







Årsredovisning 2025

HSB Brf Ribbyberg i Västerhaninge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ribbyberg i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-2150 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ribby 2:294	1967-01-01	1969
Ribby 2:295	1967-01-01	1969
Ribby 2:296	1967-01-01	1969
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
335	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 756
33	förråd	80
156	p-platser	0
44	p-platser med motorvärmare	0
40	garageplatser	640
64	garage med motorvärmare	1 024
Totalt 672 objekt		**26 500**

Föreningens lägenheter fördelas på: 141 st 2 rok, 194 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carola Åkerlund	Ordförande	2019-05-21	2026-02-24
Mona Bergström-Ling	Ledamot	2025-05-26	
Jan Asplund	Ledamot	2024-07-19	
Tina Alm	Ledamot	2023-06-08	
Gustav Andersson	Ledamot	2025-06-18	
Gustav Andersson	Suppleant	2024-07-19	2025-06-18
Matthias Wruck	Ledamot	2022-06-16	2025-10-03
Maria Nyström	Ledamot	2022-06-16	2025-05-26
Jesper Martinsson	Ledamot	2024-07-19	
Inga-Lill Björling	Suppleant	2025-06-18	2026-02-24
Love Hedlund	Suppleant	2024-07-19	2026-02-24
Inga-Lill Björling	Ordförande	2026-02-24	
Maria Nyström	Ledamot	2026-02-24	
Gunnar Brinklöv	Ledamot	2026-02-24	
Sanna Mimara	Ledamot	2026-02-24	
Marie Östling	Ledamot	2026-02-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga står till förfogande för att bilda ny styrelse efter ordinarie stämman..

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten under hösten 2025, övriga finns ej att tillgå.

Firman tecknas två i förening av Hela styrelsen.

Revisorer har varit: Linus Wård med Kristina Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Efter extrastämman avgick sittande valberedning, ny interim valberedning är Mona Björnholdt och Frida Richter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar.
Extra stämman hölls 2026-02-18 då större delar av styrelsen byttes ut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har varit oförändrad under 2025, men har höjts från 2026-01-01 med 2 %

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-29.

Dokument-ID 092221155575775017771 Signerat IB, JM, MÖ, TA, MN, SM, GB, MB, GA, JA, LW, SL

Föreningen har under året tagit ett lån på 4 miljoner.

1. **Hyresförråd –** Föreningen har skapat 11 st. nya hyresförråd i porthusen på våning 2.
2. **Lekutrustning -** Byte av lekutrustning på gårdarna. Asfaltering av ytor i samband med i ordningställande av lekplatser.
3. **Målat om trapphusen –** Uppstart oktober, 2024 med slutdatum 31 mars, 2025.

De senaste 5-10 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015-2017	Hustak: Byte av alla husens takstolar och plåttak.
2015-2017	Balkonger: Nya utbyggda och inglasade balkonger.
2015-2017	Dränering av källarhus: Dränering på baksidan och gavlar på källarhusen Solhemsv. 4, 11, 17, i samband med de nya balkongerna.
2020-2022	Stambyte: Byte av stammar till badrum och kök.
2022	Låssystem: Föreningen gick över till blippsystem för entréer, allmänna utrymmen och tvättstugor (Alla lägenheter har kvitterat ut 4 st. blippar nr. 1-4)
2023	IMD (Individuell Mätning och Debitering) Februari 2023 gick föreningen över till IMD där hushållen debiteras sin egna förbrukning.
2024	Parkering: Breddning av parkeringsytor på gård 2 och 3 och måla snedställda parkeringsplatser på gård 3
2024	Trapphus: Målning trapphus
2024	OVK
2025	Installation av ny lekutrustning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Dränering Solhemsvägen 4 fortsatt utredning av övriga hus
2026	Anlägga boulebana
2026	Åtgärda fotbollsplanen
2026	Elbesiktning allmänna utrymmen
2027	Översyn av tvättstugor

Medlemsinformation

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 419 och under året har det tillkommit 37 och avgått 37 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 419.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	158	177	173	271	365
Skuldsättning, kr/kvm	9 030	9 642	9 721	9 580	9 425
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 666	9 642	9 752	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	316	293	261	333	298
Årsavgifter, kr/kvm	1 071	1 072	1 022	929	929
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 056	1 133	1 122	980	1 018
Nettoomsättning, tkr	27 884	27 943	27 008	24 312	25 231
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 457	-3 221	-12 959	954	3 759
Soliditet, %	6	8	8	13	13

*Garageyta ingår i total yta fr.o.m 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 559 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 158 kr/m2.

För att öka sparandet till en långsiktigt hållbar nivå fokuserar nu styrelsen på att sänka kostnadsbilden under 2026.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2% from 1 Januari 2026.

Årets förlust vad budgeterad.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	2 779 700	0	0	2 779 700
Upplåtelseavgifter, kr	475 000	0	0	475 000
Underhållsfond, kr	4 908 723	0	-898 664	4 010 060
S:a bundet eget kapital, kr	**8 163 423**	**0**	**-898 664**	**7 264 760**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 027 687	-3 220 810	898 664	12 705 541
Årets resultat, kr	-3 220 810	3 220 810	-4 457 315	-4 457 315
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**11 806 877**	**0**	**-3 558 651**	**8 248 226**
S:a eget kapital, kr	**19 970 300**	**0**	**-4 457 315**	**15 512 986**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 166 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 064 664 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	11 806 877
Årets resultat, kr	-4 457 315
Reservation till underhållsfond, kr	-1 166 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 064 664
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**8 248 226**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**8 248 226**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	27 884 049	27 942 777
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 240	102 222
Summa Rörelseintäkter		**27 982 289**	**28 044 999**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 275 864	-13 789 795
Övriga externa kostnader	Not 5	-677 472	-586 057
Personalkostnader	Not 6	-617 844	-514 199
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 539 949	-6 539 949
Summa Rörelsekostnader		**-24 111 130**	**-21 430 001**
Rörelseresultat		**3 871 160**	**6 614 998**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 413	3 468
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-8 334 888	-9 839 276
Summa Finansiella poster		**-8 328 475**	**-9 835 808**
Resultat efter finansiella poster		**-4 457 315**	**-3 220 810**
Resultat före skatt		**-4 457 315**	**-3 220 810**
Årets resultat		**-4 457 315**	**-3 220 810**

Dokument-ID 09222115557577501771 Signerat IB, JM, MÖ, TA, MN, SM, GB, MB, GA, JA, LW, SL

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	253 509 123	260 049 072
Summa Materiella anläggningstillgångar		**253 509 123**	**260 049 072**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**253 509 623**	**260 049 572**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		45 144	68 967
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 384 134	3 312 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	915 023	878 497
Summa Kortfristiga fordringar		**6 344 301**	**4 260 089**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	43 930	37 507
Summa Kassa och bank		**43 930**	**37 507**
Summa Omsättningstillgångar		**6 388 231**	**4 297 596**
Summa Tillgångar		**259 897 854**	**264 347 168**

Dokument-ID 09222115557577501771 Signerat IB, JM, MÖ, TA, MN, SM, GB, MB, GA, JA, LW, SL

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 254 700	3 254 700
Fond för yttre underhåll		4 010 060	4 908 723
Summa Bundet eget kapital		**7 264 760**	**8 163 423**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 705 541	15 027 687
Årets resultat		-4 457 315	-3 220 810
Summa Fritt eget kapital		**8 248 225**	**11 806 877**
Summa Eget kapital		**15 512 985**	**19 970 300**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	107 616 250	113 266 250
Summa Långfristiga skulder		**107 616 250**	**113 266 250**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	131 685 000	125 435 000
Leverantörsskulder		1 028 066	2 131 286
Skatteskulder		69 428	32 458
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	21 420	113 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 964 705	3 398 720
Summa Kortfristiga skulder		**136 768 619**	**131 110 618**
Summa Skulder		**244 384 869**	**244 376 868**
Summa Eget kapital och skulder		**259 897 854**	**264 347 168**

Dokument-ID 09222115557577501771 Signerat IB, JM, MÖ, TA, MN, SM, GB, MB, GA, JA, LW, SL

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 871 160	6 614 998
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 539 949	6 539 949
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**6 539 949**	**6 539 949**
Erhållen ränta	6 413	3 468
Erlagd ränta	-8 354 437	-10 193 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 063 085**	**2 964 465**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	68 535	-470 583
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-572 450	506 423
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-503 915**	**35 840**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 559 170**	**3 000 305**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	600 000	-2 725 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**600 000**	**-2 725 000**
Årets kassaflöde	**2 159 170**	**275 305**
Likvida medel vid årets början	**3 174 206**	**2 898 901**
Likvida medel vid årets slut	**5 333 376**	**3 174 206**

Dokument-ID 092221155557577501771 Signerat IB, JM, MÖ, TA, MN, SM, GB, MB, GA, JA, LW, SL

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.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
* Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	26 049 576	26 049 576
Individuell mätning el	475 955	563 341
Hyror garage och parkeringsplatser	1 125 450	1 125 600
Hyror övrigt	101 870	91 790
Övriga primära intäkter	135 134	117 093
Summa Bruttoomsättning	**27 887 985**	**27 947 400**
Avgiftsbortfall	-152	-2 933
Hyresbortfall	-3 784	-1 690
Summa	**-3 936**	**-4 623**
Summa Nettoomsättning	**27 884 049**	**27 942 777**

*I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-kanaler

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	85 756	94 970
Övriga sekundära intäkter	12 484	7 252
Summa Övriga rörelseintäkter	**98 240**	**102 222**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 791 256	-2 815 169
Snö och halk-bekämpning	-165 398	-15 706
Reparationer	-673 286	-416 428
Planerat underhåll	-2 064 664	-1 065 407
Försäkringsskador	-127 796	-248 709
El	-2 390 051	-1 885 741
Uppvärmning	-3 713 992	-3 549 194
Vatten	-2 264 546	-1 819 596
Sophämtning	-770 339	-707 985
Fastighetsförsäkring	-531 694	-506 942
Kabel-TV och bredband	-133 077	-134 992
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-641 340	-604 322
Övriga driftkostnader	-8 426	-19 604
Summa Driftskostnader	**-16 275 864**	**-13 789 795**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 670	-14 282
	Administrationskostnader	-115 452	-135 834
	Extern revision	-49 500	-47 500
	Konsultkostnader	-17 500	-47 250
	Medlemsavgifter	-99 450	-99 720
	Föreningsverksamhet	-109 321	-114 951
	Övriga förvaltningskostnader	-261 579	-125 520
	Summa Övriga externa kostnader	**-677 472**	**-586 057**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-34 953	-32 025
	Övriga arvoden	-436 393	-360 171
	Löner och övriga ersättningar	-1 075	0
	Sociala avgifter	-145 423	-122 003
	Summa Personalkostnader	**-617 844**	**-514 199**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 984	1 283
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 429	2 185
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**6 413**	**3 468**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-8 333 551	-9 842 681
	Övriga räntekostnader	-1 337	3 405
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-8 334 888**	**-9 839 276**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	315 686 792	315 868 792
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 409 232	1 409 232
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 299 157	3 299 157
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**320 395 181**	**320 577 181**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-60 346 109	-53 806 159
	Årets avskrivningar	-6 539 949	-6 539 950
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-66 886 058**	**-60 346 109**
	Utgående redovisat värde	**253 509 123**	**260 231 072**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	242 000 000	220 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 385 000	2 637 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 995 000	3 195 000
	Summa	**322 380 000**	**311 832 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	243 972 000	243 972 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**243 972 000**	**243 972 000**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	5 289 446	3 136 699
	Övriga fordringar	94 688	175 926
	Summa Övriga fordringar	**5 384 134**	**3 312 626**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	915 023	878 497
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**915 023**	**878 497**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Handkassa	0	10 000
	Nordea	30 672	10 645
	Nordea	13 257	16 862
	Summa Kassa och bank	**43 930**	**37 507**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	4,09%	2026-03-31	50 000 000	0
Nordea	2,74%	2027-08-18	63 266 250	900 000
Nordea	2,99%	2028-03-15	45 250 000	0
Nordea	2,43%	2026-09-30	50 000 000	0
Nordea	2,30%	2026-12-15	30 785 000	2 600 000
			239 301 250	**3 500 000**

Långfristig del	107 616 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	900 000
Lån som ska konverteras inom ett år	130 785 000
Kortfristig del	131 685 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	14 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,95%
Finns swap-avtal	Nej

Dokument-ID 092221155557577501771 Signerat IB, JM, MÖ, TA, MN, SM, GB, MB, GA, JA, LW, SL

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	4,09%	2026-03-31	50 000 000	0
Nordea	2,74%	2027-08-18	63 266 250	900 000
Nordea	2,99%	2028-03-15	45 250 000	0
Nordea	2,43%	2026-09-30	50 000 000	0
Nordea	2,30%	2026-12-15	30 785 000	2 600 000
			239 301 250	**3 500 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	900 000
Lån som ska konverteras inom ett år	130 785 000
Kortfristig del	131 685 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	438	0
Källskatt	0	43 314
Övriga kortfristiga skulder	20 982	69 840
Summa Övriga skulder	**21 420**	**113 154**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 288 005	2 192 979
Upplupna räntekostnader	136 358	155 907
Övriga upplupna kostnader	1 540 342	1 049 834
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 964 705**	**3 398 720**

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.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-05-06.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge

Org.nr 712400-2150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninges finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Dokument-ID 09222115557577829059 Signerat LW, SL

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 Bostadsrättsförening Ribbyberg i Västerhaninge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linus Wård
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557577829059 Signerat LW, SL

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Ribbyberg i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577501771***

Inga-Lill Björling
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:25:14

Jesper Martinsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 19:25:43

Marie Östling
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:11:26

Tina Alm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:24:11

Maria Nyström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:27:58

Sanna Mimara
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 18:21:17

Gunnar Brinklöv
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 20:07:41

Mona Bergström-Ling
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:47:05

Gustav Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 21:22:23

Jan Asplund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:47:31

Linus Wård
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 06:40:35

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 08:54:15

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Ribbyberg i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577829059***

Linus Wård
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 06:37:59

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 08:51:34

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en 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

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

Tomträtt

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

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 står något i årsredovisningen.