



Årsredovisning 2016

Brf Ribban

Org. 769612-4051

Handwritten initials:
JW
MF
EW
A

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Ribban, c/o Agentä Förvaltning, Box 84, 831 21 ÖSTERSUND

Föreningen förvaltas av Agentä Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se

www.agentaforvaltning.se

Handwritten notes:
JW
OW
1,1
GB
LA

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 i Nynäshamn 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 med hyresrätt.

Föreningen är momsregistrerad avseende uthyrning av parkeringsplatser till externa hyresgäster.

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

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

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte takpannor/rengöring stuprör	2015
Spolning/rengöring dagvattenbrunnar	2015
Spolning/filmning avloppsstammar	2015
Byte stamventiler (ingående kall/ varmvatten till hus)	2015
Trädsäkring av fastigheterna	2015

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

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

Styrelsen har sitt säte i Nynäshamn.

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 98 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som avgått under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 99. Under året har 6 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SW", "Hew", "IT", "GB", "A", and "A".

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tony Björklund	ledamot
Sandra Björklund	ledamot
Evelina Wallander	ledamot
Johan Wallander	ledamot
Jeanette Fahlén	ledamot
Jimmy Löfstrand	ledamot
Jonny Larsson	ledamot
Lotte Stülten	suppleant
Marcus Hellström	suppleant

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

Valberedningen består av Eva Marie Lydecker-Wennström och Hans-Peter Stülten.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har Brf Ribban genomfört en del arbeten i området. Ett varierande underhåll i både gemensamhetslokal samt i den yttre miljön. Mycket av detta har varit en fortsättning på det arbete vi påbörjade efter ombildningen rörande säkring av fastigheter från skador åsamkade av växtlighet. Vi har även bytt ut samtliga brevlådor inkl montageanordningar för dessa.

Föreningslokalen har i stort renoverats från golv till tak, förutom köksdelen som kommer på framtiden. Nya möbler i relaxdelen, ny el och belysning i hela lokalen. Toaletten har bland annat fått helt nytt porslin.

Den lekplatsställning som under 2015 dömdes ut av besiktningsman har nu bytts ut, till många barn i områdets stora glädje, vi har sett ett stort nyttjande av denna nya anläggning under hösten.

Under 2016 har Brf Ribban dragits med ett antal vattenskador relaterat till varmvattencirkulationen. Detta är något som är svårt att förutse då dessa trycksatta vattenledningar oftast är inbyggda och ej kan besiktigas regelbundet. Det vi har märkt är dock

att det är gavellägenheter som drabbats, möjligen är dessa mer utsatta för temperaturskiftningar och därmed mer belastning på rör, kopplingar med mera. Fastigheterna är byggda på tidigt 80-tal och inget stambyte är genomfört ännu och inte planerat ännu på ett antal år men vi följer denna utveckling noga.

Föreningens resultat för år 2016 är -893 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -506 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningens reparation och underhållsåtgärder för året varit högre än föregående år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen, samt att föreningen under slutet av 2015 amorterade ner på ett av lånen.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 740 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -153 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 153 Kkr. Anledningen till underskottet beror på att föreningen utfört större underhåll- och reparationsåtgärder i fastigheten. 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 negativt kassaflöde med 3 827 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har gjort en extra amortering på ca 3,4 Mkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd

Montering av nya brevlådeställningar samt nya brevlådor
Byte av lekanläggning på övre gården
Renovering av föreningslokalen inkl utbyte av möbler mm

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name 'Olov' and other illegible scribbles.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet de kommande 10 åren uppgår till ca 42 500 Kkr. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre i enlighet med fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Totalreivering av garage/carportbeståndet	2017	4 000
Bergvärmeinstallation	2017	3 500
Skrapning av midjeplåter	2017	150
Takåtgärder	2017	200

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 436 568	2 605 852	123 383	0	-506 134	58 659 669
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			1 896 367	-1 896 367		
Inspråktagande yttre fond			-569 000	569 000		
Balanseras i ny räkning				-506 134	506 134	
Årets resultat					-892 703	-892 703
Belopp vid årets utgång	56 436 568	2 605 852	1 450 750	-1 833 501	-892 703	57 766 966

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	4 968	5 029	819
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-893	-506	123
Resultat exklusive avskrivning, Kkr	-152	227	240
Soliditet, %	52,7	51,5	45,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	537	537	524
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 627	8 161	9 886
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	8 644	8 644	8 653
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,44	2,00	1,86
Fastighetens belåningsgrad, % **	51,2	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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 833 501
Årets resultat	-892 703
	<hr/>
	-2 726 204
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 896 367
Ur yttre fond ianspråk tas	0
I ny räkning överföres	-4 622 571
	<hr/>
	-2 726 204

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

g

g
ju ew
g
g

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 967 908	5 028 870
Summa rörelsens intäkter m.m.		4 967 908	5 028 870
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 737 220	-3 097 391
Övriga externa kostnader	4	-379 221	-505 607
Personalkostnader	5	-152 056	-149 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-740 239	-732 815
Summa rörelsens kostnader		-5 008 736	-4 485 502
Rörelseresultat		-40 828	543 368
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		47 104	67 741
Räntekostnader		-898 979	-1 117 243
Summa finansiella poster		-851 875	-1 049 502
Resultat efter finansiella poster		-892 703	-506 134
Årets resultat		-892 703	-506 134

gr

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'gr' and other illegible marks.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	97 219 325	97 941 138
Inventarier, verktyg och installationer	7	159 896	163 778
Summa materiella anläggningstillgångar		97 379 221	98 104 916
Summa anläggningstillgångar		97 379 221	98 104 916
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 975	44 137
Övriga fordringar		142 180	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	201 631	137 582
Summa kortfristiga fordringar		362 786	181 719
Kassa och bank		11 779 362	15 606 984
Summa omsättningstillgångar		12 142 148	15 788 703
SUMMA TILLGÅNGAR		109 521 369	113 893 619

g

Handwritten signatures and initials

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	59 042 420	59 042 420
Yttre fond	1 450 750	123 383
Summa bundet eget kapital	60 493 170	59 165 803
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-1 833 501	0
Årets resultat	-892 703	-506 134
Summa fritt eget kapital	-2 726 204	-506 134
Summa eget kapital	57 766 966	58 659 669
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	49 733 076	53 224 378
Summa långfristiga skulder	49 733 076	53 224 378
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristig skuld	66 294	61 232
Leverantörsskulder	161 451	51 545
Aktuell skatteskuld	168 885	134 679
Övriga skulder	1 094 449	1 237 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	530 248	524 958
Summa kortfristiga skulder	2 021 327	2 009 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	109 521 369	113 893 619

gr

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "ew", "TF", "SP", and "A".

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-40 828	543 368
Avskrivningar	740 239	732 815
Erhållen ränta mm	47 104	67 741
Erlagd ränta	-864 773	-1 117 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-118 258	226 681
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	25 162	46 739
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-206 228	-8 042
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	109 906	-38 438
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-137 419	-1 641 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-326 837	-1 414 921
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-218 948
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-14 544	-174 620
Försäljning av andelar i koncernföretag	0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 544	-343 568
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	0	7 863 926
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	61 232
Amortering långfristiga lån	-3 486 240	-4 975 622
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 486 240	2 949 536
Förändring av likvida medel	-3 827 621	1 191 047
Likvida medel vid årets början	15 606 984	14 415 937
Likvida medel vid årets slut	11 779 362	15 606 984

gr

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "gr" and a large signature.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. 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
Inventarier	5 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 1 268 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.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter	3 514 843	3 367 930
	Hyresintäkter, bostäder	896 164	1 110 009
	Hyresintäkter, garage/p-platser	486 366	489 998
	Övriga hyresintäkter	70 535	60 933
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 967 908	5 028 870

gr

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	110 428	108 251
	Snöröjning/sandning	36 643	40 853
	Reparationer/underhåll	1 182 296	802 298
	Fastighetsel	85 616	135 285
	Uppvärmning	915 330	794 260
	Vatten/avlopp	481 557	483 130
	Sophantering	154 413	140 713
	Städ	74 567	42 556
	Yttre skötsel	240 721	121 938
	Kabel-TV	62 788	61 294
	Teknisk förvaltning	51 016	28 542
	Försäkringspremier	131 947	124 640
	Fastighetsavgift/-skatt	136 824	134 679
	Övriga driftskostnader	73 074	78 952
	Summa övriga externa kostnader	3 737 220	3 097 391

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Försäljningskostnader	0	191 800
	Ekonomisk förvaltning	120 416	150 151
	Konsultarvoden	23 841	69 525
	Revisionsarvode	11 250	18 750
	IT-tjänster	118 476	15 297
	Inkasso och påminnelsehantering	9 712	13 511
	Kostnader för årsstämma och medlemsmöten	49 268	20 148
	Kundförluster	14 705	0
	Övriga externa kostnader	31 553	26 425
	Summa personalkostnader	379 221	505 607

Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	116 280	116 280
	Sociala avgifter	35 776	33 409
	Summa personalkostnader	152 056	149 689

sn

Handwritten signature and initials:
Mr. [unclear]
[unclear]
[unclear]

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	98 779 523	98 560 575
	Inköp	0	218 948
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 779 523	98 779 523
	Ingående avskrivningar	-838 385	-116 412
	Årets avskrivningar	-721 813	-721 973
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 560 198	-838 385
	Utgående redovisat värde	97 219 325	97 941 138
	Redovisat värde byggnader	70 617 301	71 398 038
	Redovisat värde mark	26 602 024	26 543 100
	Summa redovisat värde	97 219 325	97 941 138
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	62 758 000 45 556 000	55 951 000 40 883 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	174 620	0
	Inköp	14 544	174 620
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 164	174 620
	Ingående avskrivningar	-10 842	0
	Årets avskrivningar	-18 426	-10 842
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 268	-10 842
	Utgående redovisat värde	159 896	163 778

gr

OK
27
SB
A

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkringspremier	135 841	104 690
	Kabel-TV	16 012	15 697
	Ekonomisk förvaltning	29 138	0
	Övriga förutbetalda kostnader	20 640	17 195
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 631	137 582

Not 9	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	324 515	299 737
	Amortering efter 5 år	49 408 561	52 924 641
	Summa långfristiga skulder	49 733 076	53 224 378

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SBAB	2019-09-13	2,03	0	10 000 000
SBAB	2021-09-13	2,48	0	10 000 000
SBAB	2018-09-21	1,18	0	10 000 000
SBAB	2017-09-13	1,76	0	10 000 000
SBAB	2017-11-06	0,80	66 294	9 799 370
Summa			66 294	49 799 370
Avgår kortfristig del				66 294
Summa långfristiga skulder				49 733 076

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	391 664	399 461
	Uppvärmning	102 988	89 726
	Övriga upplupna kostnader	35 596	35 771
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	530 248	524 958

su

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	58 200 000	58 200 000
Summa ställda säkerheter	58 200 000	58 200 000

Nynäshamn 2017- 05-04



Tony Björklund



Johan Wallander



Evelina Wallander



Jimmy Lofstrand



Jonny Larsson



Sandra Björklund



Jeanette Fahlén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5-2017.

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

