



Org Nr: 712400-2150

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

Org.nr: 712400-2150

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Ribby 2.294, 2.295 och 2.296 i Haninge kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	335	24 756
Hysesrätter	1	69
Lokaler	36	111
Parkerings- och garageplatser	312	0

Föreningens fastighet är byggd år 1967. Värdeår 1969

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 5 %. Avgifterna är oförändrade under år 2020.

02

LA

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge****Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret**

Målning och halkbekämpning av loftgångar

Inventering av föreningens träd av arborist, som tagit bort dåliga och sjuka träd. (Återplantering sker på höstarna på de gårdar som stambytet blivit klart)

Asfaltering vid garageportar

Nya dagbrunnar framför hus 1 och gaveln av 2:an mot trekanten.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Tak och fasader	Utföra garantibesiktning
2020	Balkonger	Utföra garantibesiktning
2020 - 2020	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	Garage	Ny eldragnings, nya eluttag och ny belysning med rörelsesensorer
2020	Garage	Byte av dåliga brädor och ommålning av ytterväggar
2020	Portar och allmänna utrymmen	Kodlås med "taggar/blippar"
2020	Parkering	Breddning av p-platser
2020	Parkering	Installering av kameraövervakning
2020	Skyltar	Nya skyltar med garagenummer, komplettering av saknade eller trasiga p-platsnummer, sandlådor "vid olycka", numrering av hyresförråden och skyltar till trapphus och barnvagnsrum

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015 - 2017	Balkonger	Nya större inglasade balkonger färdigställda, med plåttak på översta våningen
2015 - 2017	Tak	Nya taken med nya takbalkar och plåttak färdigställt
2017 - 2019	Detaljplan om förtätning	Påbörjat arbeta med att ta fram detaljplan till förtätning av föreningens mark. Fortsatt arbete blev nedröstat och avslutat den 2 maj 2018

02

GA



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

Övriga väsentliga händelser

Gård 4 (hus 19-21-23) fick våren 2019 godkänt att själva rusta upp innergården. Boende kom in med en handlingsplan och ritning på saker de själva ville utföra. Styrelsen beviljade en pott för utlägg mot kvittan. Styrelsen beviljade och tog kostnaden för flytt av lilla sandlådan till den större lekplanen.

Föreningen har under 2019 lånat ut 20 000 000 kr till HSB mot en mindre intäktsränta (0,005 %) innan kostnaden för stambytet skulle kom igång.

Styrelsen har under hösten 2019 ihop med HSB lagt upp en handlingsplan för föreningens befintliga lån och för de kommande i stambytesprojektet. Föreningen kommer löpande under 2020-2022 slå ihop låneposter och binda upp räntan, vilket dagens datums räntekostnader skulle ge en besparing på 0,06 %. Styrelsen kommer informera medlemmarna löpande om bindningsräntan och bindningstiden vid varje bindningstid.

Tecknat avtal med ny konsult till stambytesprojektet (Projektledarhuset)

Tecknat avtal med entreprenör för genomförande av stambyte (Tepac Entreprenad)

Styrelsen informerar att genom tecknande av ny konsult och ny upphandling av stambytet har föreningen gjort en besparing med ca 25 000 000 kr för stambytesprojektet.

Med den informationen hoppas styrelsen att boende har förståelse för att påbörjandet av stambytet har dröjt.

Uppsägning och förlikning med HSB konsult blev klart i november 2019. Parterna har kommit överens om att båda parterna inte har något återstående krav mot den andra parten, av vad slag det må vara, kopplat till projektledningsavtalet av 2017-04-18 och dess tjänster, tilläggstjänster eller annat åtagande till följd av avtalet.

I början av december mejlade HSB till styrelsen att HSB har arbetsbefriad en medarbetare efter att hen har brutit mot HSB:s uppförandekod (uppförandekoden ska vägleda medarbetare ur ett affärsetiskt perspektiv, och främja sund konkurrens).

Det var i början av november som HSB tog emot uppgifter via visselblåsare att en medarbetare på HSB Stockholm inte följt HSB:s uppförandekod och regelverk i samband med upphandlingar.

I enlighet med organisationens rutiner tillsattes omgående en extern utredning med hjälp av PWC Forensic som under ett par veckor har granskat tusentals handlingar för att gå till botten med misstankarna.

Mot bakgrund av vad granskningen hittills visat har ledningen beslutat att arbetsbefria medarbetaren. Granskningen har även hittills visat att medarbetaren bidragit till att en specifik byggaktör har premierats i samband med att bostadsrättsföreningar genomfört större upphandlingar.

Det aktuella bolaget avstängdes med omedelbar verkan från sina uppdrag och utesluts nu från framtida upphandlingar.

Styrelsen informerar att brf. Ribbyberg är inte en av de föreningar som drabbats, men har kontaktats av HSB:s vVD Sofie Roy-Norelid för information om vår uppsägning av HSB konsult till stambytesprojektet. HSB har även med facit i handen bekräfta att brf. Ribbyberg gjort rätt som sagt upp HSB konsulter.

Ny städentreprenör är upphandlad. Föreningens nya städentreprenör från 2019-09-09 är "Tarjas AB". Kostnaden för städentreprenör har nu minskat med ca 150 000 kr / år.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. Vid stämman deltog 45 st. var röstberättigade varav 3 st. fullmakter.

07



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-20 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Leif Cederqvist	Ordförande
Carola Åkerlund	Ledamot
Lars Nylander	Ledamot
Helene Öhrström	Ledamot
Gunnel Robertsson	HSB-ledamot
Gun Lyvik	Suppleant (tjänstgörande ledamot f.r.o.m 2018-11-07)

Styrelsen har under 2019-05-20 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carola Åkerlund	Ordförande
Lars Nylander	Ledamot
Hélène Öhrström	Ledamot
Gunborg Lyvik	Ledamot
Jan Asplund	Ledamot
Henrik Olofsson	Ledamot
Gunnel Robertsson	HSB-ledamot (t.o.m 2019-12-17)
Robert Lagergren	HSB-ledamot (fr.o.m 2019-12-23)
Marianne Kaukonen	Suppleant (lämnade på egen begäran 2019-10-29)
Kristina Karlsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carola Åkerlund, Lars Nylander och Helene Öhrström som ledamöter och Kristina Karlsson som suppleant.

Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har under perioden 1 januari – 20 maj varit Leif Cederqvist och Carola Åkerlund. Från och med 20 maj – 31 december har det varit Carola Åkerlund, Lars Nylander och Gun Lyvik. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Andreas Brömster	Föreningsvald ordinarie
Mats Karlsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

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

Underhållsplan

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

Stadqeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-12.

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 410 (409) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 20 (28) överlåtelser skett.

02
IA



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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	928	885	842	774	708
Totala intäkter kr/kvm	982	923	879	807	749
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	388	410	360	245	146
Belåning, kr/kvm	6 699	6 768	6 820	5 997	2 969
Räntekänslighet	7%	8%	8%	8%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	507	432	429	490	449
Energikostnader kr/kvm	259	248	226	230	223

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. 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.

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

07

CA

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge**

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	24 478	23 026	21 910	20 121	18 687
Resultat efter finansiella poster	4 123	5 319	4 519	1 236	29
Soliditet	13%	12%	9%	7%	12%

(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	24 477 694
Rörelsekostnader	- 18 961 718
Finansiella poster	- 1 393 412
Årets resultat	4 122 563
Planerat underhåll	+ 1 010 929
Avskrivningar	+ 4 543 789
Årets sparande	9 677 281
Årets sparande per kvm total yta	388

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 779 700	475 000	8 387 963	5 747 197	5 319 089
Reservering till fond 2019			885 000	-885 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 010 928	1 010 928	
Balanserad i ny räkning				5 319 089	-5 319 089
Årets resultat					4 122 563
Belopp vid årets slut	2 779 700	475 000	8 262 035	11 192 214	4 122 563

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	11 066 286
Årets resultat	4 122 563
Reservering till underhållsfond	-885 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 010 928
Summa till stämmans förfogande	15 314 778

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	15 314 778
-------------------------	-------------------

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

02

G

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

Byggnader och mark	Not 7	166 892 112	171 382 325
Inventarier och maskiner	Not 8	39 678	93 253
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 176 918	579 448
		<u>168 108 707</u>	<u>172 055 026</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 168 109 207 172 055 526

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		200 565	185 887
Avräkningskonto HSB Stockholm		10 048 882	23 637 135
Övriga fordringar	Not 11	877	71 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	469 295	446 944
		<u>10 719 619</u>	<u>24 341 384</u>

Kortfristiga placeringar Not 13 20 000 000 0

Kassa och bank Not 14 87 454 96 488

Summa omsättningstillgångar 30 807 074 24 437 872

Summa tillgångar **198 916 281** **196 493 398** *oz*

Rh
an *for* *G*
ta *200* *ca*

**HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
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	8 262 035	8 387 963
	<u>11 516 735</u>	<u>11 642 663</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 192 214	5 747 197
Årets resultat	4 122 563	5 319 089
	<u>15 314 778</u>	<u>11 066 286</u>
Summa eget kapital	<u>26 831 513</u>	<u>22 708 949</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 165 278 702	167 048 950
	<u>165 278 702</u>	<u>167 048 950</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 1 761 933	1 713 290
Leverantörsskulder	932 587	1 141 784
Skatteskulder	20 992	0
Fond för inre underhåll	499 333	514 790
Övriga skulder	Not 17 0	79 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 3 591 222	3 286 406
	<u>6 806 066</u>	<u>6 735 499</u>
Summa skulder	172 084 768	173 784 449
Summa eget kapital och skulder	<u>198 916 281</u>	<u>196 493 398</u>

RL
20
vi
Ja
G
B
2006
Å

**HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 122 563	5 319 089
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 543 789	4 635 178
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 666 352	9 954 267
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	33 512	129 787
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	21 924	22 232
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 721 788	10 106 285
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-597 470	-760 825
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-597 470	-760 825
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 721 605	-1 311 905
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 721 605	-1 311 905
Årets kassaflöde	6 402 713	8 033 555
Likvida medel vid årets början	23 733 623	15 700 068
Likvida medel vid årets slut	30 136 336	23 733 623

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02

RL
dn
wi
Ja G2
300 GA



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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 7 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

Uppskjuten skatt

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ai", "KH", "G", and "320 GA".



HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	22 983 414	21 906 006
Hyrer	1 015 812	1 010 316
Övriga intäkter	508 377	149 905
Bruttoomsättning	24 507 603	23 066 227
Avgifts- och hyresbortfall	-29 882	-39 694
Hyresförluster	-27	-121
	24 477 694	23 026 412
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	2 122 720	1 768 193
Reparationer	1 670 143	465 548
El	2 509 505	2 203 831
Uppvärmning	2 735 625	2 904 094
Vatten	1 225 650	1 087 027
Sophämtning	412 054	411 318
Fastighetsförsäkring	288 425	271 967
Kabel-TV och bredband	117 878	93 482
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	522 975	472 062
Förvaltningsarvoden	966 913	1 028 898
Övriga driftkostnader	62 578	77 197
	12 634 466	10 783 616
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	15 496	700
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 605	12 977
Administrationskostnader	197 894	195 008
Extern revision	27 000	26 513
Konsultkostnader	1 230	32 239
Medlemsavgifter	95 360	95 360
	340 586	362 797
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	231 000	224 000
Revisionsarvode	25 000	0
Övriga arvoden	16 798	19 394
Sociala avgifter	84 934	67 528
Övriga personalkostnader	74 218	0
	431 950	310 922
Not 5 Ränteutgifter och liknande resultatposter		
Ränteutgifter avräkningskonto HSB Stockholm	3 674	9 183
Ränteutgifter HSB bunden placering	93 056	0
Övriga ränteutgifter	1 401	1 084
	98 131	10 267
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 490 778	1 349 510
Övriga räntekostnader	765	0
	1 491 543	1 349 510

2020-01-01
2019-12-31
2018-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	209 652 797	189 853 676
Anskaffningsvärde mark	1 409 232	1 409 232
Årets investeringar	0	19 799 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 062 029	211 062 029
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-39 679 704	-35 113 562
Årets avskrivningar	-4 490 213	-4 566 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 169 918	-39 679 704
Utgående bokfört värde	166 892 112	171 382 325
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	181 000 000	139 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 196 000	2 283 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 818 000	0
Summa taxeringsvärde	249 014 000	193 283 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	812 167	812 167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	812 167	812 167
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-718 914	-649 878
Årets avskrivningar	-53 576	-69 036
Utgående ackumulerade avskrivningar	-772 489	-718 914
Bokfört värde	39 678	93 253
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	579 448	19 617 744
Årets investeringar	597 470	-19 038 296
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 176 918	579 448
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	877	41 660
Skattefordran	0	29 758
	877	71 418
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	358 114	378 819
Upplupna intäkter	111 181	68 125
	469 295	446 944

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

02

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "G2AN" and "ya GA".

**HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge**

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm		20 000 000	0		
		20 000 000	0		
Not 14 Kassa och bank					
Handkassa		966	10 000		
Nordea		86 488	86 488		
		87 454	96 488		
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19528669	0,92%	2020-03-26	5 375 000	250 000
SBAB	26607590	0,96%	2020-12-11	24 785 390	108 377
SBAB	26607612	0,90%	2020-01-28	24 785 390	108 379
SBAB	26775787	1,01%	2020-03-06	24 836 442	104 165
SBAB	27220657	0,57%	2020-07-22	24 861 219	102 124
SBAB	27495400	0,96%	2020-12-11	24 811 169	106 248
SBAB	27858562	0,79%	2020-03-30	23 906 250	625 000
SBAB	27858570	0,79%	2020-03-30	13 679 775	357 640
				167 040 635	1 761 933
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					165 278 702
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					158 230 970
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					170 398 500
					170 398 500
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				1 761 933	1 713 290
Not 17 Övriga skulder					
Källskatt				0	83 582
Övriga kortfristiga skulder				0	-4 353
				0	79 229
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				49 731	43 107
Förutbetalda hyror och avgifter				1 901 285	1 800 194
Övriga upplupna kostnader				1 599 065	1 443 105
				3 550 081	3 286 406
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Handwritten signatures and initials in blue ink.



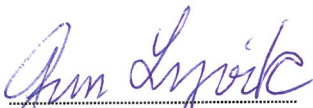
HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

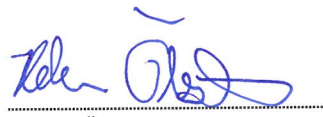
Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 25/4 - 2020

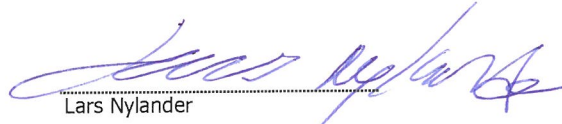

Carola Åkerlund


Gunborg Lyvik


Hélène Öhrström


Henrik Olofsson


Jan Asplund

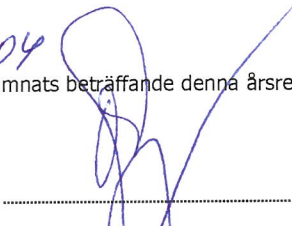

Lars Nylander


Robert Lagergren

Vår revisionsberättelse har 2020-05-04 lämnats beträffande denna årsredovisning


Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ribbyberg i Västerhaninge för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 4/05 2020

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

.....
Andreas Brömster
Av föreningen vald revisor