

Årsredovisning 2017

Brf Ribban

Org. 769612-4051

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Brf Ribban, c/o Agentaförvaltning, Box 84, 831 21 ÖSTERSUND

Föreningen förvaltas av Agentaförvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se

www.agentaforvaltning.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 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
Montering av nya brevlådeställningar samt brevlådor	2016
Byte av lekanläggning på övre gården	2016
Renovering av föreningslokalen inkl utbyte av möbler mm	2016

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 100 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som avgått under året är 13. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 98. Under året har 9 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Evelina Wallander avgick på egen begäran 31 dec 2017.

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

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

Året har i stort flutit på som planerat. Styrelsen har haft regelbundna möten varje månad utom juli och december som vi har mötesfria. Under 2017 drabbades dock föreningen av en större och mer omfattande vattenskada i en av bostadsrätterna. Detta medförde en hel del kostnader men större delen av detta täcktes av föreningens försäkringar.

Utöver detta har vi haft ett större renoveringsprojekt rörande garage och carportbeståndet som tagit upp en hel del tid. Detta pågick från april till augusti. Vi har även bytt flaggstång, bytt trasig grotvättmaskin, tagit bort gamla sandlådor i lekpark då vi installerat nya föregående år.

Föreningens resultat för år 2017 är -4 593 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -893 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningens reparation och underhållsåtgärder för året varit högre än föregående år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för pågående underhåll och den är för verksamhetsåret 5 556 kkr där merparten är kostnaden för totalrenovering av garage och carportar.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 747 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -3 847 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 3 847 Kkr. Anledningen till underskottet beror på att föreningen utfört större underhåll- och reparationsåtgärder avseende garage och carportar. 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 999 Kkr. Föreningen har under året tagit ett nytt lån om 3 425 Kkr och därutöver bekostat renoveringar och underhållsåtgärder med tidigare sparade medel.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd
Garagerenovering
Skrapning/målning av midjeplåtar bostadsfastigheterna
Bytt flaggstång
Tagit bort gamla uttjänta sandlådor
Bytt trasig grotvättmaskin

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.

Vi tittar även på belysningslösningar i området, både inomhus och utomhus. Det är i da gen bred blandning av lysrör, glödlampor, LED. Det finns även stolpbelysningar där vi idag inte har något annat alternativt än att byta ut då nuvarande belysningskällor inte längre finns på marknaden.

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	4 000
Belysning	2018	290

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 436 568	2 605 852	1 450 750	-1 833 501	-892 703	57 766 966
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			1 896 367	-1 896 367		
Inspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-892 703	892 703	
Årets resultat					-4 593 230	-4 593 230
Belopp vid årets utgång	56 436 568	2 605 852	3 347 117	-4 622 571	-4 593 230	53 173 736

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kr	5 768 507	4 967 908	5 028 870	818 693
Resultat efter finansiella poster, Kr	-4 593 230	-892 703	-506 134	123 383
Soliditet, %	49,4	52,7	51,5	45,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	537	537	537	524
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 113	7 627	8 161	9 886
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	8 644	8 644	8 644	8 653
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,58	1,74	2,00	1,86
Fastighetens belåningsgrad, % **	54,9	51,2	54,4	59,1

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

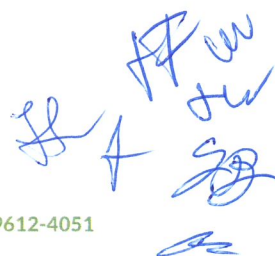
** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "L", "A", "su", and "B".

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 622 571
Årets resultat	-4 593 230
	<hr/>
	-9 215 801
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 896 367
Ur yttre fond ianspråk tas	-1 896 367
I ny räkning överföres	-9 215 801
	<hr/>
	-9 215 801

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

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 946 934	4 967 908
Övriga rörelseintäkter		821 573	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 768 507	4 967 908
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-8 359 519	-3 737 220
Övriga externa kostnader	4	-319 455	-379 221
Personalkostnader	5	-162 751	-152 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-746 705	-740 239
Summa rörelsens kostnader		-9 588 430	-5 008 736
Rörelseresultat		-3 819 923	-40 828
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		40 359	47 104
Räntekostnader		-813 666	-898 979
Summa finansiella poster		-773 307	-851 875
Resultat efter finansiella poster		-4 593 230	-892 703
Årets resultat		-4 593 230	-892 703

Handwritten signatures and initials in blue ink.

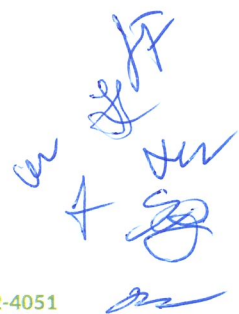
BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	96 497 550	97 219 325
Inventarier, verktyg och installationer	7	223 716	159 896
Summa materiella anläggningstillgångar		96 721 266	97 379 221
Summa anläggningstillgångar		96 721 266	97 379 221
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-4 860	18 975
Övriga fordringar		556	142 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	212 263	201 631
Summa kortfristiga fordringar		207 959	362 786
Kassa och bank		10 780 751	11 779 362
Summa omsättningstillgångar		10 988 710	12 142 148
SUMMA TILLGÅNGAR		107 709 976	109 521 369



BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	59 042 420	59 042 420
Yttre fond	3 347 117	1 450 750
Summa bundet eget kapital	62 389 537	60 493 170
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-4 622 571	-1 833 501
Årets resultat	-4 593 230	-892 703
Summa fritt eget kapital	-9 215 801	-2 726 204
Summa eget kapital	53 173 736	57 766 966
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	52 680 505	49 733 076
Summa långfristiga skulder	52 680 505	49 733 076
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristig skuld	288 766	66 294
Leverantörsskulder	63 815	161 451
Aktuell skatteskuld	11 101	168 885
Övriga skulder	968 519	1 094 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	523 534	530 248
Summa kortfristiga skulder	1 855 735	2 021 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	107 709 976	109 521 369



KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 819 923	-40 828
Avskrivningar	746 705	740 239
Erhållen ränta mm	40 359	47 104
Erlagd ränta	-813 666	-898 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 846 525	-152 464
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	23 835	25 162
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	130 991	-206 228
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-97 636	109 906
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-290 427	-103 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 079 762	-326 838
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-88 750	-14 544
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88 750	-14 544
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	3 425 000	0
Amortering långfristiga lån	-255 099	-3 486 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 169 901	-3 486 240
Förändring av likvida medel	-998 611	-3 827 622
Likvida medel vid årets början	11 779 362	15 606 984
Likvida medel vid årets slut	10 780 751	11 779 362

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 1 315 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter	3 503 817	3 514 843
	Hyresintäkter, bostäder	896 164	896 164
	Hyresintäkter, garage/p-platser	471 859	486 366
	Övriga hyresintäkter	75 094	70 535
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 946 934	4 967 908

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetskötsel	107 990	110 428
	Städning	58 800	74 567
	Snöröjning/sandning	38 599	36 643
	Yttre skötsel	135 752	240 721
	Reparationer/underhåll	5 899 500	1 182 296
	Fastighetsel	115 161	85 616
	Uppvärmning	889 159	915 330
	Vatten/avlopp	478 689	481 557
	Sophantering	159 109	154 413
	Försäkringspremier	165 675	131 947
	Fastighetsavgift/-skatt	140 725	136 824
	Kabel-TV	64 059	62 788
	Teknisk förvaltning	59 380	51 016
	Övriga driftskostnader	46 921	73 074
	Summa övriga externa kostnader	8 359 519	3 737 220

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Serviceavg brf-organisation	6 670	6 670
	Advokatkostnader	58 625	0
	Ekonomisk förvaltning	135 529	120 416
	Konsultarvoden	23 235	23 841
	Revisionsarvode	16 360	11 250
	IT-tjänster	3 989	118 476
	Inkasso och påminnelsehantering	4 354	9 712
	Kostnader för årsstämma och medlemsmöten	34 200	49 268
	Kundförluster	20 151	14 705
	Övriga externa kostnader	16 342	24 883
	Summa personalkostnader	319 455	379 221

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	124 500	116 280
	Sociala avgifter	38 251	35 776
	Summa personalkostnader	162 751	152 056

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	98 779 523	98 779 523
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 779 523	98 779 523
	Ingående avskrivningar	-1 560 198	-838 385
	Årets avskrivningar	-721 775	-721 813
	Utgående redovisat värde	96 497 550	97 219 325
	Redovisat värde byggnader	69 895 526	70 617 301
	Redovisat värde mark	26 602 024	26 602 024
	Summa redovisat värde	96 497 550	97 219 325

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	62 758 000	62 758 000
varav byggnader:	45 556 000	45 556 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	189 164	174 620
	Inköp	88 750	14 544
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 914	189 164
	Ingående avskrivningar	-29 268	-10 842
	Årets avskrivningar	-24 930	-18 426
	Utgående redovisat värde	223 716	159 896



NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkringspremier	148 685	135 841
	Kabel-TV	16 271	16 012
	Ekonomisk förvaltning	29 633	29 138
	Övriga förutbetalda kostnader	17 674	20 640
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 263	201 631

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 252 421	324 515
	Amortering efter 5 år	51 428 084	49 408 561
	Summa långfristiga skulder	52 680 505	49 733 076

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SBAB	2019-09-13	2,06		10 000 000
SBAB	2021-09-13	2,48		10 000 000
SBAB	2018-09-21	1,18		10 000 000
SBAB	2018-09-13	0,74	36 996	9 991 200
SBAB	2018-11-06	0,59	71 770	9 733 071
SBAB	2018-01-02	0,50	180 000	3 245 000
Summa			288 766	52 969 271
Avgår kortfristig del				288 766
Summa långfristiga skulder				52 680 505

Handwritten signatures in blue ink, including what appears to be 'JF', 'W', 'M', and other illegible marks.

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	397 436	391 664
	Fastighetsel	11 774	0
	Uppvärmning	92 756	102 988
	Revision	16 000	15 000
	Övriga upplupna kostnader	5 568	20 596
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	523 534	530 248

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 200 000	58 200 000
	Summa ställda säkerheter	58 200 000	58 200 000

Nynäshamn 2018-05-07



Tony Björklund



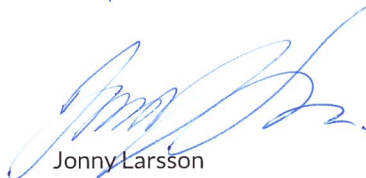
Johan Wallander



Evelina Wallander



Jimmy Löfstrand



Jonny Larsson



Sandra Björklund



Jeanette Fahlén

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Deloitte AB

Camilla Backlund
Auktoriserad revisor

