



Årsredovisning 2018

Brf Ribban

Org. 769612-4051

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

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

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

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

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 73 upplåtna med bostadsrätt och 10 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
Montering av nya brevlådeställningar samt brevlådor	2016
Byte av lekanläggning på övre gården	2016
Renovering av föreningslokalen inkl utbyte av möbler mm	2016
Garagerenovering	2017
Skrapning/målning av midjeplåtar bostadsfastigheterna	2017
Bytt flaggstång	2017
Tagit bort gamla uttjänta sandlådor	2017
Bytt trasig grovtvättmaskin	2017

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-14 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-05-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-20.

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 10. Antalet medlemmar som avgått under året är 9.

Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 99. Under året har 5 överlåtelse och 1 upplåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tony Björklund	ledamot/ordf
Johan Wallander	ledamot/sekr
Jeanette Fahlén	ledamot/kassör
Sandra Björklund	ledamot
Jimmy Löfstrand	ledamot
Jonny Larsson	ledamot
Marcus Hellström	ledamot
Bo Zetterberg	suppleant
Ann-Sofie Nyman	suppleant

Till **revisorsbolag** har Deloitte AB Revisionsbyrå valts, med Camilla Backlund som påskrivande revisor.

Valberedningen består av Anders Kåhed och Annette Schedin, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 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

Året har i stort flutit på som planerat. Styrelsen har haft regelbundna möten varje månad. Även under 2018 har föreningens styrelsen stött på en del utmaningar i form av vattenskada i kök/badrum i bostadsrättslägenhet samt takläckage i en fastighet. Detta medförde en hel del kostnader men större delen av detta täcktes av föreningens försäkringar.

Arbetet med bergvärmerna har fortsatt under året, tyvärr har vi inte kommit helt i mål med detta projekt än på grund av orsaker utanför styrelsen kontroll. Bland annat fick vi i sista stund veta att den entreprenör som skulle bygga tillbyggnad på undercentralen ej ville ta uppdraget. Då hade vi ännu inte hunnit skriva

avtal med entreprenören. Nu har vi dock kommit så långt att så fort vi kan stäng av uppvärmingen av fastigheterna för sommarsäsong kan de sista delarna av projektet färdigställas.

Föreningens resultat för år 2018 är -1 175 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -4 593 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningens kostnader för reparation och underhållsåtgärder varit lägre än föregående år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för reparationer och pågående underhåll och den är för verksamhetsåret 1 516 kkr.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 751 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -424 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med - 424 Kkr. Anledningen till underskottet beror på att föreningen utfört större underhåll- och reparationsåtgärder avseende uppvärmning och teknikrum. 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 -858 Kkr. Föreningen har under året upplåtit en hyresrätt vilket tillfört 1 150 Kkr i kassan, samt investerat 1 370 Kkr i installation av bergvärme. Därutöver har föreningen bekostat renoveringar och underhållsåtgärder med redan befintliga medel.

Årsavgifterna höjdes med 2 procent till januari 2018 och har under året sedan varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd

Belysning och gårdsbelysning	2018
Barnens trädgård	2018

Händelser efter räkenskapsåret

Projekt med bergvärme som skulle startas upp under 2017 har blivit försenat pga förhållanden utanför vår kontroll, projektet tog ny fart efter årsskiftet och i skrivande stund är förhoppningen att det skall vara klart till föreningsstämman 2019.

Vi har även påbörjat projektering för renovering av tak och fasad. Vi har även tittat på och fått förslag på installation av solceller på stora delar av fastighetens tak. Brf Ribbans fastigheter ligger i ett fördelaktigt område i rätt riktning för att få nytta av solceller. Detta projekt är flerårigt och kommer förhoppningsvis redan på 2019 års föreningsstämma kunna presenteras närmare för stämmobeslut.

Utöver detta finns inga ytterligare planerade projekt.

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
Bergvärmeinstallation	2018-2019	4 000
Tak/Fasad/Solceller	2019-2022	ej klart ännu

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 436 568	2 605 852	3 347 117	-4 622 571	-4 593 230	53 173 736
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			1 896 367	-1 896 367		
lanspråktagande yttre fond			-1 896 367	1 896 367		
Balanseras i ny räkning				-4 593 230	4 593 230	
Upplåtelse	586 946	563 054				1 150 000
Årets resultat					-1 175 238	-1 175 238
Belopp vid årets utgång	57 023 514	3 168 906	3 347 117	-9 215 801	-1 175 238	53 148 498

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kr	5 182 296	5 768 507	4 967 908	5 028 870	818 693
Resultat efter finansiella poster, Kr	-1 175 238	-4 593 230	-892 703	-506 134	123 383
Soliditet, %	49,5	49,4	52,7	51,5	45,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	548	537	537	537	524
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 988	8 113	7 627	8 161	9 886
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	8 646	8 644	8 644	8 644	8 653
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,43	1,58	1,74	2,00	1,86
Fastighetens belåningsgrad, % **	55,0	54,9	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.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-9 215 801
Årets resultat	-1 175 238
	<hr/>
	-10 391 039
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 896 367
Ur yttre fond ianspråk tas	-1 896 367
I ny räkning överföres	-10 391 039
	<hr/>
	-10 391 039

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.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 018 929	4 946 934
Övriga rörelseintäkter		163 367	821 573
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 182 296	5 768 507
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 451 733	-8 359 519
Övriga externa kostnader	4	-272 926	-319 455
Personalkostnader	5	-162 752	-162 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-751 021	-746 705
Summa rörelsens kostnader		-5 638 432	-9 588 430
Rörelseresultat		-456 136	-3 819 923
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		35 305	40 359
Räntekostnader		-754 407	-813 666
Summa finansiella poster		-719 102	-773 307
Resultat efter finansiella poster		-1 175 238	-4 593 230
Resultat före skatt		-1 175 238	-4 593 230
Årets resultat		-1 175 238	-4 593 230

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	95 775 775	96 497 550
Inventarier, verktyg och installationer	7	194 470	223 716
Pågående nyanläggningar		1 370 103	0
Summa materiella anläggningstillgångar		97 340 348	96 721 266
Summa anläggningstillgångar		97 340 348	96 721 266
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 350	-4 860
Övriga fordringar		1 239	556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	208 602	212 263
Summa kortfristiga fordringar		213 191	207 959
Kassa och bank		9 922 636	10 780 751
Summa omsättningstillgångar		10 135 827	10 988 710
SUMMA TILLGÅNGAR		107 476 175	107 709 976

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	60 192 420	59 042 420
Yttre fond	3 347 117	3 347 117
Summa bundet eget kapital	63 539 537	62 389 537
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-9 215 801	-4 622 571
Årets resultat	-1 175 238	-4 593 230
Summa fritt eget kapital	-10 391 039	-9 215 801
Summa eget kapital	53 148 498	53 173 736
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	52 382 748	52 680 505
Summa långfristiga skulder	52 382 748	52 680 505
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristig skuld	297 750	288 766
Leverantörsskulder	164 627	63 815
Aktuell skatteskuld	10 859	11 101
Övriga skulder	901 432	968 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 570 261	523 534
Summa kortfristiga skulder	1 944 929	1 855 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	107 476 175	107 709 976

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-456 136	-3 819 923
Avskrivningar	751 021	746 705
Erhållen ränta mm	35 305	40 359
Erlagd ränta	-754 407	-813 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-424 217	-3 846 525
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-8 210	23 835
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	2 978	130 991
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	100 812	-97 636
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-20 602	-290 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-349 239	-4 079 763
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-1 370 103	-88 750
Upplåtelse av bostadsrätt	1 150 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-220 103	-88 750
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	3 425 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	8 984	0
Amortering långfristiga lån	-297 757	-255 099
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-288 773	3 169 901
Förändring av likvida medel	-858 115	-998 612
Likvida medel vid årets början	10 780 751	11 779 363
Likvida medel vid årets slut	9 922 636	10 780 751

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 1 337 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	2018	2017
	Årsavgifter	3 602 868	3 503 817
	Hyresintäkter, bostäder	850 621	896 164
	Hyresintäkter, garage/p-platser	497 701	471 859
	Övriga hyresintäkter	67 739	75 094
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 018 929	4 946 934

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	110 569	107 990
	Snöröjning/sandning	114 356	38 599
	Reparationer/underhåll	1 516 156	5 899 500
	Fastighetsel	117 920	115 161
	Uppvärmning	998 805	889 159
	Vatten/avlopp	479 403	478 689
	Sophantering	162 128	159 109
	Försäkringspremier	178 818	165 675
	Fastighetsavgift/-skatt	142 551	140 725
	Städ	73 724	58 800
	Yttre skötsel	293 114	135 752
	Kabel-TV	65 683	64 059
	Teknisk förvaltning	75 644	59 380
	Övriga driftskostnader	<u>122 862</u>	<u>46 921</u>
	Summa övriga externa kostnader	4 451 733	8 359 519
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Serviceavg brf-organisation	6 670	6 670
	Advokatkostnader	0	58 625
	Ekonomisk förvaltning	137 132	135 529
	Konsultarvoden	1 529	23 235
	Revisionsarvode	15 625	16 360
	IT-tjänster	27 157	3 989
	Inkasso och påminnelsehantering	4 264	4 354
	Kostnader för årsstämma och medlemsmöten	48 772	34 200
	Kundförluster	0	20 151
	Övriga externa kostnader	<u>31 777</u>	<u>16 342</u>
	Summa personalkostnader	272 926	319 455

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	124 500	124 500
	Sociala avgifter	38 252	38 251
	Summa personalkostnader	162 752	162 751

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	98 779 523	98 779 523
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 779 523	98 779 523
	Ingående avskrivningar	-2 281 973	-1 560 198
	Årets avskrivningar	-721 775	-721 775
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 003 748	-2 281 973
	Utgående redovisat värde	95 775 775	96 497 550
	Redovisat värde byggnader	69 173 751	69 895 526
	Redovisat värde mark	26 602 024	26 602 024
	Summa redovisat värde	95 775 775	96 497 550
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	62 758 000	62 758 000
	varav byggnader:	45 556 000	45 556 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	277 914	189 164
	Inköp	0	88 750
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 914	277 914
	Ingående avskrivningar	-54 198	-29 268
	Årets avskrivningar	-29 246	-24 930
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 444	-54 198
	Utgående redovisat värde	194 470	223 716

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkringspremier	150 172	148 685
	Kabel-TV	16 825	16 271
	Ekonomisk förvaltning	30 195	29 633
	Övriga förutbetalda kostnader	11 410	17 674
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 602	212 263

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 296 398	1 252 421
	Amortering efter 5 år	51 086 350	51 428 084
	Summa långfristiga skulder	52 382 748	52 680 505

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SBAB	2019-09-13	2,06		10 000 000
SBAB	2021-09-13	2,48		10 000 000
SBAB	2022-09-08	1,48		10 000 000
SBAB	2021-09-08	1,33	40 054	9 954 201
SBAB	2019-11-06	0,58	77 696	9 661 297
SBAB	2019-01-02	0,50	180 000	3 065 000
Summa			297 750	52 680 498
Avgår kortfristig del				297 750
Summa långfristiga skulder				52 382 748

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	386 804	397 436
	Fastighetsel	12 152	11 774
	Uppvärmning	109 549	92 756
	Revision	16 000	16 000
	Snöröjning och städning	7 990	0
	Kostn bygglov	10 800	0
	Inköp fönster	23 098	0
	Övriga upplupna kostnader	3 868	5 568
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	570 261	523 534


NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	58 200 000	58 200 000
Summa ställda säkerheter	58 200 000	58 200 000

Nynäshamn 2019-05-07


Tony Björklund


Johan Wallander


Marcus Hellström


Jimmy Lofstrand


Jonny Larsson


Sandra Björklund


Jeanette Fahlén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-22


Deloitte AB

Camilla Backlund
Auktoriserad revisor