaren 2022 fram till 1 februari, 2023., Styrelsen har också parallellt arbetat med Utvärdering och Utredning av laddstolpar i föreningen. Samtidigt som vi fått fortsatt arbetet med Diparts fortsatta brister och felanmälningar (bl.a. besiktningsanmärkningar, dialogsmöten och åtgärdsåminnelser) där vi som oftast "fått slagits mot väderkvarnar" för att få ett avslut m.m. Därför har styrelsen inte startat upp det fortsatt med att utreda och utvärdera solceller och bergvärme inom föreningen.

Styrelsen anser i nuläget att föreningen inte kan ta den kostnaden för installation av solceller med tanke på de höga lån som föreningen har och den ökade räntekostnaden som det innebär. Något som också ökat sedan våren 2022. Styrelsen tycker att det därför är viktigare att få ner vår låneportfölj istället för att öka den. Därav att styrelsen fortsatt låta ärendet/motionen vara vilande.

Sen att föreningen skulle generera energi som vi kan sälja vidare beror helt på hur mycket solceller som installeras, ju fler desto högre installationskostnader. Hur mycket pengar det skulle ge föreningen vet vi inte, däremot får vi betala moms på det som säljs. Hur mycket som då hamnar i föreningens plånbok, om det skulle hamna något, vet vi inte i dagsläget.

Styrelsen uppskattar att en installationskostnad skulle hamna runt 15 miljoner kronor som föreningen inte har i dagsläget utan skulle behöva ta nya lån.

För att betala lånet kanske föreningen först behöver göra en avgiftshöjning, eller kanske så kommer den lägre elkostnaden räcka för att betala av amortering och ränta på lånet, något som vi inte räknat på i dagsläget.

Däremot innan det skulle kunna bli en avgiftssänkning måste föreningen först betala av investeringskostnaderna, en uppskattad tid på mellan 8-10 år.

Styrelsen är beredda att återuppta arbetet med solceller och bergvärme, men är motionären och boende beredda på den konsekvens som installationen kanske skulle innebära?

Styrelsen yrkar därför på att stämman avslår motionen och att sakfrågan om solceller läggs på framtida styrelse att ta upp och arbeta med.

Men också med anledning av den dyra installationskostnaden och den osäkra räntemarknad och inflation som världen har just nu.

Motioner till BRF Ribbyberg 2023.

Urban Axmark

tis 28 feb. 23:40

Till; brf. Ribbyberg

Motion Västerhaninge 2023-02-28

Motion om lekplatser.

Vi har länge sett hur föreningens lekplatser förfaller och länge har diskussionen förts om en upprustning och renovering av dessa.

Jag har haft äran att se ett större antal temabaserade och tämligen roliga välkonstruerade och ordentligt uppskattade lekplatser under de senare gångna åren. Inspirerad av Ivar Lo parken och Bryggartäppan på Södermalm men även Lasse-Maja i Skogås och Tema lekparken i Tungelsta, Lilla Uppsala och Pelle Svanslös i Uppsala m fl. vill jag föreslå att även vår förening gör en satsning som höjer värdet på vårt boende med en eller fler temalekplatser gärna med liknande inspirationsmodell som ovan nämnda lekparker. Styrelsen får gärna avisera och höra sig dvs aktivera de själar som önskar engagera sig i vårt boende på olika gårdar för att öka gemenskapen och deltagandet bland boende till olika beslut exempelvis likt utformningen av lekplatser.

Mitt förslag: Att stämman beslutar att föreningen uppför en eller fler temalekplatser.

Urban Axmark

Styrelsens svar på motionen om lekplatser:

Styrelsen ställer sig frågande om motionären tänkt på vad det kostar att göra en lekplats. Lekutrustning är en dyr kostnad med allt förarbete först med ytan för att sen bygga upp ytan med rätt underlag, lekutrustningskostnad, montering- och installationskostnad m.m. Den lekutrustning som Huggarvägen installerade för ca 10-15 år sedan kostade lite mer än 1 000 000 kr. Så att göra en större lekplats, speciellt som temapark skulle förmodligen landa på ca 2-2,5 000 000 kr för en lekyta.

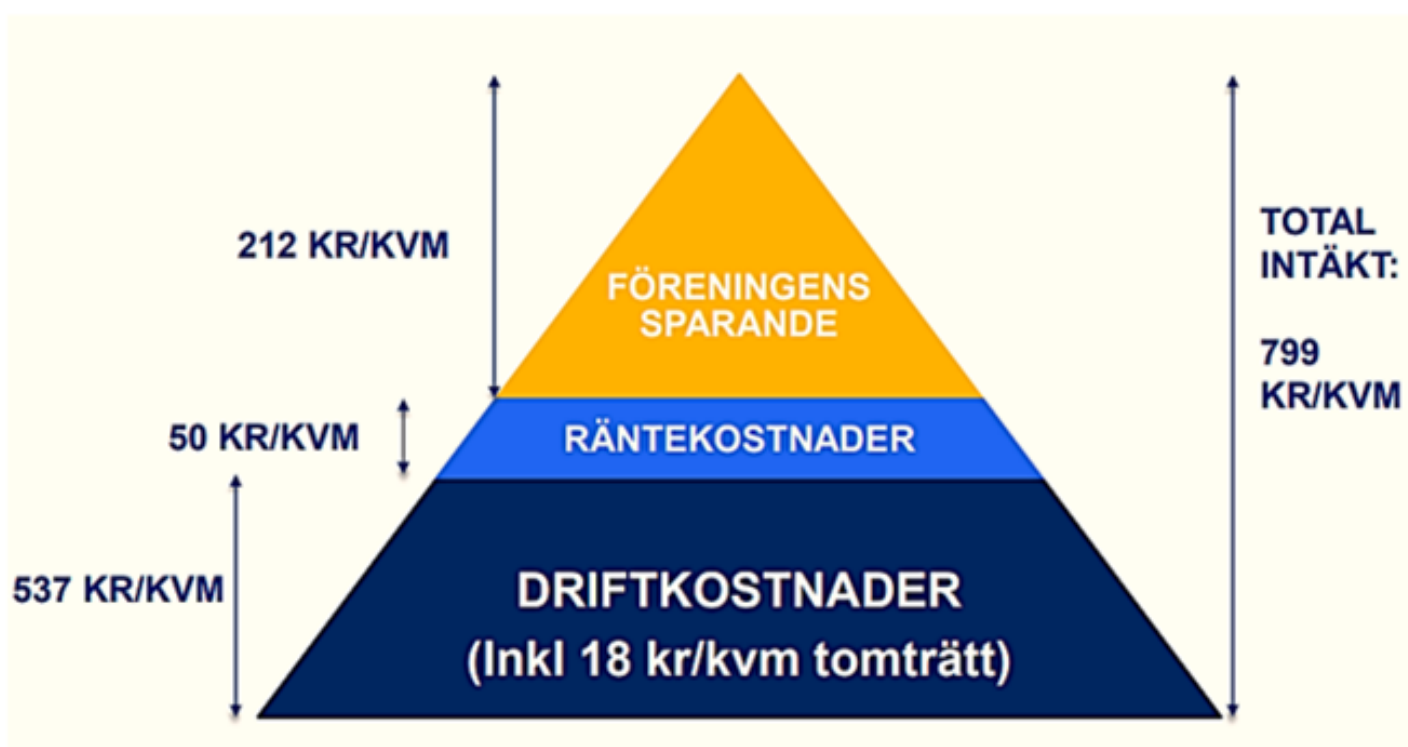
Styrelsens planerade att göra om lekytan bakom hus 4 och 6. I övriga sandlådor på alla gårdar planerade styrelsen att byta ut några lekutrustningar, lägga till några enstaka mindre lekutrustningar, flytta "lilla" sandlådorna till den stora sandlådan på två gårdar och sätta tillbaka insprängningsskydd runt ytorna för gungor. Denna kostnad för samtliga sandlådor uppskattade styrelsen skulle landa på ca 2 000 000 kr.

Men med tanke ökade material och el kostnader som kom våren 2022 och att sen i maj, 2022 kom första räntehöjningen från Riksbanken, valde styrelsen att pausa/skjuta upp lekplatsprojektet.

Styrelsen yrkar därför på att stämman avslår motionen med en eller flera temalekplatser och att styrelsen fortsätter sin planering utifrån kostnaderna att byta ut viss lekutrustning, flytta "lilla" sandlådorna och sätta tillbaka insprängningsskydd runt gungorna som trygghet och säkerhet ifall olyckan skulle vara framme.

Sparande och Intäkt 2023

brf. Ribbyberg



HSB – där möjligheterna bor



Fullmakt

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt till

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf
(Numret står på tidningshållaren)

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)



