

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Ribban

Org.nr 769612-4051



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Ribban, c/o Deloitte, Box 415, 831 26 Östersund.

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

08-522 18 242 (kundsupport)

backoffice.deloitte@h1.se

www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Ribban 15, Nynäshamns kommun förvärvades 2014-11-03.

Föreningens fastighet består av flertalet huskroppar om två våningar av radhuskaraktär på adress Backluravägen 37 - 203. Fastigheten byggdes 1984 och har värdeår 1984.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 7 362 kvm. I föreningen finns 69 garage och 28 carport.

Lägenhetsfördelning

18 st 2 rum och kök
41 st 3 rum och kök
23 st 4 rum och kök
1 st 9 rum och kök

Av dessa lägenheter är 72 upplåtna med bostadsrätt och 11 är hyresrätter.

Föreningen är momsregistrerad avseende uthyrning av parkeringsplatser till externa hyresgäster.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig till år 2065. Planen uppdateras fortlöpande.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-14 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-05-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-09-21.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 88 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet medlemmar som avgått under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 98. Under året har 4 överlåtelser skett och 7 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 14 bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-28 haft följande sammansättning:

Tony Björklund	Ledamot/Ordf
Johan Wallander	Ledamot/Sekr.
Jeanette Fahlén	Ledamot/Kassör
Sandra Björklund	Ledamot
Evelina Wallander	Ledamot
Jimmy Löfstrand	Ledamot
Marie-Louise Jansson	Ledamot
Jonny Larsson	Suppleant
Lotte Stülten	Suppleant

80

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Till **revisor** har Sara Olovsson, Deloitte AB valts.

Valberedningen består av Eva Lydecker-Wenström.

Händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2015 har föreningen arbetat intensivt med fastighetssäkrande åtgärder i nära samarbete med framförallt vår tekniska förvaltare.

Under året har styrelsen tillsammans med förvaltaren identifierat brister som troligen kan härröra till tidigare eftersatt underhåll och åtgärder inletts. Däribland kan nämnas byte av trasiga takpannor på samtliga hus inom fastigheten, rengöring/spolning av dagvattenbrunnar, rengöring av hängrännor och stuprör, spolning av avloppsstammar.

Under året har även ett par akuta händelser inträffat (spruckna VVC ledningar, takläckage, vattenläcka i undercentral mm) som akut fått åtgärdats. Dessa har var för sig inte medfört så omfattande kostnader att föreningens försäkringsbolag behövt gå in.

Under året har föreningsstyrelsen tillsammans med den trädgårdsmästare som anlätades under 2015 genomfört ett antal större fastighetssäkrande åtgärder där bland annat träd och buskar på olika sätt riskerat att påverka fastighetstekniska detaljer negativt.

Föreningsstyrelsen har även genomfört ett arbete med att trygghetssäkra delar av våra fastigheter då det framkom att obehöriga hade tillgång till våra soprum men även våra tvättstugor, detta genom installation av elektroniskt låssystem.

Under året har även en underhållsplan tagits fram via en bygg/fastighetskonsult och i samband med detta har besiktning av avloppsstammar, tak, balkonger samt lekplatser genomförts samt en omfattande brandbesiktning för att säkerställa de föreningsgemensamma lokalernas säkerhet. Utifrån resultaten har arbetet med att åtgärda brister inletts.

Föreningen har i samarbete med SRV under 2015 infört sortering av matavfall.

Föreningens resultat för år 2015 är -506 Kkr. Resultatet för 2014 var 123 Kkr. Notera dock att föreningen bildades under 2014 och resultatet för 2014 avser därmed endast perioden 3 november-31 december och det är därför svårt att jämföra årens resultat.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 733 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet +227 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 227 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 1 191 Kkr. Anledningen till detta är att bland annat att föreningen under året har upplåtit 7 lägenheter som har inbringat 7,8 Mkr. Totalt har föreningen amorterat ca 5 Mkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte trasiga takpannor / rengöring stuprör/hängrännor	348
Spolning/rengöring dagvattenbrunnar	17
Spolning/filmning avloppsstammar	102
Byte stamventiler (ingående kall/ varmvatten till hus)	67
Trädsäkring av fastigheterna	35

Händelser efter räkenskapsåret

Under 2016 fortsätter underhållsarbetet på flera fronter. Bland annat har föreningsstyrelsen planerat för ett större arbete med de av föreningen ägda garage och carport som börjar bli till ålderstigna. Tillsammans med

bygg/fastighetskonsult kommer föreningen att ta fram ett kostnadseffektivt renoveringsarbete rörande garage/carports som planeras pågå under ca 3 år.

Vidare kommer arbete med fastigheternas yttre att påbörjas där bland annat slänterna mot Backluravägen/Nickstastigen kommer rensas upp och schaktas av, förses med ny jord och gräsmatta kommer anläggas. Även de på husen anbringade midjeplåtarna som flagnat sedan senaste målningen kommer att skrapas av för att förberedas för kommande ommålning av fasaderna inom några år. Arbetet med att byta ut brevlådor och upphängningar för dessa planeras för 2016 då det av olika anledningar inte gick att genomföra under 2015.

Ett antal av stosarna (avlutning för avloppsstammar) kommer bytas under året då dessa är i slutet på sin tekniska livslängd. Renovering/byte av lilla lekplatsen planeras att genomföras under 2016 då det vid besiktning funnits omfattande brister, vi tittar på möjligheten att anordna den för de mindre barnen då den stora lekplatsen är mer anpassad för större barn. Föreningsstyrelsen planerar även att genomföra fuktutredningar i delar av fastigheterna som ligger i "svackan".

Slutligen så finns planer för vissa renoveringsåtgärder i föreningslokalen.

Inga avgiftsökningar planeras under 2016 för föreningens medlemmar.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 42 500 Kkr för den

kommande 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras kommande året framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Underhåll av garage/carport	2016-2018	4 000
Schaktning & plantering gräs i "slänter"	2016	80
Skrapning midjeplåtar fasader	2016	150
Byte av stossar	2016	200
Brevlådemontering	2016	40
Renovering av gemensamhetslokaler	2016	50
Fuktutredningar	2016	20

Flerårsöversikt

	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	5 029	819
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-506	123
Resultat exklusive avskrivningar, Kkr	227	240
Soliditet, %	51,5	45,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	537	524
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 161	9 886
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	8 644	8 653
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,00	1,86
Fastighetens belåningsgrad, % *	54,4	59,1

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	0
Årets resultat	-506 134
	<hr/>
	-506 134
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	1 896 367
Ur yttre fond disponeras	-569 000
I ny räkning överföres	-1 833 501
	<hr/>
	-506 134

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

SO



RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 028 870	818 693
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>5 028 870</u>	<u>818 693</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 097 391	-309 387
Övriga externa kostnader	3	-505 607	-110 071
Personalkostnader	4	-149 689	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-732 815</u>	<u>-116 412</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-4 485 502</u>	<u>-535 870</u>
Rörelseresultat		543 368	282 823
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		67 741	15 801
Räntekostnader		<u>-1 117 243</u>	<u>-175 241</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 049 502</u>	<u>-159 440</u>
Resultat efter finansiella poster		-506 134	123 383
Årets resultat		-506 134	123 383

SO

dl


BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	97 941 138	98 444 163
Inventarier, verktyg och installationer	6	163 778	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>98 104 916</u>	<u>98 444 163</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>0</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		98 104 916	98 494 163
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		44 137	90 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	137 582	129 540
Summa kortfristiga fordringar		<u>181 719</u>	<u>220 416</u>
Kassa och bank		15 606 984	14 415 937
Summa omsättningstillgångar		15 788 703	14 636 353
SUMMA TILLGÅNGAR		113 893 619	113 130 516

50



BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 042 420	51 178 494
Yttre fond		123 383	0
Summa bundet eget kapital		59 165 803	51 178 494
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-506 134	123 383
Summa fritt eget kapital		-506 134	123 383
Summa eget kapital		58 659 669	51 301 877
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		53 224 378	58 200 000
Summa långfristiga skulder		53 224 378	58 200 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristig skuld	10	61 232	0
Leverantörsskulder		51 545	89 983
Aktuell skatteskuld		134 679	0
Övriga skulder		1 237 158	1 743 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	524 958	1 794 955
Summa kortfristiga skulder		2 009 572	3 628 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 893 619	113 130 516
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		58 200 000	58 200 000
		58 200 000	58 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år
Installationer	10 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter	3 367 930	498 738
	Hyresintäkter, bostäder	1 110 009	227 598
	Hyresintäkter, garage/p-platser	489 998	84 140
	Övriga hyresintäkter	60 933	8 217
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 028 870	818 693

50

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Driftskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel	108 251	20 158
Snöröjning/sandning	40 853	5 444
Reparationer/underhåll	802 298	26 386
Fastighetsel	135 285	18 998
Uppvärmning	794 260	54 317
Vatten/avlopp	483 130	78 393
Sophantering	140 713	35 692
Försäkringspremier	124 640	20 126
Fastighetsavgift/-skatt	134 679	20 982
Städ	42 556	0
Yttre skötsel	121 938	0
Kabel-TV	61 294	9 994
Teknisk förvaltning	28 542	0
Övriga driftskostnader	78 952	18 897
Summa driftskostnader	3 097 391	309 387

Not 3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Försäljningskostnader	191 800	40 000
Advokatkostnader	0	61 250
Ekonomisk förvaltning	150 151	0
Konsultarvoden	69 525	0
Revisionsarvode	18 750	0
IT-tjänster	15 297	0
Inkasso och påminnelsehantering	13 511	0
Kostnader för årsstämma och medlemsmöten	20 148	0
Övriga externa kostnader	26 425	8 821
Summa övriga externa kostnader	505 607	110 071

Not 4 Personalkostnader	2015	2014
Styrelsearvoden	116 280	0
Sociala avgifter	33 409	0
Summa personalkostnader	149 689	0

50

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	98 560 575	0
Inköp	218 948	98 560 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 779 523	98 560 575
Ingående avskrivningar	-116 412	0
Årets avskrivningar	-721 973	-116 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-838 385	-116 412
Utgående redovisat värde	97 941 138	98 444 163
Redovisat värde byggnader	71 398 038	71 901 063
Redovisat värde mark	26 543 100	26 543 100
Summa redovisat värde	97 941 138	98 444 163

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	55 951 000	55 951 000
varav byggnader:	40 883 000	40 883 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Inköp	174 620	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 620	0
Årets avskrivningar	-10 842	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 842	0
Utgående redovisat värde	163 778	0

Not 7 Andelar i koncernföretag	2015-12-31	2014-12-31
Företag		
Organisationsnummer	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Gångvägen Bostäder AB	100	
556961-5270	Nynäshamn	
Ingående anskaffningsvärde	50 000	0
Inköp	0	50 000
Försäljningar/utrangeringar	-50 000	0
Summa andelar i koncernföretag	0	50 000

50



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringspremier	104 690	103 702
Kabel-TV	15 697	15 246
Övriga förutbetalda kostnader	17 195	10 592
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 582	129 540

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 941 907	236 587	0		123 383
Ökning av medlemsinsatser	5 494 661	2 369 265			
Resultatdisp. enl. beslut av fg års föreningsstämma				123 383	-123 383
Avsättn. till yttre fond			123 383	-123 383	
Årets resultat					-506 134
Belopp vid årets utgång	56 436 568	2 605 852	123 383	0	-506 134

Not 10 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	299 737	0
Amortering efter 5 år	52 924 641	58 200 000
Summa långfristiga skulder	53 224 378	58 200 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SBAB 7	2019-09-13	2,06		10 000 000
SBAB 2	2021-09-13	2,48		10 000 000
SBAB 6	2016-09-13	1,69		10 000 000
SBAB 4	2017-09-13	1,76		10 000 000
SBAB 0	2016-11-04	0,81	61 232	13 285 610
Summa			61 232	53 285 610
Avgår kortfristig del				-61 232
Summa långfristiga skulder				53 224 378

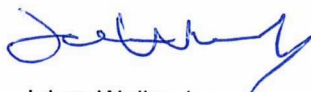
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda årsavgifter/hyror	399 461	279 000
Fastighetsköp	0	1 429 325
Uppvärmning	89 726	29 541
Reparationer/underhåll	0	26 386
Övriga upplupna kostnader	35 771	30 703
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	524 958	1 794 955

Nynäshamn 2016-05-13



Tony Björklund



Johan Wallander




Evelina Wallander

Evelina Wallander



Jimmy Lofstrand

Jimmy Lofstrand



Marie-Louise Jansson

Marie-Louise Jansson



Sandra Björklund

Jeanette Fahlén



Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5-2016.

Deloitte AB



Sara Olovsson
Auktoriserad revisor



KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	543 368	282 823
Avskrivningar	732 815	116 412
Erhållen ränta mm	67 741	15 801
Erlagd ränta	-1 117 243	-175 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	226 681	239 795
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	46 739	-90 876
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-8 042	-129 540
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-38 438	89 983
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-1 641 861	3 538 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 414 921	3 648 018
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-218 948	-98 560 575
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-174 620	0
Förvärv av koncernföretag	0	-50 000
Försäljning av andelar i koncernföretag	50 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-343 568	-98 610 575
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	7 863 926	51 178 494
Upptagna långfristiga lån	0	58 200 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	61 232	0
Amortering långfristiga lån	-4 975 622	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 949 536	109 378 494
Förändring av likvida medel	1 191 047	14 415 937
Likvida medel vid årets början	14 415 937	0
Likvida medel vid årets slut	15 606 984	14 415 937

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7