

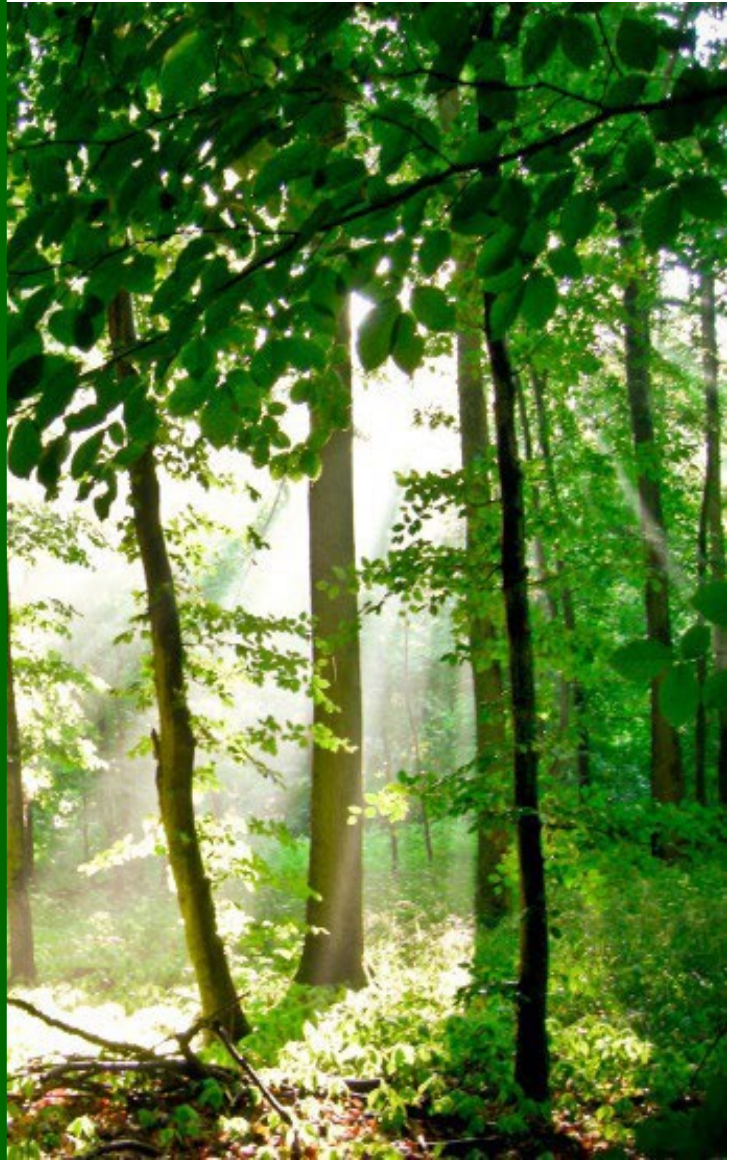
# Årsredovisning 2024

---

brf. Ribbyberg

2023-01-01 – 2023-12-31

---



HSB – där möjligheterna bor





HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i bostadsrätt – vad innebär det?

- 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*.

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

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

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

Om medlem skall 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

# Kallelse

## *Fortsatt stämma*

**Medlemmar i HSB brf Ribbyberg nr 2407,  
Västerhaninge kallas härmed till fortsatt  
föreningsstämma 2024**

**Datum: Tisdagen den 3 september, 2024**

**Tid: kl. 18.30**

*Medlemmar ombeds att registrera sig i tid på grund av köbildning,  
registreringen öppnar 17.30.*

**Plats: Ribbybergsskolans matsal, Floraplan 1,  
Västerhaninge**

**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg  
i Västerhaninge**

Org.nr: 712400-2150

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

**2023-01-01 - 2023-12-31**



## **Förslag till dagordning – Fortsatt stämma 3 september, 2024**

1. Öppnande av fortsattstämma
2. Val av ordförande till fortsatta stämman
3. Anmälan om fortsatta stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fråga om närvarorätt vid fortsatta stämman
5. Godkännande av röstlängd
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte fortsatta 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

***Styrelsen brf. Ribbyberg***

# Kallelse

**Medlemmar i HSB brf Ribbyberg nr 2407,  
Västerhaninge kallas härmed till ordinarie  
föreningsstämma 2024**

**Datum: Torsdagen den 27 juni, 2024**

**Tid: kl. 18.30**

*Medlemmar ombeds att registrera sig i tid på grund av köbildning,  
registreringen öppnar 17.30.*

**Plats: Ribbybergsskolans matsal, Floraplan 1,  
Västerhaninge**

**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg  
i Västerhaninge**

Org.nr: 712400-2150

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

**2023-01-01 - 2023-12-31**



## Dagordning – Ordinarie stämma 27 juni, 2024

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, suppleanter i styrelsen, revisorer och revisorssuppleanter
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) *Sälja allmän platsmark*
  - b) *Medlemmars bestämmande*
  - c) *Solhem – föreningslokal (vara föreningslokal för de boende)*
  - d) *Solhem – föreningslokal (sälja lokalen)*
  - e) *Garage*
  - f) *Bommar på gårdarna*
  - g) *Laddstolpar*
  - h) *Solceller*
22. **Brf. Ribbybergs nya stadgar – Andra beslutet**
23. Stämman avslutas



# Årsstämman 27 juni, 2024

Med anledning av att bokslutet med revisionsberättelsen inte var klart till föreningens årsstämma som ska hållas inom 6 månader från 1 januari, enligt föreningslagen och föreningens stadgar, valde styrelsen ändå att genomföra årsstämma med att hålla en fortsatt stämma med de punkter som handlar om bokslutet och föreningens ekonomi. På årsstämman den 27 juni beslutade stämman att besluta om de punkter som inte handlade om bokslutet och föreningens ekonomi.

***Se beslut på nummer 14-22 här nedan:***

**14. Fråga om arvoden för styrelsen och revisorerna**

***Stämman beslutade att*** arvoden skulle vara oförändrade

**15. Fråga om övriga arvoden (Solhemsansvarig, valberedning)**

***Stämman beslutade att*** arvoden skulle vara oförändrade

**16. Fråga om antalet styrelseledamöter, suppleanter i styrelsen, revisorer och revisorssuppleanter**

***Stämman beslutade att*** det skulle vara 6 st. ledamöter, 2 st. suppleanter, 1 st. föreningsvald revisor (HSB utser 1 st. extern revisor) och 1 st. revisorssuppleant.

**17. Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Carola Åkerlund	Ledamot	<i>Omvald på 2 år</i>
Maria Nyström	Ledamot	<i>Omvald på 2 år</i>
Matthias Wruck	Ledamot	<i>Omvald på 2 år</i>
Jan Asplund	Ledamot	<i>Nyvald på 2 år</i>
Jesper Martinsson	Ledamot	<i>Fyllnadsvald på 1 år</i>
Linus Hedlund	Suppleant	<i>Nyvald på 2 år</i>
Gustav Andersson	Suppleant	<i>Fyllnads vald på 1 år</i>

**18. Val av revisor och suppleant**

Linus Wård	Föreningsvald Revisor
Kristina Karlsson	Föreningsvald Revisorssuppleant

**19. Val av valberedning**

Gösta Nilsson Sammankallande  
 Susanne Ohlin  
 Cecilia Pedersen

## 20. Val av ombud fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB

***Stämman beslutade att*** styrelsen intern utser ombud och representanter i HSB

## 21. Inkomna motioner

### a) *Sälja allmän platsmark*

***Stämman beslutade att*** bevilja motionen om att föreningen ska sälja allmän platsmark. Styrelsen får uppdraget att hantera ärendet med ändring av tomtgräns, köpeskilling och omkostnaderna som uppstår vid försäljning. När den allmänna platsmarken är såld ska styrelsen ansöka om nytt bygglov för 8 st. nya parkeringsplatser bakom/mellan hus 4 och 6 (på den befintlig lekplatsen)

### b) *Medlemmars bestämmande*

***Stämman beslutade att*** avslå motionen.

### c) *Solhem – föreningslokal (vara föreningslokal för de boende)*

***Stämman beslutade att*** avslå motionen.

### d) *Solhem – föreningslokal (sälja lokalen)*

***Stämman beslutade att*** avslå motionen.

### e) *Garage*

***Stämman beslutade att*** avslå motionen.

### f) *Bommar på gårdarna*

***Stämman beslutade att*** avslå motionen.

### g) *Laddstolpar*

***Stämman beslutade att*** avslå motionen.

### h) *Solceller*

***Stämman beslutade att*** avslå motionen.

## 22. Brf. Ribbybergs nya stadgar – *Andra beslutet*

***Stämman beslutade att*** på stämman nummer 2 att godkänna föreningens nya stadgar från 2023

***Denna punkt blev omedelbart justerad.***



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ribbyberg i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-2150 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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	Förvävsdatum	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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos **Trygg-Hansa**. I försäkringen ingår styrelseansvar, kollektivt bostadsrättsskydd / bostadsrättstillägg för lägenheterna och skadedjursbekämpning hos **Nomor**. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
335	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 756
156	Parkeringar	0
44	Parkeringar med Motorvärmaruttag	0
104	Garageplatser	0
33	Förråd	80
<b>Totalt 672 objekt</b>		<b>24 836</b>

### Föreningens lägenheter fördelas på:

Antal	Benämning
141	Lägenheter, 2 rum och kök
194	Lägenheter, 3 rum och kök

## Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. Vid stämman deltog 44 st. som var röstberättigade varav 2 st. fullmakter.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-23. Vid extrastämman deltog 43 st. som var röstberättigade varav 6 st. fullmakter.

## Styrelse

### Styrelsen har under 2023-01-01 - 2023-06-07 haft följande samma

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

### Styrelsen har under 2023-06-07 - 2023-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carola Åkerlund	Ledamot
Lars Nylander	Ledamot
Maria Nyström	Ledamot
Matthias Wruck	Ledamot
Kenneth Holm	Ledamot
Tina Alm	Ledamot
Robert Lagergren	Ledamot (HSB:s representant)
Sandra Thoren	Suppleant (Lämnade på egen begäran 2023-09-15)
Urban Axmark	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carola Åkerlund, Maria Nyström, Matthias Wruck som ledamöter och Urban Axmark som suppleant.

## Firmatecknare

Firman tecknas två i förening av Gunborg Lyvik, Lars Nylander, Carola Åkerlund och Maria Nyström.

## Revisorer

Linus Wård	Föreningsvald ordinarie
Kristina Karlsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Valberedning

Valberedningen består av Gösta Nilsson (sammankallande), Susanne Ohlin och Cecilia Pedersen, valda vid föreningsstämman.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda styrelsemöten.

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes **2023-05-23**.

## GENOMFÖRDA PLANERADE UNDERHÅLL UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Loftgångar** – Golven är målade med en Epoxy 2-komponents färg.
- Garageportar & Nyckelcylindrar** – Service av alla garageportar och nya nyckelcylindrar.
- Cykelhus** – Rensning gjordes i slutet av oktober 2023 då icke uppmärkta cyklar och saker som inte ska vara i cykelhusen togs bort (*Föreningen förvarar i 6 månader sen slängs sakerna*)

## DE SENASTE 5-10 ÅRENS UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015-2017	Yttertak	Byte av föreningens alla takstolar och yttertak.
2015-2017	Balkonger	Nya utbyggda och inglasade balkonger
2015-2017	Dränering av källarhus	Dränering gjordes på baksidan och gavlar i samband med nya balkonger av källarhusen 4, 11, 17.
2020-2022	Stambyte	Byte av stammar till badrum och kök
2022	Stambyte	Byte av föreningens dagvattenledningar i krypgrunder och källarhus
2020-2022	Skyddsrum	Åtgärdat efter gamla installationer, besiktade och godkända av MSB
2022	Låssystem	Föreningen gick över till blippsystem för entréer, allmänna utrymmen och tvättstugor ( <i>Alla lägenheter har kvitterat ut 4 st. blippar nr. 1-4</i> )
2022-2023	Radonmätning	Mellan december 2022 och februari 2023. ( <i>Görs vart 10 år</i> ) <i>Ingen radon över 200 Bq/m<sup>3</sup> uppmättes i någon lägenhet</i>
2023	IMD ( <i>Individuell Mätning och Debitering</i> )	Februari 2023 gick föreningen över till IMD där hushållen debiteras sin egna hushållsförbrukning.

## PÅGÅENDE ELLER FRAMTIDA UNDERHÅLL

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022-2024	OVK	OVK Utförd i samtliga lägenheter. Kvarstår: Aviserade åtgärds punkter som ska godkännas. Injustering på alla fläktarna upp under taken, på vindarna.
2024	Parkeringar	Breddning av parkeringsytor fortsätter på gård 2 och 3.
2024	Grillplats	Plantering runt muren sker våren 2024.
2024-2025	Skyltar	Nya skyltar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• komplettering av saknade eller trasiga p-platsnummer,</li> <li>• Ny numrering av källarförråden</li> <li>• Rastning förbjudet och Koppeltvång inom föreningen</li> </ul>
2026	Parkeringar	Asfaltering av parkeringsytor ( <i>Beroende på olika ekonomiska faktorer</i> )
2028	Tvättstugehus med Föreningslokal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tekniska samrådet klart – Våren 2022</li> <li>• Förfrågningsunderlag till entreprenörer klart – Våren 2022</li> <li>• Byggstart uppskjutet till tidigast 2028 (<i>Beroende på olika ekonomiska faktorer</i>)</li> </ul>

## DET SOM GJORTS UNDER 2023 OCH KOMMANDE VÄSENTLIGA HÄNDELSE

## IMD (Individuell mätning och debitering)

Den 1 februari, 2023 gick föreningen över till "IMD" (Individuell mätning och debitering), vilket innebär att hushållen/boende betalar för sin egna förbrukning av hushållselen. Föreningen står för abonnemangskostnaden till Skellefteå kraft och nätavgiften till Vattenfall.

Föreningen debiterar elförbrukningen på boendes avgiftsavier som kommer kvartalsvis. Debitering sker med en förskjutning av fem månader bakåt per avi och månad.

**Exempel:** Det boende förbrukat under februari, mars och april kommer på avierna som skickas ut i mitten av juni. På de tre kommande betalningsavierna debiteras februaris förbrukning på avin som ska betalas senast sista juni, förbrukningen i mars månad finns på avin som ska betalas sista juli och april's förbrukning betalas på avin senast sista augusti.

KWh kostnaden sätts utifrån kWh kostnaden som Skellefte kraft debiterat för månaden innans elförbrukning. När föreningen får fakturorna tar styrelsen kWh priset och plussar på moms som redovisas på föreningens hemsida för föregående månad. På så sett kan boende följa sin elförbrukning i en app. (Panorama Home) och plussa på kWh kostnaden från hemsidan så får boende kostnaden som debiteras på avgiftsavierna.

Om boende tappat bort inloggningsuppgifterna till Panorama Home eller är nyinflyttad och inte får inloggningsuppgifterna från säljaren kan man mejla styrelsen som tar fram nya inloggningsuppgifter. Styrelsens mejladress är [solhemsvagen1@gmail.com](mailto:solhemsvagen1@gmail.com).

## 8 st. nya parkeringsplatser (stämmobeslut 2023)

Enligt stämmobeslut 2023 ska föreningen anlägga 8 st. nya parkeringsplatser på den lektytan som är bakom / mellan Solhemsvägen 4 och 6. Stämman fick besluta om föreningen skulle göra gästparkeringar, parkeringar med laddstolpar eller hyras ut som hyresobjekt.

Ett enhälligt beslut på stämman var att föreningen ska göra gästparkeringar.

Föreningen ansökte om bygglov hos Haninge kommun i augusti, 2023 och fick avslag i oktober på grund av att den fastigheten / tomten även har en remsa som går under allmän platsmark. Styrelsen kunde ändå få ärendet prövat i stadsbyggnadsnämndens byggutskott. Styrelsen valde att lyfta ärendet vidare då det tidigare beviljats bygglov på fastigheten för utbyggnad av balkonger och att den ytan som föreningen planerar att anlägga parkeringsplatserna på ligger ca 100 m från den allmänna platsmarken.

Beslut från stadsbyggnadsnämndens byggutskott kommer delges föreningen i början av 2024.

## Cykelhusrensning

Styrelsen aviserade i trapphusen den 6 oktober att föreningen kommer göra en cykelhusrensning den 24 oktober, 2023 på de saker som inte är uppmärkta av boende. Samtidigt kommer styrelsen rensa bort cyklar och saker (pulkor, snowracer, snowboardar, sandlådesaker, uteleksaker, barnvagnar m.m.) som står både i cykelhusen, runt omkring cykelhusen men också i cykelställen bredvid cykelhusen.

I cykelhusen får boende endast ställa cyklar och kickbikes enligt det som står på skylten som sitter på väggen i cykelhusen. Detta för att fler boenden ska få plats med sina cyklar.

Föreningen förvarar allt som är borttaget i 6 månader (till den 30 april) sen slänger föreningen det som inte hämtats ut. Den som vill ha tillbaka borttagna saker mejlar styrelsen enligt informationen som sitter i trapphusens anslagstavlor.

## Service på garageportar

Då styrelsen sett att felanmälningar på garageportarna ökat samt att vid återlämning av garage finns bara en eller ingen nyckel till låscylindern. Styrelsen tog då beslut att vi servar portarna och byter alla cylinderlås. Den 9-12 oktober, 2023 var Garageportexperten här och genomförde en service på alla garageportarna.

Garageportexperten smörjde upp alla skenor och justerade de skenor som garageporten åker upp och ner i. Samtidigt bytte alla låscylindrar på portarna och hyresgästerna fick kvittera ut 2 st. nya cylindernycklar. Om en boende tappar bort eller inte lämnar tillbaka 2 st. nycklar kommer de hyresgästen debiteras för en ny cylinder, detsamma gäller fjärrkontrollerna. Alla ska eller kommer kvitterat ut 2 st. nya cylindernycklar (styrelsen har ca 10 st. garage som inte kvitterat ut sina nycklar) och 2 st. fjärrkontroller som ska lämnas till styrelsen vid återlämning av garage.

## Lekustrustning i Sandlådorna

Under somrarna 2024 och 2025 kommer föreningen rusta upp våra sandlådeytor. Först rengörs sanden istället för att vi tar bort gammal och smutsig sand. Sandrening är ett kostnadseffektivt och miljövänligt alternativ, ca 50% av kostanden, istället för att fräsa eller byta ut sanden. Processen sker genom en bio-mekanisk rening som också luftar sanden på ca 40 cm djup. Tvättningen tar bort farliga föremål såsom fimpar, glasskärvor, stenar och avföring från djur. Tvättning av sanden ökar även sandens volym med ca 10 % och därmed förbättras även fallskyddet.

Fördelat på två år kommer lekustrustningar byts ut till likvärdig eller/och kompletteras med nya, insprängningsskydd kommer byggas runt gungor, "lilla" sandlådorna får nya ramar och ny sand, stenplattor kommer riktas upp och trasiga plattor byts ut, nya mörkförankrade utemöbler installeras m.m.

## Målning av trapphus

På extrastämman den 23 november, fick boende vara med och besluta om målning av våra trapphus. Boende beslutade om trapphusen ska vara i en ljus neutral färg eller om det ska målas i gårdsfärger. Med stor majoritet beslutade extrastämman att alla trapphus ska målas

i en ljus neutralfärg och att styrelsen tar in förslag från målerifirmorna om det ska gå i vitt till beige, beige till mörkare beige, gråskaligt eller vitt och grått m.m., det viktigaste är att trapphusen efter målning ska kännas ljusa och luftiga. Under våren 2024 kommer styrelsen ta in offerter och färgförslag från målerifirmor.

Styrelsens planering är att målning av trapphusen kommer igång någon gång under juni, juli eller augusti månad. När styrelsen har mer information kommer styrelsen informera boende, antingen i Solhemsnytt eller genom information i trapphusen.

## Haninge kommun och Solhemsvägen

Styrelsen har under 2023 fortsatt att mejla till Haninge kommun angående gång- och cykelbanan längs med hela Solhemsvägen. Gällande guppet är för högt i mitten av Solhemsvägen och att det bildas en "sjö" vid guppet som kan vara fara för liv. Att kommunen satt upp en skylt om övergång men inte målat övergångsränder på guppet. Kanten in till våra parkerings är för hög. Att det fortfarande råder 2-timmarsparkering längs med Solhemsvägen. Att vi vill ta del av slutbesiktningsprotokollet. Att Haninge kommun tar hit någon från Lantmäteriet och markerar var föreningens tomtgräns ligger. Att kommunen plogar upp snön på föreningens mark och vid en andra plogning hamnar det även fullt med grus på våra gräsmattor.

Det kommunen åtgärdade av alla punkterna var att måla övergångsränder och halva nedre delen av Solhemsvägen lagt en asfaltstoppling som gör att på den minskar höjden av guppet. 2-timmarsregeln ändrades till att ca 60 % av parkeringsplatserna längs med Solhemsvägen blev 24-timmarsparkering. Mer information finns att läsa i "Solhemsnytt - November 2023" på föreningens hemsida [www.ribbyberg.se](http://www.ribbyberg.se).



# Upprustning av Lekplatser

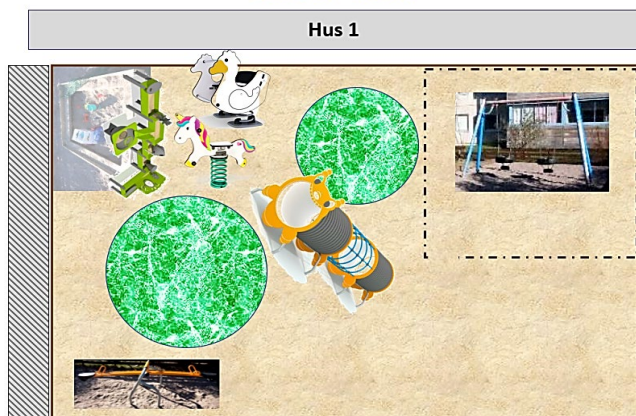
Styrelsen har under vintern och våren 2024 arbetat med vad som behöver göras och vilken lekutrustning som ska bytas ut eller kompletteras med.

Att göra om lekplatser och byta lekutrustning är en mycket dyr kostnad, därför har styrelsen delat upp projektet över 3 år. Vi kommer som en början byta och komplettera viss lekutrustning för att åren efter att komplettera med mer lekutrustning där det ser tomt ut.

Styrelsen kommer också byta stenplattorna som finns mitt på lekytan till något större plattor, många är trasiga, det saknas plattor på en del ställen och är sneda. Vi kommer också byta våra utemöbler från mitten av 90-talet. De nya utemöblerna kommer vara likvärdiga och markförankras på stenplattorna och vi kompletterar med en soffa vid gungorna och vid linbanan.

**Här nedan ser ni vad som kommer göras i sandlådorna under fas 1.**

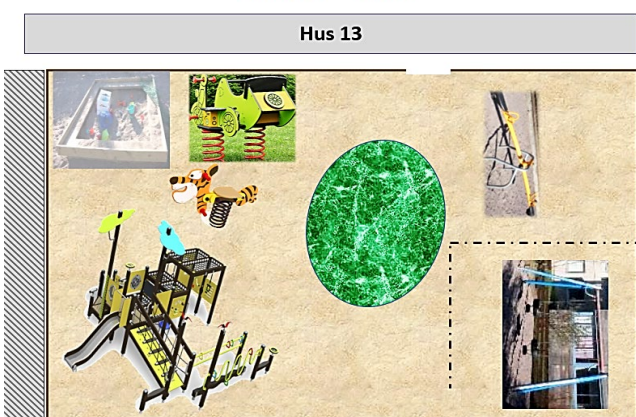
**Gård 1 – 2024**



**Gård 2 – 2024**



**Gård 3 – 2024**



**Gård 4 – 2024**



**Gård 5 – 2024**



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 417 och under året har det tillkommit 30 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 414.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	173	271	365	392	390
Skuldsättning, kr/kvm	9 721	9 580	9 425	7 630	6 726
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 752	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	10	8	7
Energikostnad, kr/kvm	261	333	298	242	261
Årsavgifter, kr/kvm	1 022	929	929	929	928
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 122	980	1 018	994	990
Nettoomsättning, tkr	27 008	24 312	25 231	24 681	24 478
Resultat efter finansiella poster, tkr	-12 959	954	3 759	4 605	4 123
Soliditet, %	8	13	13	14	13

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen.

Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl. BFNAR 2023:1.

Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att **Basutbudet på TV (via Tele2) och individuell mätning av el, värme, vatten** ingår from 2023.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Uppllysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, ökade räntekostnader på föreningens lån samt stora kostnader som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 951 864 kr.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 3 %

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
		resultat enligt		
		stämmans beslut		
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 779 700	0	0	2 779 700
Upplåtelseavgifter, kr	475 000	0	0	475 000
Underhållsfond, kr	8 359 395	0	-3 551 265	4 808 130
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>11 614 095</b>	<b>0</b>	<b>-3 551 265</b>	<b>8 062 830</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	23 581 230	954 466	3 551 265	28 086 961
Årets resultat, kr	954 466	-954 466	-12 958 681	-12 958 681
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>24 535 696</b>	<b>0</b>	<b>-9 407 416</b>	<b>15 128 280</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>36 149 791</b>	<b>0</b>	<b>-12 958 681</b>	<b>23 191 110</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 213 581 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	24 535 696
Årets resultat, kr	-12 958 681
Reservation till underhållsfond, kr	-1 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 801 265
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>15 128 280</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>15 128 280</b>
------------------------------------	-------------------

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



## RESULTATRAKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	27 007 585	24 116 149
Övriga rörelseintäkter	Not 3	854 356	196 118
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>27 861 941</b>	<b>24 312 267</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-17 701 961	-15 300 567
Övriga externa kostnader	Not 5	-536 711	-716 477
Personalkostnader	Not 6	-465 894	-317 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 374 911	-4 278 318
Övriga rörelsekostnader		-7 090 796	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-31 170 273</b>	<b>-20 612 783</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 308 332</b>	<b>3 699 484</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 711	21 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-9 653 060	-2 766 891
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-9 650 349</b>	<b>-2 745 018</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 958 681</b>	<b>954 466</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-12 958 681</b>	<b>954 466</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 958 681</b>	<b>954 466</b>

**BALANSRÄKNING****2023-12-31**      **2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark      Not 9      266 589 022      154 036 836

Pågående nyanläggningar materiella  
anläggningstillgångar      Not 10      0      124 939 174*Summa Materiella anläggningstillgångar*      **266 589 022**      **278 976 010***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav      Not 11      500      500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar*      **500**      **500****Summa Anläggningstillgångar**      **266 589 522**      **278 976 510****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar      70 311      249 463

Övriga kortfristiga fordringar      Not 12      2 865 332      1 916 528

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter      Not 13      541 848      865 527

*Summa Kortfristiga fordringar*      **3 477 491**      **3 031 518***Kassa och bank*

Kassa och bank      74 218      31 162

*Summa Kassa och bank*      **74 218**      **31 162****Summa Omsättningstillgångar**      **3 551 709**      **3 062 680****Summa Tillgångar**      **270 141 230**      **282 039 190**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31 2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		3 254 700	3 254 700
Fond för yttre underhåll		4 808 130	8 359 395
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		<b>8 062 830</b>	<b>11 614 095</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		28 086 961	23 581 230
Årets resultat		-12 958 681	954 466
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		<b>15 128 280</b>	<b>24 535 696</b>

**Summa Eget kapital****23 191 110 36 149 791****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	174 535 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		<b>174 535 000</b>	<b>0</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	66 891 250	237 926 250
Leverantörsskulder		1 030 601	3 969 770
Skatteskulder		38 603	49 951
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	82 266	52 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 372 400	3 890 476
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		<b>72 415 120</b>	<b>245 889 399</b>

**Summa Skulder****246 950 120 245 889 399****Summa Eget kapital och skulder****270 141 230 282 039 190**

## KASSAFLODESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	-3 308 332	3 699 484
-----------------	------------	-----------

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar	5 374 911	4 278 318
---------------	-----------	-----------

Övriga justeringar	7 090 796	0
--------------------	-----------	---

<b>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	<b>12 465 707</b>	<b>4 278 318</b>
--	-------------------	------------------

Erhållen ränta	2 711	21 873
----------------	-------	--------

Erlagd ränta	-9 597 635	-2 382 030
--------------	------------	------------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

	<b>-437 549</b>	<b>5 617 645</b>
--	-----------------	------------------

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	462 835	-82 742
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 494 704	-3 189 842
---	------------	------------

<b>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-2 031 869</b>	<b>-3 272 584</b>
--	-------------------	-------------------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

	<b>-2 469 418</b>	<b>2 345 060</b>
--	-------------------	------------------

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-78 719	-31 139 279
---	---------	-------------

<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-78 719</b>	<b>-31 139 279</b>
---	----------------	--------------------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 500 000	3 855 000
--	-----------	-----------

<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 500 000</b>	<b>3 855 000</b>
--	------------------	------------------

**Årets kassaflöde**

	<b>951 863</b>	<b>-24 939 219</b>
--	----------------	--------------------

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 947 037</b>	<b>26 886 255</b>
---------------------------------------	------------------	-------------------

<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 898 901</b>	<b>1 947 037</b>
-------------------------------------	------------------	------------------



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år. Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	24 068 000 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	<i>Bruttoomsättning</i>	
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	25 291 068 22 992 120
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 125 600 891 642
	Individuell mätning el	401 220 0
	Hyror övrigt	86 220 87 590
	Övriga primära intäkter	107 679 154 881
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>27 011 787 24 126 233</b>
	Avgiftsbortfall	-3 482 -9 584
	Hysesbortfall	-720 -500
	<b>Summa</b>	<b>-4 202 -10 084</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>27 007 585 24 116 149</b>
	2023-01-01	2022-01-01
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2023-12-31 2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>	
	Försäkringsersättningar	70 919 178 873
	Övriga sekundära intäkter	783 437 17 245
	<b>Summa Övriga rörelseintäkter</b>	<b>854 356 196 118</b>
	2023-01-01	2022-01-01
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2023-12-31 2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>	
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 773 024 -1 967 671
	Snö och halk-bekämpning	-12 497 -12 116
	Reparationer	-1 799 656 -757 320
	Planerat underhåll	-4 801 265 -1 498 688
	Försäkringsskador	-71 518 -493 306
	El	-2 285 587 -4 342 309
	Uppvärmning	-2 813 412 -2 593 855
	Vatten	-1 389 265 -1 343 813
	Sophämtning	-754 349 -361 501
	Fastighetsförsäkring	-479 985 -437 926
	Kabel-TV och bredband	-132 674 -126 847
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-590 635 -565 726
	Förvaltningsavtalskostnader	-790 182 -776 256
	Övriga driftkostnader	-7 913 -23 233
	<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>-17 701 961 -15 300 567</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-3 829
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-104 413	-105 046
	Administrationskostnader	-158 517	-178 562
	Extern revision	-34 000	-33 000
	Konsultkostnader	-2 975	-10 662
	Medlemsavgifter	-95 360	-111 266
	Föreningsverksamhet	-78 390	-62 914
	Övriga förvaltningskostnader	-63 055	-211 197
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-536 711</b>	<b>-716 477</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-29 463	-23 800
	Övriga arvoden	-330 813	-221 764
	Löner och övriga ersättningar	0	-426
	Sociala avgifter	-105 618	-53 589
	Övriga personalkostnader	0	-17 842
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-465 894</b>	<b>-317 422</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 923	1 923
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	18 701
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	788	1 249
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>2 711</b>	<b>21 873</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-9 645 042	-2 763 827
	Övriga räntekostnader	-8 018	-3 064
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-9 653 060</b>	<b>-2 766 891</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	206 353 640	206 353 640
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 409 232	1 409 232
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 299 157	3 299 157
	Stammar och passersystem	125 017 893	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-15 684 740	0
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>319 627 951</b>	<b>211 062 029</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-57 025 193	-52 746 875
	Årets avskrivningar	-5 374 911	-4 278 318
	Återförda avskrivningar vid utrangering	8 593 944	0
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-53 806 160</b>	<b>-57 025 193</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>266 589 022</b>	<b>154 036 836</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	220 000 000	220 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 637 000	2 637 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 195 000	3 195 000
	<b>Summa</b>	<b>311 832 000</b>	<b>311 832 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	243 972 000	243 972 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>243 972 000</b>	<b>243 972 000</b>
Not 10	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	124 939 174	93 799 895
	Årets investeringar	0	31 139 279
	Omklassificering till byggnad 124 151 944 till plan UH 767 230	-124 939 174	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>124 939 174</b>

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav			2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
	Ingående värde andel i HSB			500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>			<b>500</b>	<b>500</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar			2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB			2 824 683	1 915 875
	Övriga fordringar			40 649	653
	<i>Summa Övriga fordringar</i>			<b>2 865 332</b>	<b>1 916 528</b>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			541 848	865 527
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			<b>541 848</b>	<b>865 527</b>
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut			2023-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	4,23%	2025-09-30	50 000 000	0
	Nordea	4,09%	2026-03-31	50 000 000	0
	Nordea	4,21%	2025-03-31	45 250 000	0
	Nordea	4,53%	2024-09-13	33 106 250	0
	Nordea	4,59%	2024-10-03	31 285 000	0
	Nordea	3,93%	2025-12-15	31 785 000	2 500 000
				<b>241 426 250</b>	<b>2 500 000</b>
	Långfristig del			174 535 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			2 500 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			64 391 250	
	Kortfristig del			66 891 250	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			2 500 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			10 000 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,25%	
	Finns swap-avtal			Nej	

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,23%	2025-09-30	50 000 000	0
Nordea	4,09%	2026-03-31	50 000 000	0
Nordea	4,21%	2025-03-31	45 250 000	0
Nordea	4,53%	2024-09-13	33 106 250	0
Nordea	4,59%	2024-10-03	31 285 000	0
Nordea	3,93%	2025-12-15	31 785 000	2 500 000
			<b>241 426 250</b>	<b>2 500 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			2 500 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			64 391 250	
Kortfristig del			66 891 250	

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	6 272	0
Inre fond	7 252	7 252
Övriga kortfristiga skulder	68 742	45 700
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>82 266</b>	<b>52 952</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 144 436	2 091 328
Upplupna räntekostnader	510 582	455 157
Övriga upplupna kostnader	1 717 382	1 343 991
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>4 372 400</b>	<b>3 890 476</b>

Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## 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 2023.

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 2023 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 respektive uttalande med avvikande mening

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ribbyberg i Västerhaninge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i "Grund för uttalande" avstyrker vi att föreningsstämman beviljar styrelseledamoten Lars Nylander ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

För övriga styrelseledamöter tillstyrker vi att föreningsstämman beviljar dessa ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Styrelsen har under 2024 upprättat en polisanmälan mot Lars Nylander för förskingring. Förskingringen ska ha ägt rum under 2023 och 2024. Beloppen kan i sammanhanget betraktas som ringa.

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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § lag om ekonomisk förening, hålla föreningsstämma och behandla årsredovisningen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linus Wård  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Ribbyberg i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CAROLA ÅKERLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 16:39:27



**TINA ALM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 21:10:33



**MARIA NYSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 16:47:16



**MATTHIAS WRUCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 16:57:04



**JESPER MARTINSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 17:37:46



**JAN ASPLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-08-21 kl. 16:55:27



**LINUS WÅRD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-08-22 kl. 08:16:28



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-08-23 kl. 10:22:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Ribbyberg i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LINUS WÅRD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-08-22 kl. 08:15:32



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-08-23 kl. 10:22:18



# 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 stadgama 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring 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

Stadgama 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

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 star något i årsredovisningen.

a)

## Motion – Sälja allmän platsmark

### Anlägga 8 st. nya parkeringsplatser (Stämmobeslut 2023)

Enligt stämmobeslutet 2023 skickade styrelsen i september 2023, med hjälp av Christian Branting, Projektledarhuset, en bygglovsansökan till Haninge kommun gällande 8 st. nya parkeringsplatser på tomten/fastigheten RIBBY 2:294.  
(På lekplatsytan på baksidan, mellan, Solhemsvägen 4 och 6)

I slutet av oktober 2023 fick styrelsen ett avslagsbesked på vår ansökan. I beslutet stod det bland annat:

*Ansökan avviker från detaljplanen S26 (stadsplan) med avseende på:*  
– *områdets användning avviker från gällande ändamål. Fastigheten omfattar även **allmän platsmark**.*

*Då avvikelsen inte prövats vid fastighetsbildningen eller godtagits vid en bygglovsprövning betraktas fastigheten som planstridig. Bygglovsavdelningen bedömer att avvikelsen medför att bygglov inte kan ges. Eftersom det är en stadsplan råder kommunalt huvudmannaskap på den **allmänna platsen**. Enskilda kan inte istället för det allmänna förvalta allmän plats. För att bygglov ska kunna ges måste den allmänna platsmarken ha förts över till en kommunal fastighet.*

*För den fortsatta handläggningen finns följande alternativ:*

- *Ansökan prövas på de inlämnade handlingarna. Ansökan kommer då att tas upp för beslut i stadsbyggnadsnämndens byggutskott. Bygglovsavdelningen kommer då att föreslå att ansökan avslås. Ett eventuellt beslut om avslag kan överklagas till länsstyrelsen.*

Den allmänna platsmarken som Haninge kommun refererar till är den del av tomten som ligger på gaveln av hus 6, ca 1 meter upp i skogen.



Styrelsen valde ändå att pröva bygglovsansökan i stadsbyggnadsnämndens byggutskott då det på tomten beviljats ett bygglov för byte av tak samt utbyggnad av balkonger.

Stadsbyggnadsnämndens byggutskott beslutade också om avslag men med reservation. I beslutet står det:

### **Sammanfattning av ärendet**

*Ansökan avser bygglov för anläggande av åtta parkeringsplatser. Fastigheten består delvis av allmän platsmark (park). Då fastigheten inte överensstämmer med gällande detaljplan på grund av planstridigheten (allmän plats) ska ansökan avslås.*

### **Byggutskottets synpunkter**

*Eftersom den berörda fastigheten omfattas av allmän plats i detaljplanen är det inte möjligt att anlägga de privata parkeringsplatser som fastighetsägaren ansöker om. Byggutskottet avser i stället att ge förvaltningen i uppdrag att lösa in marken och se över möjligheterna att i kommunal regi anordna parkeringar på platsen för att tillmötesgå de behov som finns i området.*

Styrelsen har som ett första steg överklagat till Länsstyrelsen med hjälp av konsultföretaget Svarting i Haninge. I nuläget vet vi inte ifall vi kommer behöva sälja marken eller om Länsstyrelsen gör en annan bedömning då nyttjande behovet av marken är större än den gamla detaljplanen som tagits fram, plus att Haninge kommun redan godkänt ett bygglov på tomten/fastigheten för ca 10 år sedan.

Stadsbyggnadsnämnden ser inget hinder till att bevilja ett bygglov ifall föreningen skulle välja att sälja av den markremsa som är i skogen, gaveln av hus 6 mot Ribbybergsskolan. Hur mycket försäljningssumman skulle landa på vet vi inte i dagsläget, inte heller vilka kostnader som föreningen behöver ta vid en försäljning.

### **// Styrelsen brf. Ribbyberg**

#### **Styrelsen vill att stämman tar beslut om:**

- a:1)** *Ska föreningen då sälja den allmänna platsmarken till Haninge kommun?*
- a:2)** *Om stämman beslutar att sälja marken, får styrelsen uppdraget att hantera ärendet vad gäller ändring av tomtgräns, köpeskilling, omkostnader m.m.*
- a:3)** *Föreningen ska efter försäljning söka nytt bygglov för parkeringsplatser*
- a:4)** *Om stämman beslutar att inte sälja den allmänna platsmarken, då ska styrelsen avsluta ärendet om att bygga 8 st. nya parkeringsplatser.*

**Motion: Medlemmars bestämmande**

En styrelse får fatta beslut om arbeten som, planerat underhåll, löpande underhåll och akuta arbeten. Detta enligt bostadsrättslagen.

Vad gäller nyanskaffning, ska medlemmarna få vara med om att bestämma.

Under de senaste åren har det förekommit att styrelsen beställt arbeten som inte är planerat underhåll, löpande underhåll eller akuta arbeten av fastigheterna.

Grillplats vid hus 17.

Asfalterade gångar vid Nynäsvägen.

Anläggning för trädgårdsavfall bakom 23:an.

Gångväg till skolan bakom 23:an.

Dörröppnare till entree.

När har medlemmarna fått vara med att besluta detta?

Föreslår att stämman beslutar att styrelsen ska redovisa för ovanstående.



Kjell Å Schönbeck



## **Styrelsens svar på motionen:**

Ja, en styrelses uppdrag är att arbeta med planerat underhåll, löpande underhåll och akuta arbeten. Styrelsen uppdrag innefattar också att ansvara för fastigheterna och dess tekniska funktioner men också föreningens andra tillgångar som mark och garage m.m. är i gott skick. Styrelsen ansvarar även för föreningens ekonomi och att bostadsrättsföreningen följer lagar.

Sist men inte minst, så ingår det i styrelseuppdraget att ansvara för den allmänna trivseln och ska se till att ordningsregler i stadgarna följs.

De som sitter i styrelsen är valda av föreningens medlemmar och styrelsens uppdrag är att företräda medlemmarnas frågor och arbeta för föreningens och boendes bästa.

## **Som svar på utförda arbeten:**

**Grillplats vid hus 17** - Detta är ett stämmobeslut som togs

**Asfalterade gångar vid Nynäsvägen** - Var ett en underhållsåtgärd, de gångvägar som fanns innan var asfalterade där rötter trängt upp asfalten och att kanterna fnasat upp sig som innebär snubbelrisk eller orsaka annan personskada. Det styrelsen tog beslut om, var att vid åtgärden, bredda gångvägarna med ca 20 cm så att boende med rollatorer, permobilar och barnvagnar lättare kan ta sig fram.

**Anläggning för trädgårdsavfall bakom 23:an** - På grund av byggandet av den nya matsalen på Ribbybergsskolan uppmärksammade kommunen att föreningen lagt trädgårdsavfall på kommunens mark.

Styrelsen fick då ett brev från kommunen där föreningen ombads att omedelbart upphöra med detta och ta bort / städa upp på kommunens mark.

**Gångväg till skolan bakom 23:an** - I samband med att styrelsen tittade på plats för en kompost märkte styrelsen att på gräsmattan på gaveln av hus 23, där barnen i alla tider sneddat när de ska gå till Ribbybergsskolan. Gräsmattan var lerig och blivit förstörd på flera ställen samt att nya bredare upptramningar syntes på gräsmattan. Styrelsen beslutade då som underhållsåtgärd att vi lägger en grusgång, dels för att leda barnens gångväg men också för att skydda gräsytor.

**Dörröppnare till entréer** - Styrelsen är lite osäker på vad motionären syftar på. Är det att föreningen gått över till blippsystem så är detta ett stämmobeslut 2020, där styrelsen har en lydadsplikt att följa stämmobeslut. Om det gäller att porten på hus 21 öppnas automatiskt när boende blippar in sig, så är det en bostadsanpassning som Haninge kommun gjort och bekostat till en boende.

**Därmed anser styrelsen sig besvarat och redovisat utförda arbeten enligt motionens punkter och yrkar på att stämman avslår motionen om vidare redovisning.**

## Motion: Solhem - föreningslokal

Bakgrund:

Bostadsrättsinnehavare har tidigare kunnat nyttja denna lokal för trivselaktiviteter för boende som ex, syjunta, pysselaktiviteter, pensionärsträffar, barnkalas. Lokalen har även kunnat hyras för en mycket billig penning för vuxen kalas/ fester samt övernattnig för gäster. På en stämma beslutades att styrelsen själva får förfoga över denna lokal.

Enligt uppgifter från grannar använder nyttjas inte som en styrelselokal, utan mer som privat bruk av styrelsen, för bl.a. bakning, förvaring av privata saker m.m.

Styrelserummet i hus 17, som alla tidigare styrelser varit helt nöjda med är fullt utrustad med egen ventilation och pentry. Allt styrelsematerial finns fortfarande kvar i dokumentskåpen och är inte uppflyttade till Solhem.

Föreslår att årsmötet beslutar att lokalen ska återgå till ursprung användande, att vara en föreningslokal för de boende.



Kjell Å Schönbeck

### **Styrelsens svar på motionen:**

Styrelsen invänder sig motionärens påstående om att f.d. föreningslokalen i hus 7, nu styrelsens rum, att styrelsen inte skulle använda lokalen till styrelsens möten. Styrelsen håller alla sina styrelse-, arbets- och planeringsmöten i lokalen. Styrelsen har även haft möten med HSB, olika entreprenörer, möten med boenden m.m.

Styrelsen har även haft egna ansvarsområdesmöten, arbetsgruppsmöten inför olika uppdrag eller områden som styrelsen arbetar eller arbetat med.

Lokalen har också använts av styrelsen till boende för att dela ut garagenycklar och fjärrkontroller, blippar, nycklar till cykelhusen m.m.

Lokalen har både dagtid som kvällstid även använts som arbetsrum för enskilda styrelsemedlemmar i sitt styrelsearbete.

Styrelsen invänder sig mot motionärens påstående om att lokalen inte används som styrelselokal och ställer då en motfråga. Var motionären tror eller hört att styrelsen håller sina möten?

**Styrelsen yrkar på att stämman avslår motionen om att lokalen återgår till en föreningslokal och låter styrelsen fortsätta nyttja lokalen till styrelsearbeten, styrelsemöten, arbetsmöten, möten med HSB och entreprenörer.**

d)

Till styrelsen för BRF Ribbyberg

**Motion: Solhem - föreningslokal**

Bakgrund:

Bostadsrättsinnehavare har tidigare kunnat nyttja denna lokal för trivselaktiviteter för boende som ex, syjunta, pysselaktiviteter, pensionärsträffar, barnkalas. Lokalen har även kunnat hyras för en mycket billig penning för vuxen fester/kalas samt övernattnig för gäster. På en stämma beslutades att styrelsen själva får förfoga över denna lokal. Genom att sälja lägenheten får föreningen in både köpeskillingen samt månadshyra för lokalen.

Motionen lyder:

Styrelsen ska återgå till att ha sina möten i tidigare styrelserum på Solhemsvägen 23, som är iordninggjord för detta syfte.

Lokalen på Solhemsvägen 7 (Solhem) skall säljas till högstbjudande.



Undertecknad



## **Styrelsens svar på motionen:**

På stämman 2021 lämnade styrelsen en motion som stämman bifalldes, att upphäva försäljning av föreninglokalen i hus 7 i samband med byggnationen av tvättstugehus med föreningslokal.

Anledning till att inte sälja föreningslokalen var då rekommendationer från HSB ekonomer om att föreningen skulle ha kvar lokalen i föreningen för framtida inkomster. Om man inte behöver sälja en föreningslokal ska föreningar försöka ha kvar dess så länge de kan.

I samma motion yrkade styrelsen på att lokalen görs om till styrelserum och att rummet i källaren, hus 17 görs till föreningens arkivrum. Föreningen har en skyldighet att spara dokument som rör föreningen för alltid och det har blivit en del papper sedan 1968 och kommer bli mer i framtiden.

Efter bifall på stämman flyttade styrelsen in i lokalen i augusti 2021 och uthyrning av föreningslokal togs bort med anledning av det nya tvättstugehuset med föreningslokal skulle byggas under 2022. Samhället har från 2021 haft en inflation med höjda material och entreprenörskostnader som styrelsen märkte på de offerter som lämnades hösten 2021, där kostnaden ökade nästan till det dubbla för att bygga nytt hus. Föreningen fick också med inflationen högre el och räntekostnader som gjorde att styrelsen tog ett ansvarsfullt beslut gällande föreningen att flyttade fram byggandet av tvättstugehus med föreningslokal tills föreningens ekonomi stabiliserats och räntemarknaden gått ner, trots att styrelsen egentligen hade en lydnessplikt från en stämma 2017.

***Styrelsen yrkar på att stämman avslår motionen om att föreningslokalen ska säljas och att styrelsen får fortsätta förfoga över lokalen.***

Till styrelsen för BRF Ribbyberg

### **Motion: Garage**

Bakgrund:

I samband med beslutet att boende endast får nyttja två (2) parkeringsmöjligheter, fördes en diskussion på stämman kring boende som nyttjar garage utan att ens ha körkort. Styrelsen skulle då göra en översyn kring detta och ta till åtgärder. Detta med anledning av att det finns en kö till garagen. Har detta genomförts?

Motionen lyder:

Kravet för att få hyra ett garage i föreningen är att bostadsrättsinnehavaren har ett giltigt körkort, samt att garagen endast nyttjas som garage (fordons förråd).

Undertecknad  

### **Styrelsens svar på motionen:**

Styrelsen har varken rätt eller möjlighet att kontrollera körkortsinnehav.

Styrelsen har heller ingen rättslig grund att gå in och kontrollera hur garagen nyttjas utan avisering.

Om medlemmar i föreningen upptäcker felaktigt nyttjande av garage, tex att det används som förråd är de välkomna att meddela detta till styrelsen.

Vid bevisat avtalsbrott kommer styrelsen avisera hyresgästen för åtgärd. Om hyresgästen inte vidtar åtgärd kommer styrelsen att säga upp hyresavtalet.

**Styrelsen yrkar på att stämman avslår motionen om körkortskontroll för garage.**

Till styrelsen för BRF Ribbyberg

### **Motion; bommar på gårdarna**


Bakgrund:

Det har tidigare påtalats till styrelsen samt motioner har lämnats in i ärendet tidigare kring all biltrafik som sker på våra gårdar. Styrelsen har gjort åtgärder i form av extra gupp i kurvorna. Detta har inte minskat biltrafiken in på gårdarna. Utifrån att det är så mycket biltrafik som kör in är inte våra gårdar en säker plats för våra barn.

Motionen lyder:

Placera bommar in på respektive gård.

Dessa förses med låscylindrar vilka räddningstjänsten kan låsa upp, samt att man bara kan få ut nyckeln i bommens nedfällda läge, för att uppställning inte skall kunna ske.



Undertecknad

### ***Styrelsens svar på motionen:***

Styrelsen befarar att om vi sätter upp bommar kommer trafiken att öka på gräsmattor, brandgator och gångvägar, samt att det kan bli ett hinder och försvårar för funktionsnedsatta som behöver komma in med bilen.

***Styrelsen yrkar därför att stämman avslår motionen om att sätta bommar in till alla gårdar.***

Till styrelsen för BRF Ribbyberg

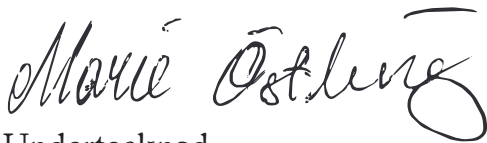
### **Motion: Laddstolpar**

Bakgrund:

Tidigare årsstämma beslutade att ge styrelsen i uppdrag att utreda intresset hos boende kring laddstolpar samt möjligheten till att sätta upp dessa på området. Hur har denna utredning gått till och vad visade den?

Motionen lyder:

Tillsätta en ny utredning och presentera utfallet av denna för boende, för att kunna fatta beslut i frågan om vi skall sätta upp laddstolpar.



Undertecknad



### **Styrelsens svar på motionen:**

Styrelsen informerade på extrastämman den 23 nov, 2023 att styrelsen lagt motionen vilande då det varit låg efterfrågan om laddstolpar från boende.

I styrelsens utredning om var föreningen skulle placera parkeringsplatser med laddstolpar tittade vi på likhets- och tillgänglighetsprincipen, hur många stolpar ska installeras, hur många av boende kommer hyra en p-plats med laddstolpe, vilket märke av elstolpe, laddningstiden, installationskostnaden och hur laddningen skulle kunna debiteras boende m.m.

Styrelsen är inte främmande för att ta upp utredningen igen ifall stämman beslutar att vi ska ha laddstolpar. Frågan är hur många som ska installeras, ska det var två p-platser per gård eller ska vi installera på alla p-platser och i garage inför framtida behov?

**Styrelsen yrkar på att stämman avslår motionen om att just nu utreda frågan och att styrelsen tar upp arbetet när/om efterfrågan ökar.**

Till styrelsen för BRF Ribbyberg

### **Motion; Solceller**

Bakgrund:

I tidigare takreovering så förbereddes taken för att kunna beläggas med solceller. Tidigare årsstämma beslutade att styrelsen i uppdrag att göra en utredning kring att installera solceller. Vad visade utredningen?

Motionen lyder:

Tillsätta en ny utredning och presentera utfallet av denna för boende, för att kunna fatta beslut i om föreningen skall investera i solceller.

Marie Östling 

Undertecknad

### ***Styrelsens svar på motionen om Solceller:***

Gällande tidigare reovering / byte av tak och att det förbereddes för/av solceller stämmer inte. Taken som byggdes upp var likvärdiga de som var innan och inget förberedande arbete gjordes under taken.

### **Frågan var även uppe på stämman 2023 där styrelsen bl.a. svarade:**

Styrelsen har löpande under 2020 och 2021 informerat i "Solhemsnytt" om styrelsens utredning gällande solceller. På grund av pandemin kunde inte styrelsen träffa andra styrelser eller entreprenörer fram till våren 2022 som gjorde att utredningen stannade av. Föreningen hade även under 2020-2022 haft ett stambyte, låsbyte, kommunens anläggande av gång- och cykelbana, målning av loftgångar och uppstarten med IMD och dess tekniska problem samt med Diparts brister och felanmälningar som styrelsen ärvt m.m. som tog mycket tid av styrelsens arbete och fritid.

## **Vidare information i punkten:**

Styrelsen har i sitt börjande av utredningen frågat andra föreningar om deras val av solceller och vad deras installationskostnader landat på. Två föreningar har valt att låta Vattenfall installera som inte har kostat föreningen något för installationen. En av konsekvenserna ifall Vattenfall installerar är att föreningarna inte kan styra elkostnaden (kWh-kostanden) som debiteras boende, utan det är den elkostnaden som Vattenfall ger utifrån elbörsen och egna omkostnader. En förening har valt att själva installera solceller med egen elanläggning. Där de också installerat ett större lagringsbatteri som lagrar elöverskottet. Det gör att de äger själva all lagring som de kan använda i föreningen.

Det styrelsen har kommit fram till är att den bästa lösningen och mest ekonomiskt för framtiden är en egen elanläggning. Det blir en anings dyrare vid installationen men då äger föreningen hela systemet själva och kan själva styra elförbrukningen och överskottet. Här skulle installationskostnaden för egen anläggning landa på ca 6-8 000 000 kr.

Styrelsen utvärdering av föreningens ekonomi vill att stämman i sitt beaktande att det kan bli svårt för föreningen att få ett nytt lån med tanke på de höga lån som föreningen redan har. Lån om föreningen tagit för nya tak- och balkongbyten och sen till ett stambyte. Sen att det inte längre finns några bidrag för föreningen att söka när en bostadsrättsförening vill installera solceller.

*(Sista dagen för att ansöka om solcellsbidrag var **den 7:e Juli 2020**. De som ansökte om bidraget i tid och får sitt bidrag beviljat behövde färdigställa installationen senast den 30:e Juni 2021.)*

***Styrelsen yrkar på att stämman avslår motionen tills vidare men om stämman beslutar att bifalla motionen vill styrelsen att stämman beslutar om punkterna h:2 till h:4.***

***h:1) Avslå motionen (om ja, stryks punkterna nedan)***

***h:2) Föreningen ska installera solceller med egen elanläggning***

***h:3) Föreningen ska rådfråga en konsult och göra en ny utredning som stämman sen fattar beslut om. Där stämman godkänner kostnaderna för konsult och andra omkostnader i en utredning***

***h:4) Föreningen ska avvakta med utredning och installation tills nytt bidrag kommer från regeringen där bostadsrättsföreningar åter kan söka bidrag för installationskostnaden***



# 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)*





**HSB – där möjligheterna bor**