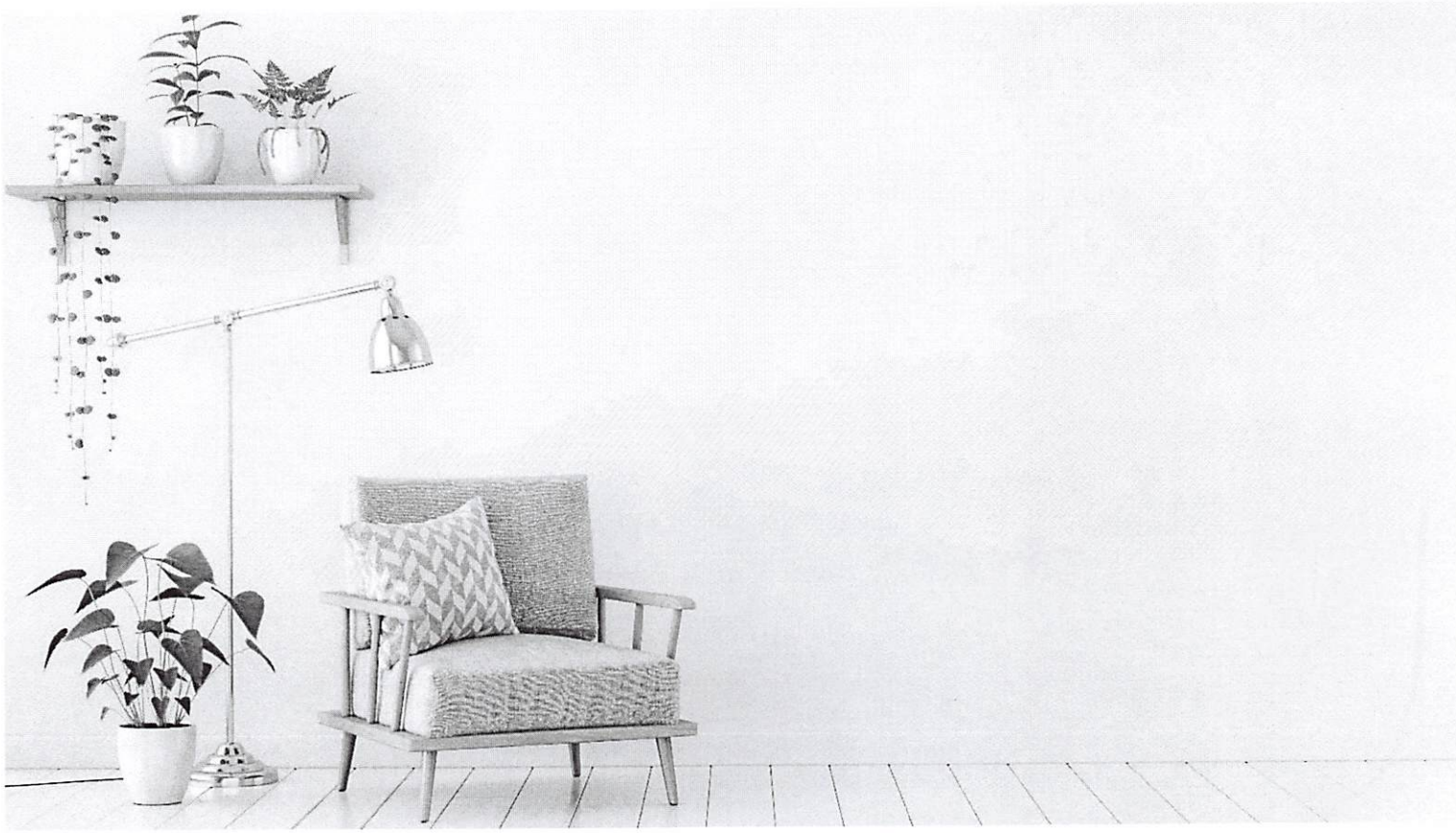

Årsredovisning 2020

Brf Ribban

Org. 769612-4051

ÅRSREDOVISNING

Brf Ribban

Org.nr. 769612-4051

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun.

Föreningens fastighet, Ribban 15 i 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 74 upplåtna med bostadsrätt och 9 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
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 nya 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
Belysning och gårdsbelysning	2018
Barnens trädgård	2018
Stambyte/renovering av tvättstuga, bastu och toalett i lokalen	2019
Bergvärmeanläggningen tas i drift, fjärrvärmen kopplas bort	2019
Byte av samtliga ytterdörrar	2019-2020

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Drifta. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med HSB Södertörn.

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

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 96 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut var 102. Under året har 5 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 189 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Hans-Peter Stülten	ledamot/ordf
Babett Herwich	ledamot/sekr
Kerstin Flodin	ledamot/kassör
Sören Hennings	ledamot/fastighet
Bernt Månsson	ledamot

Till revisorsbolag har BoRevision i Sverige AB valts, med Daniel Yousif som påskrivande revisor och Jörgen Götehed som suppleant.

Valberedningen består av Annevi Svensson och Eva Lydecker-Wenström, varav den andra är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 16 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 inneburit en del utmaningar, bl.a. pga. den pågående Corona-pandemin som gjorde att årsstämman fick hållas utomhus och med avstånd. Styrelsen har haft regelbundna möten varje månad, en del av dessa skedde digitalt. 2020 har också varit ett år med stora utgifter för vår bostadsrättsförening. I oktober påbörjades den länge planerade takrenoveringen. 5 huskroppar färdigställdes fram till årsskiftet. Under våren slutfördes även arbetet med utbyte av samtliga ytterdörrar, så att alla hus nu har nya sådana.

Föreningens nya bergvärmesystem har varit i drift i lite mer än ett år nu. Anders Svanäng (Driftec) jobbar fortfarande aktivt med att få ut en jämn värmefördelning i alla huskroppar. Detta har varit en stor utmaning och arbetet fortgår. Bergvärmen har medfört ökade elkostnader men samtidigt lite besparingar i form av den bortkopplade fjärrvärmen.

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2020 är -3 661 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -1 289 tkr. Förändringen beror främst på att föreningens kostnader för underhållsåtgärder varit högre än föregående år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för pågående underhåll och den är för verksamhetsåret 4 452 628 kr där merparten är kostnaden för takbyte.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 953 365 kr, exkluderar man dem blir resultatet -2 708 091 kr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med samma belopp och anledningen till underskottet beror på att föreningen utfört större underhåll- och reparationsåtgärder avseende takbyte.

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 gör föreningen ett negativt kassaflöde med -1 025 608 kr. Föreningen har bekostat renoveringar och underhållsåtgärder med redan befintliga medel.

Årsavgifterna höjdes med 3 procent i januari 2020. Inför årsskiftet 2021 höjdes avgifterna med 10 procent. Detta för att kunna amortera mer på föreningens befintliga lån samt för att vara förberedd för den kommande fasadrenoveringen. Den ska påbörjas under 2021.

Händelser efter räkenskapsåret

Finjusteringen av bergvärmen fortsätter under 2021. Takrenoveringen kommer att avslutas under 2021. Under året kommer även fasadrenoveringen påbörjas. Utöver detta finns inga ytterligare planerade projekt.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Nedan följer de närmaste årens planerade åtgärder:

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Takbyte	2020-2021	ca. 8 000
Fasadrenovering	2021-2022	ca. 5 650

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 397	5 105	5 182	5 768	4 967
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 661	-1 288	-1 175	-4 593	-892
Årsavgift/m² bostadsrättsyta, kr	606	587	548	537	537
Sparande till Underhåll/investeringar kr/m²	237	111	28	*	*
Energikostnad, kr/m² (el,värme,vatten)	152	193	217	*	*
Räntekostnad/m² totalyta, kr	102	111	102	*	*
Belåning /m² totalyta, kr	7 074	7 115	7 156	*	*
Räntekänslighet %	12,9	13,9	14,6	*	*
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	3 982	3 347	3 347	*	*
Soliditet, %	47,2	49,8	49,5	49,4	52,7

*Nya nyckeltal för föreningen år 2020 därav saknas viss historik

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**57 906 173**	**4 036 247**	**3 347 117**	**-10 391 039**	**-1 288 780**	**53 609 718**
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			1 896 367	-1 896 367		
Ianspråktagande av yttre fond			-1 261 911	1 261 911		
Balanserad i ny räkning				-1 288 780	1 288 780	
Årets resultat					-3 661 456	
Belopp vid årets slut	**57 906 173**	**4 036 247**	**3 981 573**	**-12 314 275**	**-3 661 456**	**49 948 262**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-12 314 275
Årets resultat	-3 661 456
Summa till stämmans förfogande	**-15 975 731**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 896 367
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	3 347 117
Balanseras i ny räkning	-14 524 981

3H

Brf Ribban
Org nr 769612-4051

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 396 909	5 105 433
Summa rörelseintäkter		**5 396 909**	**5 105 433**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 036 099	-4 542 601
Övriga externa kostnader	Not 4	-258 474	-236 196
Personalkostnader och arvode	Not 5	-81 890	-81 809
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-953 365	-751 021
Summa rörelsekostnader		**-8 329 828**	**-5 611 626**
Rörelseresultat		**-2 932 919**	**-506 193**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 087	31 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-751 624	-813 976
Summa finansiella poster		**-728 537**	**-782 587**
Resultat efter finansiella poster		**-3 661 456**	**-1 288 780**
Årets resultat		**-3 661 456**	**-1 288 780**

Brf Ribban
Org nr 769612-4051

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	98 071 215	95 054 000
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	3 958 697
Inventarier och installationer	Not 9	153 440	165 224
Summa materiella anläggningstillgångar		98 224 656	99 177 921
Summa anläggningstillgångar		**98 224 656**	**99 177 921**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		1 636	1 705
Övriga fordringar	Not 10	2 845 722	2 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	237 723	229 087
Summa kortfristiga fordringar		3 085 080	233 144
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	Not 12	4 286 298	8 155 276
Summa kassa och bank		4 286 298	8 155 276
Summa omsättningstillgångar		**7 371 379**	**8 388 419**
Summa tillgångar		**105 596 034**	**107 566 340**

Brf Ribban

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 942 420	61 942 420
Fond för yttre underhåll		3 981 573	3 347 117
Summa bundet eget kapital		65 923 993	65 289 537
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 314 276	-10 391 039
Årets resultat		-3 661 456	-1 288 780
Summa fritt eget kapital		-15 975 732	-11 679 820
Summa eget kapital		**49 948 261**	**53 609 717**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	29 412 802	52 075 266
Summa långfristiga skulder		29 412 802	52 075 266
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 662 449	307 473
Leverantörsskulder		2 284 478	272 649
Skatteskulder		21 154	15 448
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	617 919	693 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	648 971	592 609
Summa kortfristiga skulder		26 234 971	1 881 357
Summa skulder		**55 647 773**	**53 956 623**
Summa eget kapital och skulder		**105 596 034**	**107 566 340**

Brf Ribban
Org nr 769612-4051

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 661 456	-1 288 780
Avskrivningar	953 365	751 021
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-2 708 091	-537 759
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 667	-19 953
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 998 638	-73 295
Kassaflöde från löpande verksamhet	**-718 120**	**-631 007**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 588 594
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**0**	**-2 588 594**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-307 488	-297 759
Inbetalda insatser	0	1 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-307 488**	**1 452 241**
Årets kassaflöde	**-1 025 608**	**-1 767 360**
Likvida medel vid årets början	**8 155 276**	**9 922 636**
Likvida medel vid årets slut	**7 129 668**	**8 155 276**

Brf Ribban
Org nr 769612-4051

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av stämman.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Brf Ribban

Org nr 769612-4051

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 047 169	3 774 782
	Hyresintäkt bostäder	744 051	742 564
	Hyresintäkt garage och bilplatser	515 074	513 809
	Hyresrabatter	-1 503	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	54 807	54 725
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 940	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 343	16 149
	Övriga fakturerade kostnader	400	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	18 628	3 404
		5 396 909	**5 105 433**

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-453 070	-490 192
	El	-611 989	-255 656
	Uppvärmning	0	-685 119
	Vatten	-508 635	-479 081
	Renhållning	-168 612	-169 965
	Bevakningskostnader	-7 167	-16 739
	TV, bredband, iptelefoni	-78 226	-75 748
	Obligatoriska besiktningar	-3 125	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-217 213	-366 969
	Försäkringar	-196 515	-182 623
	Fastighetsskatt	-155 222	-150 891
	Förvaltningskostnader	-141 334	-218 306
	Periodiskt underhåll	-4 452 628	-1 355 199
	Övriga driftskostnader	-42 363	-96 112
		-7 036 099	**-4 542 601**
	Specifikation av periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	-418 137	0
	Underhåll installationer	-19 494	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-17 413	0
	Underhåll tak	-3 914 108	0
	Underhåll mark och utemiljö	-71 057	0
	Underhåll övrigt	-12 419	-1 355 199
		-4 452 628	**-1 355 199**

no

		Brf Ribban	
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Externt revisionsarvode	-16 375	-16 500
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 364	-17 735
	Föreningsverksamhet	-722	-25 485
	Kontorsutrustning och -material	-14 831	-5 255
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-890	-1 570
	Konsulter	-183 916	-121 918
	Förbrukningsinventarier	-11 388	-27 202
	Stämma och styrelse	-8 670	-20 530
	Arrende, hyra, leasing	-2 318	0
		-258 474	**-236 196**
Not 5	**Personalkostnader**		
	Arvode till styrelsen	-62 250	-62 250
	Sociala avgifter	-19 640	-19 559
		-81 890	**-81 809**
Not 6	**Avskrivningar**		
	Byggnader	-907 328	-721 775
	Markanläggningar	-34 253	0
	Installationer	0	-17 462
	Maskiner och inventarier	-11 784	-11 784
		-953 365	**-751 021**

N.p

3H

Brf Ribban
Org nr 769612-4051

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 177 499	72 177 499
Omklassificering från pågående nyanläggning till byggnad	2 588 694	0
Ingående anskaffningsvärde mark	26 602 024	26 602 024
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	0	0
Omklassificering från pågående nyanläggning till markanläggning	1 370 103	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**102 738 320**	**98 779 523**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 725 523	-3 003 748
Årets avskrivningar byggnader	-907 328	-721 775
Ingående avskrivningar markanläggningar	0	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-34 253	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-4 667 104**	**-3 725 523**
Utgående bokfört värde	**98 071 215**	**95 054 000**
Bokförda värden byggnader	70 133 342	68 451 976
Bokförda värden mark	26 602 024	26 602 024
Bokförda värden markanläggningar	1 335 850	0

Fastighetsbeteckning: Ribban 15

Taxeringsvärde	**Byggnad**	**Mark**	**Totalt**	**Föreg år**
Bostäder hyreshus	58 000 000	18 400 000	76 400 000	76 400 000
Lokaler	1 630 000	2 030 000	3 660 000	3 660 000
	59 630 000	**20 430 000**	**80 060 000**	**80 060 000**

Not 8 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	**3 958 697**	**1 370 103**
Årets Investering	0	2 588 594
Omklassificering till Byggnader & Mark	-3 958 697	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**0**	**3 958 697**

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	277 914	277 914
Utgående anskaffningsvärden	277 914	277 914
Ingående avskrivningar	-112 690	-83 444
Årets avskrivningar	-11 784	-29 246
Utgående avskrivningar	-124 474	-112 690
Utgående bokfört värde	**153 440**	**165 224**

Not 10 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 843 370	0
Skattekonto	2 352	2 352
	2 845 722	**2 352**

Brf Ribban
Org nr 769612-4051

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	0	162 256
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 723	66 831
	237 723	**229 087**

Not 12 Kassa och bank

SBAB	4 286 298	8 155 276
	4 286 298	**8 155 276**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,91%	2024-10-11	10 000 000	0
SBAB	2,48%	2021-09-13	10 000 000	0
SBAB	1,48%	2022-09-08	10 000 000	0
SBAB	1,33%	2021-09-08	9 870 773	44 688
SBAB	1,13%	2024-10-11	9 499 478	86 676
SBAB	0,87%	2021-01-04	2 705 000	180 000
			52 075 251	**311 364**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**29 101 438**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 245 456
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	50 518 431
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	58 200 000	58 200 000
Summa ställda säkerheter	**58 200 000**	**58 200 000**

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	7 992	5 075
Medlemmars inre fond	609 175	688 103
	617 167	**693 178**

Brf Ribban
Org nr 769612-4051

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	62 250	62 250
Upplupna sociala avgifter	19 600	19 559
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	84 266	0
Upplupen revision	16 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	453 426	447 030
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 429	63 770
	648 971	**592 609**

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att nämna.

15/03 2021

Babett Herwich

Bernt Månsson

Hans Peter Stülten

Kerstin Flodin

Sören Hennings

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-03-22

BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

Daniel Yousif