



Org Nr: 712400-0543

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge

Org.nr: 712400-0543

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	117	6 419
Lokaler	8	348
Parkeringsplatser	59	
Garageplatser	20	316

Föreningens fastighet började byggas 1954. Värdeår är 1964.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Från och med 2020-04-01 har årsavgifterna höjts med 2 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Omfattande schaktningsarbete inför asfaltering.

Asfaltsomläggning.

Två nya dagvattenbrunnar har grävts ner.

Planterat om och återanvänt buskar från innergården till Åkervägen 1A-C.

Radonmätning.

Rensning av ventilationskanaler.

Byte av garagetak på Ribbyvägen.

Målning av garageportar på Åkervägen 3-7.

Installerat kodlås i samtliga portar.

Komplettering av fågelsäkring.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020-2021	El	Energideklaration
2021	Fasad	Byte av trasiga fasadskivor samt rengöring av fasad
2021	Lägenheter	OVK - Obligatorisk Ventilations Kontroll
2021	Fasad	Byte av hänggrännor och stuprör samt ev åtgärd
2021	Tak	Rengöring av tak
2021	Mark	Översyn av föreningens samtliga träd
2022	Trapphus	Målning av trapphus och slipning av golv i trapphus
2022	Vatten och avlopp	Stamspolning
2022	Tak	Översyn av skorstenar samt ev åtgärd



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Tak	Byte av taksäkerhet
2019	Fastighet	Byte av radiator- och stamventiler samt injustering
2019	Parkeringar	Renovering av gästparkering
2019	Parkeringar	Byte av stopplankor och uppmärkning
2019	Parkeringar	Linjemålning
2018	Lekplats	Ny lekplats
2018-2019	Tak	Fågelsäkring
2017	Restaurangen	Ny ventilation
2017	Vindar	Tilläggsisolerat enligt dagens norm
2017	Fastighet	Stamspolning
2012	Fastighet	Trapphusbelysning utbytt till energisnålare alternativ
1998	Fastighet	Stambyte, nya badrum med kakel och klinkers, nya tvättstugor och maskiner, nya dagvattenledningar, nya elledningar 3-fast samt byte till säkerhetsdörrar
1988	Fastighet	Nya fasader, balkonger, entreér och tak

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har tecknat avtal med ny markentreprenör.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. Vid stämman deltog 9 medlemmar varav 9 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anna-Lisa Broström	Ledamot
Christelle Södergren	Ledamot
Lise-Lotte Liljeholm	Ledamot
Evelina Walsö	Ledamot
John Wennerlund	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2020-06-23 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Evelina Walsö	Ledamot
Lise-Lotte Liljeholm	Ledamot
Matilda Wedtström Kjerf	Ledamot
Tony Karlsson	Ledamot
John Wennerlund	HSB-ledamot, t.o.m 2020-11-18
Kjell Ottosson	HSB-ledamot, fr.o.m 2020-11-18

Marcus Lund	Suppleant
-------------	-----------

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lise-Lotte Liljeholm och Evelina Walsö.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Evelina Walsö, Lise-Lotte Liljeholm, Matilda Wedtström Kjerfth, Tony Karlsson.
Teckning sker två i förening.

Revisorer

Sebastian Wedtström Kjerfth	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Susan Waldén och Anna-Lisa Broström.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-10-14 samt taköversyn 2020-04-01.

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 142 (141) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 11 (12) överlåtelser skett.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	838	826	809	809	771
Totala intäkter kr/kvm*	890	878	865	848	807
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	237	279	200	221	192
Belåning, kr/kvm	2 400	2 142	2 202	2 261	2 316
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Totala driftkostnader kr/kvm	636	571	635	586	570
Energikostnader kr/kvm	227	206	226	215	230

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

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Totala driftkostnader

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

Energikostnader

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

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge**

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 019	5 939	5 851	5 733	5 461
Resultat efter finansiella poster	-1 126	216	-231	217	476
Soliditet	12%	19%	18%	17%	17%

(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	6 018 882
Rörelsekostnader	- 7 031 917
Finansiella poster	- 113 297
Årets resultat	-1 126 332
Planerat underhåll	+ 2 272 966
Avskrivningar	+ 455 172
Årets sparande	1 601 806
Årets sparande per kvm total yta	237

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	207 110	570 844	2 717 342	215 569
Reservering till fond 2020		369 000	-369 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-570 844	570 844	
Balanserad i ny räkning			215 569	-215 569
Årets resultat				-1 126 332
Belopp vid årets slut	207 110	369 000	3 134 755	-1 126 332

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

Balanserat resultat	2 932 911
Årets resultat	-1 126 332
Reservering till underhållsfond	-369 000
Ianspråktagande av underhållsfond	570 844
Summa till stämmans förfogande	2 008 423

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 008 423
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 018 882	5 939 273
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 848 640	-3 378 278
Övriga externa kostnader	Not 3	-124 626	-183 318
Planerat underhåll		-2 272 966	-1 292 835
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-330 513	-304 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-455 172	-391 479
Summa rörelsekostnader		-7 031 917	-5 550 410
Rörelseresultat		-1 013 035	388 863
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 482	2 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-114 779	-175 440
Summa finansiella poster		-113 297	-173 294
Årets resultat		-1 126 332	215 569

**HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	19 471 401	18 544 884
Inventarier och maskiner	Not 8	32 758	42 571
		<u>19 504 158</u>	<u>18 587 455</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 504 658</u>	<u>18 587 955</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 834	1 478
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 378 068	737 767
Övriga fordringar	Not 10	12 746	18 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	311 575	228 645
		<u>1 705 223</u>	<u>986 518</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 705 223</u>	<u>986 518</u>
Summa tillgångar		<u>21 209 881</u>	<u>19 574 474</u>

**HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	207 110	207 110
Yttre underhållsfond	369 000	570 844
	<u>576 110</u>	<u>777 954</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 134 755	2 717 342
Årets resultat	-1 126 332	215 569
	<u>2 008 423</u>	<u>2 932 911</u>
Summa eget kapital	<u>2 584 533</u>	<u>3 710 865</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>0</u>	<u>14 164 721</u>
	0	14 164 721
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 16 242 659	404 670
Leverantörsskulder	998 341	385 720
Skatteskulder	11 967	5 883
Övriga skulder	Not 14 45 741	55 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 326 641</u>	<u>847 374</u>
	18 625 348	1 698 888
Summa skulder	18 625 348	15 863 609
Summa eget kapital och skulder	<u>21 209 881</u>	<u>19 574 474</u>

**HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 126 332	215 569
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	455 172	391 479
Kassaflöde från löpande verksamhet	-671 160	607 048
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 404	-135 549
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 088 472	10 803
Kassaflöde från löpande verksamhet	338 908	482 302
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 371 875	-1 191 565
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 371 875	-1 191 565
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 673 268	-403 176
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 673 268	-403 176
Årets kassaflöde	640 301	-1 112 439
Likvida medel vid årets början	737 767	1 850 207
Likvida medel vid årets slut	1 378 068	737 767

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





HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 0,9 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 321 198 kr.

Uppskjuten skatt

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



**HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 379 450	5 299 872
Hyrer	593 253	613 104
Övriga intäkter	73 521	48 934
Bruttoomsättning	6 046 224	5 961 910
Avgifts- och hyresbortfall	-27 342	-22 637
	6 018 882	5 939 273
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	569 980	781 777
Reparationer	773 603	284 090
El	556 189	457 741
Uppvärmning	773 223	770 657
Vatten	204 476	169 745
Sophämtning	126 997	107 847
Fastighetsförsäkring	93 359	81 100
Kabel-TV och bredband	51 035	52 811
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	188 253	182 292
Förvaltningsarvoden	485 258	460 716
Övriga driftkostnader	26 267	29 502
	3 848 640	3 378 278
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 594	9 235
Administrationskostnader	66 146	96 925
Extern revision	13 500	13 000
Konsultkostnader	9 375	25 738
Medlemsavgifter	32 012	38 420
	124 626	183 318
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	236 500	227 500
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	6 000	2 000
Sociala avgifter	77 447	64 441
Övriga personalkostnader	6 566	6 559
	330 513	304 500
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 139	479
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	1 564
Övriga ränteintäkter	343	103
	1 482	2 146
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	112 941	175 340
Övriga räntekostnader	1 838	100
	114 779	175 440

**HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	32 838 803	31 647 238
Anskaffningsvärde mark	246 000	246 000
Årets utrangeringar	-359 924	0
Årets investeringar	1 371 875	1 191 565
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 096 754	33 084 803
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 539 919	-14 158 253
Årets avskrivningar	-445 358	-381 666
Årets utrangeringar	359 924	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 625 353	-14 539 919
Utgående bokfört värde	19 471 401	18 544 884
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 743 000	1 743 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	363 000	363 000
Summa taxeringsvärde	63 106 000	63 106 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	328 220	328 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	328 220	328 220
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-285 649	-275 835
Årets avskrivningar	-9 814	-9 814
Utgående ackumulerade avskrivningar	-295 462	-285 649
Bokfört värde	32 758	42 571
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	12 746	18 628
	12 746	18 628
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	311 575	228 645
	311 575	228 645
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		

**HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	21579	1,07%	2021-06-01	2 158 530	72 000
Stadshypotek AB	255423	0,40%	2021-03-04	7 530 367	56 000
Stadshypotek AB	266860	0,40%	2021-04-15	6 553 762	277 000
				16 242 659	405 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 217 659

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 24 220 200 24 220 200

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	16 242 659	404 670
	16 242 659	404 670

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	45 741	45 741
Källskatt	0	9 500
	45 741	55 241

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	9 727	15 606
Förutbetalda hyror och avgifter	542 927	527 270
Övriga upplupna kostnader	773 987	304 498
	1 326 641	847 374

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



HSB Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Västerhaninge, den

.....
Evelina Walsö

.....
Kjell Ottosson

.....
Lise-Lotte Liljeholm

.....
Matilda Wedtström Kjerfh

.....
Tony Karlsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ribby i Västerhaninge, org.nr. 712400-0543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ribby i Västerhaninge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den / 2021

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

.....
Sebastian Wedtström Kjerfth
Av föreningen vald revisor