







Årsredovisning 2025

HSB Brf Ribby i Västerhaninge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ribby i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-0543 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-06-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ribby 2:183	1954-01-01	1954
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
6	förråd	57
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 419
59	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	291
20	garageplatser	316
Totalt 204 objekt		**7 083**

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 84 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jimmy Kujanpää	Ordförande	2024-06-18	
Kjell Ottosson	Ledamot	2020-11-24	
Thorbjörn Schwebs	Ledamot	2024-06-18	
Henrik Nordén	Ledamot	2024-06-18	
Viktor Söderlund	Ledamot	2024-06-18	2025-10-24
Johan Åström	Ledamot	2024-06-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thorbjörn Schwebs

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thorbjörn Schwebs, Jimmy Kujanpää och Johan Åström.

Revisorer har varit: Lars Lindwall vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Tommy Rannberg och Lars Lindwall, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes 4% under 2025.

Föreningen har en aktuell 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2025.

Årsavgiften höjs med 5% 2026-01-01.

2025:
Fortsatt uppdateringen av underhållsplanen
Laddstolpar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2024 Åtgärder efter radonmätning
2024 Åtgärdat den provisoriska strömmen till Åkervägen till en ny elcentral, fast installation
2024 Utökat kapacitet för framtida laddstolpar
2024 Uppgradering av underhållsplan
2022 Mark Förberedande markarbete inför dragning av utökad el
2022 Mark Borttagning av vegetation vid gästparkering
2022 Parkering Anläggning av MC-parkering vid gästparkering
2022 Fastighet Installation av radonsug Gränsvägen
2022 Fastighet Stamspolning

2022 Lokaler Nytt 3-årigt hyresavtal Restaurang Millas
2021 Lägenheter OVK - Obligatorisk ventilationskontroll
2021 Fasad Byte av trasiga fasadskivor samt rengöring av fasad
2021 Fasad Tvätt av tak och fasad
2021 Fasad Byte av hängrännor och stuprör
2021 Mark Byte av staket längs Nynäsvägen
2021 Lokaler 5-årigt hyresavtal Svenska Järnvägsklubben
2020 Tak Byte av garagetak
2020 Fastighet Installation av kodlås
2018-2020 Mark Asfaltsomläggning
2020 Lägenheter Rensning av ventilationskanaler
2020 Lägenheter Radonmätning
2019 Tak Byte av taksäkerhet
2019 Fastighet Byte av radiator- och stamventiler samt injustering
2019 Parkeringar Renovering av gästparkering
2019 Parkeringar Byte av stopplankor och uppmärkning
2019 Parkeringar Linjemålning
2018 Lekplats Ny lekplats
2018-2019 Tak Fågelsäkring
2017 Restaurangen Ny ventilation
2017 Vindar Tilläggsisolerat enligt dagens norm
2017 Fastighet Stamspolning
2012 Fastighet Trapphusbelysning utbytt till energisnålare alternativ
1998 Fastighet Stambyte, nya badrum med kakel och klinkers, nya tvättstugor och maskiner, nya dagvattenledningar, nya elledningar 3-fast samt byte till säkerhetsdörrar
1988 Fastighet Nya fasader, balkonger, entreér och tak

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Göra mer grundläggande undersökning av radonproblemen i utsatta lägenheter. Besiktiga/filma liggande avloppsledningar
Byte garageportar
Besiktiga tak med eventuella åtgärder.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	177	180	191	204	219
Skuldsättning, kr/kvm	2 316	2 498	2 437	2 584	2 643
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 555	2 611	2 668	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	318	325	262	270	254
Årsavgifter, kr/kvm	976	938	902	859	842
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	988	1 005	924	916	900
Nettoomsättning, tkr	6 995	6 741	6 474	6 198	6 091
Resultat efter finansiella poster, tkr	517	432	769	829	190
Soliditet, %	23	21	19	16	13

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	207 110	0	0	207 110
Underhållsfond, kr	742 728	0	142 989	885 717
S:a bundet eget kapital, kr	**949 838**	**0**	**142 989**	**1 092 827**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 422 450	432 295	-142 989	3 711 756
Årets resultat, kr	432 295	-432 295	516 638	516 638
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 854 745**	**0**	**373 649**	**4 228 394**
S:a eget kapital, kr	**4 804 583**	**0**	**516 638**	**5 321 221**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 270 000 kr samt ianspråktagande skett med 127 011 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	3 854 745
Årets resultat, kr	516 638
Reservation till underhållsfond, kr	-270 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	127 011
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 228 394**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**4 228 394**

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	6 994 838	6 740 505
Summa Rörelseintäkter		**6 994 838**	**6 740 505**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 653 384	-4 669 689
Övriga externa kostnader	Not 4	-298 767	-219 688
Personalkostnader	Not 5	-426 452	-493 113
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-608 571	-569 629
Summa Rörelsekostnader		**-5 987 175**	**-5 952 119**
Rörelseresultat		**1 007 664**	**788 385**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 257	1 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-493 283	-357 714
Summa Finansiella poster		**-491 026**	**-356 091**
Resultat efter finansiella poster		**516 638**	**432 295**
Resultat före skatt		**516 638**	**432 295**
Årets resultat		**516 638**	**432 295**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 752 312	20 062 768
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	79 860	101 751
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**19 832 172**	**20 164 519**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**19 832 672**	**20 165 019**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		23 766	23 423
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 978 779	2 550 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	391 186	358 948
Summa Kortfristiga fordringar		**3 393 730**	**2 933 035**
Summa Omsättningstillgångar		**3 393 730**	**2 933 035**
Summa Tillgångar		**23 226 402**	**23 098 053**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		207 110	207 110
Fond för yttre underhåll		885 717	742 728
Summa Bundet eget kapital		**1 092 827**	**949 838**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 711 756	3 422 450
Årets resultat		516 638	432 295
Summa Fritt eget kapital		**4 228 394**	**3 854 745**
Summa Eget kapital		**5 321 221**	**4 804 583**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 417 800	7 516 367
Summa Långfristiga skulder		**8 417 800**	**7 516 367**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 985 147	9 246 580
Leverantörsskulder		370 838	502 231
Skatteskulder		16 131	25 238
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	87 725	86 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 027 540	916 370
Summa Kortfristiga skulder		**9 487 382**	**10 777 103**
Summa Skulder		**17 905 182**	**18 293 470**
Summa Eget kapital och skulder		**23 226 402**	**23 098 053**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 007 664	788 385
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	608 571	569 629
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**608 571**	**569 629**
Erhållen ränta	2 257	1 623
Erlagd ränta	-462 403	-362 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 156 089**	**996 957**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-450 387	-171 008
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-59 169	-59 639
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-509 556**	**-230 647**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**646 533**	**766 310**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-276 225	-413 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-276 225**	**-413 750**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-360 000	-360 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-360 000**	**-360 000**
Årets kassaflöde	**10 308**	**-7 440**
Likvida medel vid årets början	**2 531 384**	**2 538 824**
Likvida medel vid årets slut	**2 541 692**	**2 531 384**

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	6 321 198 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. Garageyta ingår i totalytan från och med 2025.

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	6 262 092	6 021 468
	Hyror lokaler	368 096	362 388
	Hyror garage och parkeringsplatser	282 441	282 072
	Hyror förbrukningsbaserad	32 078	14 544
	Hyror övrigt	17 435	17 432
	Övriga primära intäkter	43 234	44 701
	Summa Bruttoomsättning	**7 005 376**	**6 742 605**
	Hyresbortfall	-10 538	-2 100
	Summa	**-10 538**	**-2 100**
	Summa Nettoomsättning	**6 994 838**	**6 740 505**

I årsavgiften ingår vatten, värme och bredband

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 132 135	-1 134 465
	Snö och halk-bekämpning	-123 422	-115 200
	Reparationer	-390 944	-314 227
	Planerat underhåll	-127 011	-205 155
	Försäkringsskador	0	-160 709
	El	-587 072	-602 911
	Uppvärmning	-1 105 449	-1 068 641
	Vatten	-558 660	-509 375
	Sophämtning	-164 810	-152 613
	Fastighetsförsäkring	-130 787	-127 801
	Kabel-TV och bredband	-99 855	-51 586
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-233 238	-220 120
	Övriga driftkostnader	0	-6 886
	Summa Driftskostnader	**-4 653 384**	**-4 669 689**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 660	-22 043
	Administrationskostnader	-29 068	-37 340
	Extern revision	-21 000	-19 750
	Medlemsavgifter	-40 590	-40 590
	Föreningsverksamhet	-15 633	-7 500
	Övriga förvaltningskostnader	-164 816	-92 465
	Summa Övriga externa kostnader	**-298 767**	**-219 688**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Styrelsearvode	-296 250	-372 900
	Sociala avgifter	-94 609	-83 138
	Övriga personalkostnader	-30 593	-32 075
	Summa Personalkostnader	**-426 452**	**-493 113**

Not 6	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	1 078	1 203
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 179	420
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2 257**	**1 623**

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-490 359	-357 517
	Övriga räntekostnader	-2 924	-197
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-493 283**	**-357 714**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 358 385	33 879 635
	Ingående anskaffningsvärde mark	246 000	246 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 985 000	1 985 000
	Årets investeringar	276 225	478 750
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**36 865 610**	**36 589 385**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-16 526 617	-15 962 150
	Årets avskrivningar	-586 680	-564 467
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-17 113 298**	**-16 526 617**
	Utgående redovisat värde	**19 752 312**	**20 062 768**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 264 000	1 993 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 200 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	889 000	948 000
	Summa	**84 353 000**	**82 341 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	24 220 200	24 220 200
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**24 220 200**	**24 220 200**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	419 470	328 220
	Årets investeringar	0	91 250
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**419 470**	**419 470**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-317 719	-312 557
	Årets avskrivningar	-21 891	-5 162
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-339 610**	**-317 719**
	Utgående redovisat värde	**79 860**	**101 751**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 541 692	2 531 384
	Övriga fordringar	437 087	19 280
	Summa Övriga fordringar	**2 978 779**	**2 550 664**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	391 186	358 948
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**391 186**	**358 948**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,87%	2026-03-01	7 516 367	0
Stadshypotek AB	2,78%	2027-03-30	8 417 800	0
Stadshypotek AB	2,62%	2026-06-01	468 780	360 000
			16 402 947	**360 000**

Långfristig del	8 417 800
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 985 147
Kortfristig del	7 985 147
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	360 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	108 780
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,87%	2026-03-01	7 516 367	0
Stadshypotek AB	2,78%	2027-03-30	8 417 800	0
Stadshypotek AB	2,62%	2026-06-01	468 780	360 000
			16 402 947	**360 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 985 147
Kortfristig del	7 985 147

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Depositioner	72 641	72 641
Övriga kortfristiga skulder	15 084	14 043
Summa Övriga skulder	**87 725**	**86 684**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	679 064	635 086
Upplupna räntekostnader	63 424	32 544
Övriga upplupna kostnader	285 052	248 740
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 027 540**	**916 370**

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-04-21.

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 Bostadsrättsförening Ribby i Västerhaninge

Org.nr 712400-0543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ribby 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 Ribby 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 092221155575760650l4 Signerat LL, OO

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 Ribby 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Lindwall
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575760650l4 Signerat LL, OO

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Ribby i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jimmy Kujanpää
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 06:06:42

Kjell Ottosson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:51:55

Henrik Nordén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:39:50

Thorbjörn Schwebs
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:46:49

Johan Åström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:23:30

Lars Lindwall
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 12:24:13

Ola Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 21:01:49

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Ribby i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Lindwall
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 12:22:03

Ola Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 21:01:05

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.