



Årsredovisning 2019

Brf Ribban

Org. 769612-4051

Handwritten signature and initials in blue ink.

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.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a checkmark and initials.

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 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
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 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

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 99 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet

medlemmar som avgått under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 102. Under året har 8 överlåtelser och 1 upplåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-04 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anne-Sofie Nyman	ledamot/ordf
Babett Herwich	ledamot/sekr
Kerstin Flodin	ledamot/kassör
Bo Zetterberg/avgått 30/9	ledamot
Sören Hennings	ledamot
Annevi Svensson	ledamot
Lars Bladh	suppleant
Bernt Månsson	suppleant

Till **revisorsbolag** har Deloitte AB Revisionsbyrå valts, med Jonas Lindgren som påskrivande revisor.

Valberedningen består av Lotte Stülten och Eva Lydecker-Wenström, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 17 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 förändringar då den tidigare styrelse valde att avgå och en helt ny styrelse tillsattes. Styrelsen har haft regelbundna möten varje månad. Under 2019 har föreningens styrelse stött på en del utmaningar. Den trasiga gårdsbelysningen vid Backluravägen 137 har åtgärdats. Tvättstuga, lokal och bastu fick nya avloppsstammar och i samband med detta renoverades bastun. Vägen till bastun och undercentralen har fått ett nytt ansikte med stenplattor. Flera vattensador i kök/badrum har åtgärdats. Dessutom har en radonutredning utförts och saneringsarbetet är påbörjat. Detta medförde många oförutsedda kostnader.

Då det hade varit dyrare att byta ut en uttjänt ytterdörr i taget beslutade styrelsen att byta ut alla dörrar. Styrelsen har förhandlat fram ett förmånligt pris med leverantör och installatör. Ett avrop har avtalats med leverantören Skånska Byggvaror.

Bergvärmen har kopplats på i september 2019 och Anders Svanäng (Driftec) har jobbat aktivt med att få ut en jämn värmefördelning i alla huskroppar. Detta har varit en stor utmaning och arbetet med detta fortgår. I samband med påkopplingen av bergvärmen kopplades även fjärrvärmen bort.

Föreningens resultat för år 2019 är -1 289 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -1 175 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningens kostnader konsulttjänster i samband med om- och tillbyggnad av bostadsyta. Räntekostnaden har också varit något högre än föregående år.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 751 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -538 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 538 Kkr. Anledningen till underskottet beror på att föreningen utfört större underhåll- och reparationsåtgärder. 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 1 767 Kkr. Föreningen har under året upplåtit en hyresrätt vilket tillfört 1 750 Kkr i kassan. Därutöver har föreningen haft utgifter för den pågående bergvärmeinstallationen, vilket bokas som en aktiverbar tillgång och därmed inte belastar resultatet.

Årsavgifterna höjdes med 2 procent i januari 2019 samt en höjning med 5 procent i oktober. Inför 2020 höjdes avgiften med 3 procent.

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

Genomförd åtgärd	
Del av gårdsbelysning	2019
Stambyte, reovering av tvättstuga/lokal/bastu	2019

Händelser efter räkenskapsåret

Installation av bergvärmn är avslutat och finjusteras under 2020. Radonsaneringen utförs och radonvärdet i de drabbade lägenheterna kommer att bevakas vidare. Byte av ytterdörrar planeras vara avslutat i juni 2020.

Tidigare styrelse hade påbörjat projektering av tak- och fasadrenovering, vilket nya styrelsen bordlade med anledning av stora oförutsedda kostnader under 2019. Föreningens styrelse har valt att återuppta projektplaneringen under 2020. 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
Tak/Fasad	2020-2022	ej klart ännu

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 023 514	3 168 906	3 347 117	-9 215 801	-1 175 238	53 148 498
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			1 896 367	-1 896 367		
lanspråktagande yttre fond			-1 896 367	1 896 367		
Balanseras i ny räkning				-1 175 238	1 175 238	
Upplåtelse	882 659	867 341				1 750 000
Årets resultat					-1 288 780	-1 288 780
Belopp vid årets utgång	57 906 173	4 036 247	3 347 117	-10 391 039	-1 288 780	53 609 718

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kr	5 105 433	5 182 296	5 768 507	4 967 908	5 028 870
Resultat efter finansiella poster, Kr	-1 288 780	-1 175 238	-4 593 230	-892 703	-506 134
Soliditet, %	49,8	49,5	49,4	52,7	51,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	587	548	537	537	537
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 825	7 988	8 113	7 627	8 161
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	8 650	8 646	8 644	8 644	8 644
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,55	1,43	1,58	1,74	2,00
Fastighetens belåningsgrad, % **	55,1	55,0	54,9	51,2	54,4

* 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	-10 391 039
Årets resultat	-1 288 780
	<hr/>
	-11 679 819
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 896 367
Ur yttre fond ianspråk tas	-1 261 911
I ny räkning överföres	-12 314 275
	<hr/>
	-11 679 819

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

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 105 433	5 018 929
Övriga rörelseintäkter		0	163 367
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 105 433	5 182 296
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 343 382	-4 451 733
Övriga externa kostnader	4	-435 414	-272 926
Personalkostnader	5	-81 809	-162 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-751 021	-751 021
Summa rörelsens kostnader		-5 611 626	-5 638 432
Rörelseresultat	8	-506 193	-456 136
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		31 389	35 305
Räntekostnader		-813 976	-754 407
Summa finansiella poster		-782 587	-719 102
Resultat efter finansiella poster		-1 288 780	-1 175 238
Årets resultat		-1 288 780	-1 175 238



BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	95 054 000	95 775 775
Inventarier, verktyg och installationer	7	165 224	194 470
Pågående nyanläggningar	8	3 958 697	1 370 103
Summa materiella anläggningstillgångar		99 177 921	97 340 348
Summa anläggningstillgångar		99 177 921	97 340 348
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 705	3 350
Övriga fordringar		2 352	1 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	229 087	208 602
Summa kortfristiga fordringar		233 144	213 191
Kassa och bank		8 155 276	9 922 636
Summa omsättningstillgångar		8 388 420	10 135 827
SUMMA TILLGÅNGAR		107 566 341	107 476 175

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	61 942 420	60 192 420
Yttre fond	3 347 117	3 347 117
Summa bundet eget kapital	65 289 537	63 539 537
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-10 391 039	-9 215 801
Årets resultat	-1 288 780	-1 175 238
Summa fritt eget kapital	-11 679 819	-10 391 039
Summa eget kapital	53 609 718	53 148 498
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	52 075 266	52 382 748
Summa långfristiga skulder	52 075 266	52 382 748
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristig skuld	307 473	297 750
Leverantörsskulder	272 649	164 627
Aktuell skatteskuld	15 448	10 859
Övriga skulder	693 178	901 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	592 609	570 261
Summa kortfristiga skulder	1 881 357	1 944 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	107 566 341	107 476 175



Handwritten signature and date in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-506 193	-456 136
Avskrivningar	751 021	751 021
Erhållen ränta mm	31 389	35 305
Erlagd ränta	-813 976	-754 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-537 759	-424 217
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 645	-8 210
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-21 598	2 978
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	108 022	100 812
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-181 317	-20 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-631 007	-349 239
Investeringsverksamheten		
Bergvärmeinstallation	-2 588 594	-1 370 103
Upplåtelse av bostadsrätt	1 750 000	1 150 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-838 594	-220 103
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	9 723	8 984
Amortering långfristiga lån	-307 482	-297 757
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-297 759	-288 773
Förändring av likvida medel	-1 767 360	-858 115
Likvida medel vid årets början	9 922 636	10 780 751
Likvida medel vid årets slut	8 155 276	9 922 636

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 1 377 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	2019	2018
	Årsavgifter	3 774 782	3 602 868
	Hyresintäkter, bostäder	742 564	850 621
	Hyresintäkter, garage/p-platser	513 809	497 701
	Övriga hyresintäkter	<u>74 278</u>	<u>67 739</u>
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 105 433	5 018 929

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	113 504	110 569
	Städ	42 188	73 724
	Snöröjning/sandning	90 634	114 356
	Yttre skötsel	120 643	293 114
	Reparationer/underhåll	1 845 391	1 516 156
	Fastighetsel	255 656	117 920
	Uppvärmning	685 119	998 805
	Vatten/avlopp	479 081	479 403
	Sophantering	169 965	162 128
	Försäkringspremier	182 623	178 818
	Fastighetsavgift/-skatt	150 891	142 551
	Kabel-TV	67 310	65 683
	Teknisk förvaltning	90 024	75 644
	Övriga driftskostnader	50 353	122 862
	Summa övriga externa kostnader	4 343 382	4 451 733
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Serviceavg brf-organisation	6 810	6 670
	Övriga försäljningskostnader	46 500	0
	Ekonomisk förvaltning	146 017	137 132
	Konsultarvoden	121 918	1 529
	Revisionsarvode	16 500	15 625
	IT-tjänster	25 125	27 157
	Inkasso och påminnelsehantering	7 836	4 264
	Kostnader för årsstämma och medlemsmöten	46 015	48 772
	Övriga externa kostnader	18 693	31 777
	Summa övriga externa kostnader	435 414	272 926
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	62 250	124 500
	Sociala avgifter	19 559	38 252
	Summa personalkostnader	81 809	162 752

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	98 779 523	98 779 523
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 779 523	98 779 523
	Ingående avskrivningar	-3 003 748	-2 281 973
	Årets avskrivningar	-721 775	-721 775
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 725 523	-3 003 748
	Utgående redovisat värde	95 054 000	95 775 775
	Redovisat värde byggnader	68 451 976	69 173 751
	Redovisat värde mark	26 602 024	26 602 024
	Summa redovisat värde	95 054 000	95 775 775
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	80 060 000	62 758 000
	varav byggnader:	59 630 000	45 556 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	277 914	277 914
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 914	277 914
	Ingående avskrivningar	-83 444	-54 198
	Årets avskrivningar	-29 246	-29 246
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 690	-83 444
	Utgående redovisat värde	165 224	194 470
Not 8	Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 370 103	0
	Inköp	2 588 594	1 370 103
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 958 697	1 370 103
	Utgående redovisat värde	3 958 697	1 370 103
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremier	162 256	150 172
	Kabel-TV	17 239	16 825
	Ekonomisk förvaltning	30 950	30 195
	Övriga förutbetalda kostnader	18 642	11 410
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229 087	208 602

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 343 997	1 296 398
	Amortering efter 5 år	50 731 269	51 086 350
	Summa långfristiga skulder	52 075 266	52 382 748

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SBAB	2024-10-11	0,91		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	43 364	9 914 143
SBAB	2024-10-11	1,13	84 109	9 583 596
SBAB	2020-01-02	0,64	180 000	2 885 000
Summa			307 473	52 382 739
Avgår kortfristig del				307 473
Summa långfristiga skulder				52 075 266

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	447 030	386 804
	Fastighetsel	45 100	12 152
	Uppvärmning	0	109 549
	Revision	16 250	16 000
	Snöröjning och städning	0	7 990
	Kostn bygglov	0	10 800
	Inköp fönster	0	23 098
	Övriga upplupna kostnader	2 420	3 868
	Upplupet styrelsearvode	62 250	0
	Upplupna sociala avgifter	19 559	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	592 609	570 261

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	58 200 000	58 200 000
Summa ställda säkerheter	58 200 000	58 200 000

Not 13 Händelser efter bokslutsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Nynäshamn

2020-04-23



Anne-Sofie Nyman



Babett Herwich



Kerstin Flodin



Sören Hennings



Annevi Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4-2020

Deloitte AB



Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor