

ÅRSREDOVISNING 2016

Brf Ripan



Förvaltningsberättelse	1
Verksamheten	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	3
Medlemsinformation	3
Ekonomi	4
Flerårsöversikt	4
Förslag till vinstdisposition	4
Resultaträkning	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Tilläggsupplysningar & noter	8
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för BRF Ripan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2010-03-11 hos Bolagsverket

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-04-13. Styrelsen har haft 14 protokollförda möten under året.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Rita Horndahl, ordförande
Johannes Edelstam, kassör
Jan-Eric Berglund
Nils-Eric Göterstad
Peter Olmats

Styrelsesuppleanter

Toralf Blomberg

Revisorer

Carl-Hugo Brännström, intern
BoRevision AB
Revisorssuppleant
Claes-Göran Sundelius, intern

Valberedning

Stellan Schultz
Kenneth Bratt
Britt Lingberth 

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RELIEFEN 4	1958	Solna
RELIEFEN 5	1958	Solna

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Moderna Försäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 3 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 133 kvadratmeter, varav 8 902 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 108 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 132 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>4 rok
23	30	50	29	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta
Kontor	92 kvm

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Ripsalen

02

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Försäljningen av garagen till Ålkistan avslutades i april.
- Beslut är taget på att höja elpriset med 10% till 1,30 per kilowatt from 1 mars 2017.
- Anticimex har gjort besiktning av VVS installationerna i lägenheterna
- Fuktmätning, en provinstallation i hus 5. Arbetet utvärderat men inget beslut fattat.
- Röklukt, tillsynsbesök från Solna stad, ärandet avslutat.
- Utredning kring felaktiga elmätare i samarbete med Our Energi och Storholmen.
- Förråd finns att hyra för 200kr/kvm
- Pga lediga P-platser kan lägenhetsinnehavare hyra 2 platser, dock aldrig i andra hand.
- Dränering av gångvägar.
- Solna stad har sly rensat sitt område från Gamla Landsvägen till vägen mot Stocksundet som gränsar till vår park.

Utfört underhåll år 2016

- Taken, rännalar är reparerade
- Vindbjälkslagrets betongplatta isolerad för att sänka värmekostnaden,
- Vägbulorna ommålade
- Tätning och målning av socklar (fasaderna ovan mark)
- Byte av leverantör för entrémattorna
- Underhåll av hissar för 648.125kr

Förväntad framtida utveckling

- Hissarna, KONE påbörjar byte av alla 3 hissarna i maj 2017.
- Cykelförråden kommer att förbättras genom utrensning.
- Modernisering av låssystem för entrédörrar och källaringångar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen per 2016-12-31 har varit 179 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 15 (9) överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 (5) andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

02

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre unh.- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 985 407	3 660 935	25 523	1 006 644	-1 682 633
Resultatdisposition stämma 2016		-933 906		748 726	1 682 633
Årets resultat					664 779
Belopp vid årets utgång	5 985 407	2 727 029	25 523	257 918	664 779

Flerårsöversikt

(Tkr)	2016	2015	2015	2013
Nettoomsättning	5649	5 504	5 597	5 473
Resultat efter finansiella poster	812	-1 683	307	698
Soliditet (%)	42,1	40,3	42,9	42,3

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	257 918
årets vinst	664 779
	922 697
disponeras så att	
Reservering till fond för yttre underhåll	1 800 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-1 156 382
i ny räkning överföres	279 079
	922 697

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 648 615	5 504 100
Övriga rörelseintäkter	3	700 000	0
Summa rörelseintäkter		6 348 615	5 504 100
Rörelsekostnader	4		
Drifts- och fastighetskostnader		-4 738 770	-6 301 796
Övriga externa kostnader		-70 521	-191 250
Personalkostnader	5	-209 248	-141 080
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-338 228	-296 480
Summa rörelsekostnader		-5 356 767	-6 930 606
Rörelseresultat		991 848	-1 426 506
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 835	26 327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 998	-282 454
Summa finansiella poster		-180 163	-256 127
Resultat efter finansiella poster		811 685	-1 682 633
Resultat före skatt		811 685	-1 682 633
Skatter			
Skatt på årets resultat		-146 906	0
Årets resultat		664 779	-1 682 633

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 737 730	19 072 156
Maskiner och inventarier	7	22 484	26 286
Summa materiella anläggningstillgångar		18 760 214	19 098 442
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		18 765 214	19 103 442
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 170	5 949
Övriga fordringar		1 308	8 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 964	109 348
Summa kortfristiga fordringar		167 442	124 047
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 030 521	3 108 602
Summa omsättningstillgångar		4 197 963	3 232 649
SUMMA TILLGÅNGAR		22 963 177	22 336 091

02

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 985 407

5 985 407

Reservfond

25 523

25 523

Fond för yttre underhåll

2 727 029

3 660 935

Summa bundet eget kapital

8 737 959

9 671 865

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

257 918

1 006 644

Årets resultat

664 779

-1 682 633

Summa fritt eget kapital

922 697

-675 989

Summa eget kapital

9 660 656

8 995 876

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

12 000 000

12 000 000

Summa långfristiga skulder

12 000 000

12 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

301 787

477 614

Aktuell skatteskuld

145 317

10 544

Övriga skulder

37 115

38 831

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

818 302

813 226

Summa kortfristiga skulder

1 302 521

1 340 215

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 963 177

22 336 091

02

Tilläggsupplysningar

NOT 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 118 år från färdigställandet.

Avskrivning för inventarier sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

NOT 2

Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter, bostäder	4 746 895	4 653 240
Hyror	362 533	407 926
Årsavgifter, el	294 736	275 711
Årsavgifter, kabel-TV	189 980	95 040
Övriga intäkter	54 471	72 184
	5 648 615	5 504 101

02

NOT 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Försäljning garage	700 000	0
	700 000	0

NOT 4 Drifts- och fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel och städ	512 621	538 236
Reparationer	331 352	402 833
Planerat underhåll	1 155 850	2 433 906
El	429 807	484 370
Uppvärmning	1 210 039	1 255 130
Vatten	170 310	173 601
Sophämtning	197 369	200 334
Fastighetsförsäkring	65 750	70 916
Fastighetsskatt	174 466	186 348
Kabel-TV och bredband	178 972	169 894
Teknisk förvaltning	77 607	108 850
Ekonomisk förvaltning	163 764	219 850
Konsultarvode	32 244	57 528
Besiktning och avläsning	38 619	0
	4 738 770	6 301 796

NOT 5 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	162 690	114 300
Intern revisor	3 000	0
Sociala avgifter	42 683	26 780
	209 248	141 080

Föreningen har inga anställda

NOT 6**Byggnader och mark**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 633 546	26 633 546
Ingående anskaffningsvärde mark	901 744	901 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 535 290	27 535 290
Ingående avskrivningar byggnader	-8 463 134	-8 170 454
Årets avskrivningar byggnader	-334 426	-292 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 797 560	-8 463 134
Utgående redovisat värde	18 737 730	19 072 156
Taxeringsvärden byggnader	80 443 000	75 010 000
Taxeringsvärden mark	66 266 000	62 217 000
	146 709 000	137 227 000
Taxeringsvärden bostäder	146 000 000	135 000 000
Taxeringsvärden lokaler	709 000	2 227 000
	146 709 000	137 227 000

NOT 7**Maskiner och inventarier**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 065	73 065
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 065	73 065
Ingående avskrivningar	-46 779	-42 979
Årets avskrivningar	-3 802	-3 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 581	-46 779
Utgående redovisat värde	22 484	26 286

02

NOT 8**Andra långfristiga fordringar**

	2016-12-31	2015-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående redovisat värde	5 000	5 000

NOT 9**Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank 2850641784	0,96	2018-02-03	6 000 000	6 000 000
Swedbank 2850641826	1,12	2019-08-23	6 000 000	6 000 000
			12 000 000	12 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld	0	0
--------------------------------------	---	---

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0kr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 12mkr.

02

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	20 215 493	20 215 493
Varav obelånade	0	0
	20 215 493	20 215 493

Solna den 14 / 3 2017



Rita Horndahl



Johannes Edelstam

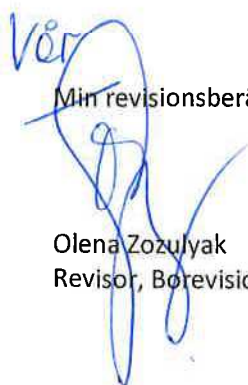


Nils-Eric Götestad

Janeric Berglund



Peter Olmats



Olena Zozulyak
Revisor, Borevision AB

Min revisionsberättelse har lämnats

14/03-2017



Carl-Hugo Brännström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen RIPAN, org.nr. 715200-1488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen RIPAN för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen RIPAN för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14/03- 2017


.....
Olena Zozulyak
BoRevision AB


.....
C-H BRÄNNSTRÖM
Av föreningen vald revisor