

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen RIPAN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2003 – 31 augusti 2004.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter

Tomas Westin	ordförande
Anders Karlsson	vice ordförande
Lena Damkilde	sekreterare
Ove Lindström	
Britt Lingberth	

Styrelsesuppleanter

Irene Nordlöf
Kristoffer Wallin
Nils Viktorsson

Styrelsen har varit organiserad i 3 arbetsgrupper:

Ekonomigruppen	ansvarig	Tomas Westin
Teknikgruppen	ansvarig	Ove Lindström
Informationsgrupp	ansvarig	Lena Damkilde

I tur att avgå är Anders Karlsson, Ove Lindström samt Nils Viktorsson.

Ordinarie revisorer

Olle Söderlund, utsedd av föreningen
BoRevision AB

Revisorsuppleant

Olof Söderberg

Studieansvarig: Lena Damkilde.

Valberedning: Stellan Schultz (sammankallande), Bengt Halldén och Ruth Lundman.

Under verksamhetsåret har 8 protokollförda sammanträden hållits.

FASTIGHETER

Föreningen innehar fastigheterna Reliefen 4 och 5. På fastigheterna är 3 hus uppförda innehållande 129 lägenheter med en sammanlagd yta på 8 677 m² och med följande fördelning:

- 11 med 1 rum och kokvrå
- 11 med 1 rum och kök
- 30 med 2 rum och kök
- 49 med 3 rum och kök
- 28 med 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns även 4 lokaler med en sammanlagd yta av 326 m². Tre av dessa lokaler är upplåtna med hyreskontrakt. En lokal har från den 1 oktober 2003 varit outhyrdd på grund av att hyresgäst ej funnits. En ombyggnad av lokalerna till bostäder pågår.

Fastigheternas byggnadsår är 1959.

På föreningens fastigheter finns 58 parkeringsplatser varav 56 hyrs ut till medlemmar, en till en lokalhyresgäst och 1 används som gästparkering. Vid infarten finns ytterligare 5 gästplatser. Dessa fem gästplatser administreras av Carpark AB sedan 1 januari 2004.

På intilliggande fastighet Laveringen innehar föreningen 3 garagebyggnader med sammanlagt 24 garageplatser som föreningen hyr ut till medlemmar. Marken arrenderas av bostadsrättsföreningen Ålkistan, vars medlemmar hyr vissa platser.

Under verksamhetsåret har 15 lägenheter skiftat ägare efter försäljningar. Priserna har varierat mellan 16 667 och 25 333 kr/m².

TAXERINGSVÄRDEN

Från 1996-01-01 sker en årlig justering av taxeringsvärden, där hänsyn tas till prisändringar på fastighetsmarknaden. Allmän fastighetstaxering sker vart 6:e år. För år 2003 och 2004 gäller följande taxeringsvärden:

	Basvärde År 2000	Omräkn.tal	År 2002 Omräknat taxv.	År 2003
Bostäder	30 000 000	1,50	45 000 000	41 000 000
Lokaler	1 692 000	1,28	2 082 000	1 492 000
Mark	15 000 000	1,50	<u>22 500 000</u>	bostäder 34 000 000
				lokaler <u>1 618 000</u>
		Totalt	69 582 000	78 110 000
				En ökning med 12,3% !

Föreningen är taxerad som hyreshusenhet med värdeåret 1960.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

ADMINISTRATION

- Under året biträdde föreningen med ekonomisk förvaltning av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.
- För fastighetstillsyn och skötsel har Fastigheternas Servicecentral AB anlitats.
- För trädgårdsunderhåll och yttre renhållning har Riksbyggen Trädgård anlitats.
- För snöröjning och sandning har firma Bröderna Gustavsson Traktorlast i Rimbo anlitats.
- För trappstädning och inre renhållning har NILI Städconsult anlitats.
- Som vicevärd har Bengt Halldén fungerat med biträde av Tord Duroj och Ove Lindström. I arvode för detta har sammanlagt utbetalats kr 56 844 exkl sociala avgifter.

Till styrelsen, internrevision och valberedning har sammanlagt utbetalats kr 46 867 och dessutom för speciella tjänster kr 6 000 till medlemmar i föreningen exkl sociala avgifter.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition;

årets resultat	kr	-106 643
och balanserad vinst	kr	<u>120 169</u>
summa	kr	13 526

balanseras i ny räkning.

STYRELSENS KOMMENTAR

Den 1 januari 2004 höjdes avgifterna i föreningen med 5 %. Även avgifter för bilparkering och garage har höjts. Detta har medfört ökade inkomster på 4,4 % under budgetåret.

På kostnadssidan har el- och värmekostnaderna stigit, även direkta skatter (fastighets- och inkomstskatt) steg under året med 84 748 kr (11 %). Totalt betalade vi 1 526 910 kr i skatt, vilket omräknat är 176 kr/kvm och år, d v s av våra månadsavgifter är 37 % skatt.

Under året har vi rustat upp tvättstugan med tre nya tvättmaskiner och en ny mangel.

Vi försökte få vår grannförening Brf Ålkistan att överta/köpa garagen, men de var inte intresserade. Vi har därför genomfört ett antal renoveringar.

Trots idoga ansträngningar har vi inte lyckats hyra ut affärslokalen, Ripstigen 1, vilket inneburit ett inkomstbortfall på ca 200 000 kr/år. Projektering för ombyggnad av affärslokalen till bostäder pågår och i slutet av budgetåret fick vi in de sista anbuden. Den 20 september hölls en extra stämma där tre olika alternativ presenterades och det beslöts att bygga om affärslokalen till bostäder. Arbetet pågår nu med preliminär inflyttning i april-05.

P g a ovanstående kostnadsökningar och inkomstbortfall är avsättningen till underhållsfonden för liten med hänsyn till vår långsiktiga underhållsplan. Kortsiktigt är dock föreningens ekonomi och likviditet god. Men med hänsyn till ombyggnaden av affärslokalen, torde pengar behövas innan intäkter från försäljning av lägenheterna erhålles. Dessutom kommer avgifterna att vara lägre (men stabila), vilket innebär att en mindre avgiftshöjning kommer att krävas för att klara den långsiktiga ekonomin. Höjning kan väntas i april, när vi är klara med försäljningen av de nya lägenheterna.

Rinnande toaletter och bubbel i avlopp som följd av stambytet för 4 år sedan är till största delen åtgärdade. Dock kvarstår en del problem, så garantitiden för toaletterna har förlängts ytterligare ett år.

I februari 2004 genomförde vi en enkät angående behovet av kabel-TV och bredband. Resultatet blev att 82,4 % var intresserade av kabel-TV med ett basutbud på 15-20 kanaler och att 71,4 % inte var intresserade av bredband. Vilket innebär att vi nu (okt-04) håller på att skriva ett nytt kabel-TV-avtal och att vi tillsvidare ligger lågt med bredband.

Vi har också under året jobbat med att få fram en hemsida på Internet. Syftet är att enkelt kunna sprida information och kunskap om vår förening till boende, mäklare, o dyl. Tyvärr har personen som hjälpte oss flyttat från föreningen så arbetet ligger delvis i träda. Därför söker vi drivande krafter i föreningen inom detta område. Anmäl er till styrelsen.

I övrigt har vi haft en relativ god anslutning och ett gott engagemang från våra medlemmar på vår- och höststädningar, års- och extrastämmor, kräftfest, adventskaffe, etc. Men de behövs alltid frivilliga krafter för att vi skall kunna driva föreningen på ett stabilt och ekonomiskt tryggt sätt. Så tveka inte att anmäla ditt intresse, antingen direkt till någon av oss i styrelsen eller till valberedningen. Du kan ringa till oss, lägga en lapp i föreningens brevlådan Ripstigen 3 (bredvid damfriseringen) eller skicka ett e-mail till bengthallden@home.sol.se.

RESULTATRÄKNING

1 SEPTEMBER – 31 AUGUSTI

2004

2003

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

4 340 962

4 181 080

Övriga rörelseintäkter

159 902

151 254

Not 1

4 500 864

4 332 334

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetsskötsel

-225 611

-218 661

Reparationer

-148 892

-160 161

Taxebundna kostnader

-1 470 635

-1 444 947

Övriga driftskostnader

-292 812

-266 041

Fastighetsskatt

-359 478

-352 590

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-318 855

-229 925

Personalkostnader

-138 297

-131 152

Avskrivningar

-425 135

-425 135

-3 379 714

-3 228 612

RÖRELSERESULTAT

1 121 150

1 103 722

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter

23 514

36 929

Räntekostnader

-797 231

-842 874

Räntebidrag

213 468

213 468

-560 249

-592 477

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

560 901

511 246

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond

Not 7

-171 000

-90 000

-171 000

-90 000

SKATT

Statlig skatt

-496 580

-418 684

Skatt ändrad taxering

36

-496 544

-418 684

ÅRETS RESULTAT

-106 643

2 562

BALANSRÄKNING DEN 31 AUGUSTI

2004

2003

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 3	<u>16 904 861</u>	<u>17 329 996</u>
		16 904 861	17 329 996

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Insats SBC		5 000	5 000
Långfristiga värdepappersinnehav		<u></u>	<u>10 000</u>
		5 000	15 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 909 861	17 344 996
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar		2 789	49 794
Förutbetalda kostnader	Not 4	58 256	56 252
Upplupna intäkter		<u>13 744</u>	<u>24 555</u>
		74 789	130 601

KASSA OCH BANK

Kassa, postgiro och bank		960 571	933 474
SBC klientmedel i SHB		<u>724 259</u>	<u>717 491</u>
		1 684 830	1 650 965

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 759 618	1 781 566
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		18 669 479	19 126 562
-------------------------	--	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		644 407	644 407
Reservfond		<u>25 523</u>	<u>25 523</u>
		669 930	669 930

Fritt eget kapital

Balanserad vinst		120 169	117 608
Årets resultat		<u>-106 643</u>	<u>2 562</u>
		13 256	120 169

SUMMA EGET KAPITAL		683 456	790 099
---------------------------	--	----------------	----------------

		2004	2003
AVSÄTTNINGAR	Not 6		
Föreningens reparationsfond		<u>703 165</u>	<u>1 189 534</u>
		703 165	1 189 534
 LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	<u>15 844 081</u>	<u>15 866 223</u>
		15 844 081	15 866 223
 KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		10 672	410 672
Leverantörsskulder		116 533	172 719
Skatteskulder		405 993	375 617
Övriga kortfristiga skulder		8 202	9 467
Upplupna kostnader	Not 8	540 091	127 282
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>357 286</u>	<u>184 949</u>
		1 438 777	1 280 705
 SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		18 669 479	19 126 562
 Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		20 215 493	20 215 493
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Varav i eget förvar			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Föreningens reparationsfond har redovisats som en avsättning och dess förändring har redovisats över resultaträkningen

Bokföringsnämndens allmänna råd, som börjar gälla för räkenskapsår från och med 2004-01-01 innebär att föreningens reparationsfond skall redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital och inte påverka resultaträkningen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2004	2003
Byggnad	2,0%	2,0%
Standardförbättringar	2,0%	2,0%
Stambyte	2,0%	2,0%
Maskiner		

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2004	2003
NOT 1		
ÅRSAVGIFTER, HYRESINTÄKTER		
Årsavgifter	4 027 220	3 897 276
Lokaler och förråd	99 762	115 604
Bilplatser	120 305	93 575
Garage	122 400	99 600
Kabel-Tv	124 910	120 485
Ripsalen	3 800	
Parkering	519	
Övriga intäkter	1 948	5 794
	4 500 864	4 332 334

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel entreprenad	43 085	41 866
Fastighetsskötsel gård entreprenad	84 375	88 171
Städning entreprenad	67 500	67 500
Hiss	9 824	12 324
Förbrukningsmateriel	20 827	8 800
	225 611	218 661

	2004	2003
Reparationer		
Hyseslägenheter	6 243	4 077
Lokaler	3 047	4 482
Gemensamma utrymmen		4 765
Tvättstuga	13 859	24 947
Soprum/sophus	769	8 154
Trapphus	27 597	3 239
Lås	5 088	6 568
Installationer		7 568
VVS	3 967	8 067
Ventilation	27 801	21 126
Hiss	37 556	34 290
Tak	7 575	
Markanläggning	13 465	31 563
Garage/bilplatser		1 315
Skador	1 925	
	148 892	160 161
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	144 869	
Garage	512 500	
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-657 369	
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	140 262	126 718
Värmekostnader	955 376	948 803
Vattenkostnader	160 293	159 020
Sophämtning	87 974	90 091
Grovsopor	44 224	37 300
Snöröjning	82 506	83 015
	1 470 635	1 444 947
Övriga driftskostnader		
Försäkring	54 396	32 354
Avgäld	61 998	60 500
Kabel-TV/Satellit-TV	176 417	173 187
	292 812	266 041
Fastighetsskatt	359 478	352 590

	2004	2003
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	4 050	1 800
Kontorsmateriel	7 531	4 623
Telekommunikation	8 633	10 145
Postbefordran	5 505	1 000
Revisionsarvode (extern revisor)	10 650	10 250
Styrelseomkostnader	2 154	178
Föreningsverksamhet	10 586	12 008
Förvaltningsarvode	136 689	128 737
Juridik	2 813	10 500
Administration	1 650	5 726
Bygglöskostnad ombyggnad	6 500	
Kopiering	2 354	3 663
Korttidsinventarier	5 079	5 790
Övriga förvaltningskostnader	1 000	
Konsultarvode	16 700	27 170
Arkitektkostnad ombyggnad	88 020	
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 831	1 226
Avgift till organisationer	7 110	7 110
	318 855	229 925
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd. Föreningen har haft 3 deltidsanställda män, vilket man även hade föregående år.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	54 207	48 287
Löner och arvoden	56 844	56 844
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	70	
Sociala kostnader	27 176	26 021
	138 297	131 152
Avskrivningar		
Byggnad	138 725	138 725
Förbättringar	286 410	286 410
	425 135	425 135
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 379 714	3 228 612

	2004	2003
NOT 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	22 158 571	22 158 571
Utgående anskaffningsvärde	22 158 571	22 158 571
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 828 575	-4 403 440
Årets avskrivningar enligt plan	-425 135	-425 135
Utgående avskrivning enligt plan	-5 253 710	-4 828 575
Planenligt restvärde vid årets slut	16 904 861	17 329 996
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	901 744	901 744
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 492 000	47 082 000
Taxeringsvärde mark	35 618 000	22 500 000
	78 110 000	69 582 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	75 000 000	67 500 000
Lokaler	3 110 000	2 082 000
NOT 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	04-08-31	03-08-31
Förvaltningsarvode	11 253	11 168
Årsavgift Sbc	2 370	2 370
Länsförsäkringar	14 649	10 450
Internet		219
Hissavtal	2 322	552
El	9 506	8 631
Vatten	2 969	
Trädgårdsskötsel		8 333
Kabel-Tv	15 187	14 529
	58 256	56 252
NOT 5		
EGET KAPITAL		
	2004	2003
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	644 407	644 407
Reservfond	25 523	25 523
	669 930	669 930
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	120 169	117 608
Årets resultat	-106 643	2 562
	13 526	120 169
Summa eget kapital	693 456	790 099

	2004	2003
NOT 6		
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	1 189 534	1 218 034
Årets avsättning	171 000	90 000
lanspråkstagande	-657 369	-118 500
Vid årets slut	703 165	1 189 534

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	04-08-31	04-08-31	03-08-31	
SBAB	2,90%	1 752 514	2 161 200	04-10-15
Föreningssparbanken	6,22%	5 625 768	5 631 636	06-02-08
Föreningssparbanken	4,45%	8 476 471	8 484 059	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		15 854 753	16 276 895	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 672	-410 672	
		15 844 081	15 866 223	

NOT 8

UPPLUPNA KOSTNADER	04-08-31	03-08-31
Vatten		5 074
Avgäld	10 000	9 817
El	450	11 612
Räntor	92 137	100 779
Ombyggnad garage	403 761	
Trädgårdsskötsel	16 667	
Konsultarvode	8 247	
Besiktningskostnad och takarbeten	7 916	
Reparation tvättstugan	913	
	540 091	127 282

Solna den november 2004

Tomas Westin

Anders Karlsson

Ove Lindström

Lena Damkilde

Britt Lingberth

Vår revisionsberättelse beträffande årsredovisningen har avgivits den november 2004.

Olle Söderlund

Bengt Källvide
Bo Revision