

ÅRSREDOVISNING 2015

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 Bostadsrättsföreningen Ripan, org nr 715200-1488, får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31

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 2015-04-13.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Rita Horndahl	ordförande
Johannes Edelstam	kassör
Jan-Eric Berglund	
Karin Andéhn	
Nils-Eric Göterstad	

Styrelsesuppleanter

Toralf Blomberg
Peter Olmats

Revisorer

Carl-Hugo Brännström, intern
BoRevision AB

Revisorssuppleant

Solwig Chramer-Hjort, intern

Valberedning

Stellan Schultz
Kenneth Bratt
Britt Lingberth *oz*

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 231 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
23	30	50	29

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta
Kontor	92 kvm

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Ripsalen
Övrigt	Garagebyggnader 3x8 platser

Avtal

Bredband
TV
Fastighetsskötsel
Lägenhetsförteckning
Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Städning

Leverantör

Stockholms stadsnät AB
Sappa
Eneroths Fastighetsservice
Storholmen Förvaltning
Storholmen Förvaltning
Storholmen Förvaltning
Städpoolen *oz*

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Installation av fibernät.
- Garagen, i värderingen har varit en tvist om lägenhets arrende eller anläggningsarrende. Förlikningserbjudande och medlingsförslag har arbetats med nu är vi framme vid köpekontrakt, dock är ännu inget påskrivet.
- Styrelsen har påbörjat att undersöka möjligheten till att inrätta gäst lägenhet i en av hyreslokalerna i hus 3.
- Föreningens förrådsutrymmen för uthyrning.
- Städupphandling genomfördes och vi bytte till Städpoolen som sen inledde med "större uppstädning" och polerade upp marmorgolven i entréplanen.
- Våra utrymmen har nu fått lokalnummer.
- Föreningens nya dörrpolicy har lett till att Solna stad lägenheter har bytt till 4 nya säkerhetsdörrar.
- Sargen till boulebanan har förbättrats.
- Av säkerhetsskäl har portkoden ändrats. Portens öppningstider ställs till 15-20 sekunder.
- Elmätarna har gett felaktiga värden, utredning pågår med vår leverantör Our Energy.
- Cyklar utan ägare kom till Cykeloppis i Bergshamra.
- Rutiner för hyrning av Ripsalen har förenklats genom betalning sker via avgiftsavin.
- Grillplatsen är förbättrad med en spalje.
- Ny trädgårdslleverantör, Två Smälänningar antogs.
- Arbetet med kulvertarna för fjärrvärme- och varmvattenrör som går från Ripstigen 3 till Ripstigen 1 resp. Ripstigen 5 har fått kommit i pausläge pga. av att det inte är behov av åtgärder på rördragningen. Dock borde kulvertarna isoleras, men det är svårt att göra.
- Fuktmätning är genomförd i hus 5 och en provinstallation är genomförd för att minska fukten. Utvärdering kommer.
- Solna kommun har gjort tillsynsbesök gällande röklukt i lägenhet.

Utfört underhåll år 2015

- Lekplatsen, kritiska lekplatspunkter har åtgärdats.
- Belysning med rörelsestyrda Led lampor till trapphus och förråd samt efterlysande skyltar.
- Värmesystemet, målet är satt till 22 +/- 0,5 grader. Kostnaden beräknas kunna reduceras. Byte av radiatorventiler, montering av termostater.
- Skadade träd har åtgärdats av Arboristerna.
- Dräneringsarbeten utanför Ripsalen.
- Parkeringsplatserna är nymålade.
- Den gamla sophissen vid hus 5 är nu borttagen.
- Tvättstugan renoverades, digital bokning har införts
- Ventilationskontroll har gjorts på Ripstigen 5 *02*

Planerat underhåll

- Hissarna, en konsult Håkan Gummersson är anlita för att utreda och formulera offertunderlag för nya hissar till alla tre husen.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2015-12-31 totalt 180 medlemmar.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 (16) överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 (3) andrahandsuthyrningar.

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

Flerårsöversikt

(Tkr)	2015	2015	2014	2012
Nettoomsättning	5 504	5 597	5 473	5 458
Resultat efter finansiella poster	-1 683	307	698	992
Soliditet (%)	40,3	42,9	42,3	39,5

Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

balanserad vinst	1 006 644
årets förlust	-1 682 633
	-675 989

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 500 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-2 433 906
i ny räkning överföres	257 917
	-675 989

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- & balansräkning och likviditetsanalys med tilläggsupplysningar. *oz*

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 504 100	5 596 715
Summa rörelseintäkter		5 504 100	5 596 715
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-6 301 796	-4 357 547
Övriga externa kostnader		-191 250	-115 966
Personalkostnader och arvoden	4, 5	-141 080	-211 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296 480	-296 480
Summa rörelsekostnader		-6 930 606	-4 981 431
Rörelseresultat		-1 426 506	615 284
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 327	60 035
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 454	-368 514
Summa finansiella poster		-256 127	-308 479
Resultat efter finansiella poster		-1 682 633	306 805
Resultat före skatt		-1 682 633	306 805
Årets resultat		-1 682 633	306 805 <i>02</i>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 072 156	19 364 836
Maskiner och inventarier	7	26 286	30 086
Summa materiella anläggningstillgångar		19 098 442	19 394 922
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		19 103 442	19 399 922
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 949	1 724
Övriga fordringar		8 750	229 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 348	88 394
Summa kortfristiga fordringar		124 047	319 985
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 108 602	5 187 860
Summa omsättningstillgångar		3 232 649	5 507 845
SUMMA TILLGÅNGAR		22 336 091	24 907 767 <i>02</i>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 985 407	5 985 407
Reservfond		25 523	25 523
Fond för yttre underhåll		3 660 935	3 887 423
Summa bundet eget kapital		9 671 865	9 898 353
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1 006 644	473 351
Årets resultat		-1 682 633	306 805
Summa ansamlad förlust		-675 989	780 156
Summa eget kapital		8 995 876	10 678 509
 Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 000 000	12 850 000
Summa långfristiga skulder		12 000 000	12 850 000
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		477 614	425 723
Skatteskulder		10 544	0
Övriga skulder		38 831	20 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		813 226	933 307
Summa kortfristiga skulder		1 340 215	1 379 258
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 336 091	24 907 767

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	20 215 493	20 215 493
Summa ställda säkerheter	20 215 493	20 215 493

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 02

Tilläggsupplysningar

NOT 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

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

	2015	2014
Årsavgifter, bostäder	4 653 240	4 653 241
Hyror	407 926	420 492
Årsavgifter, el	275 711	290 314
Årsavgifter, kabel-TV	95 040	95 007
Övriga intäkter	72 184	137 661
	5 504 101	5 596 715

02

NOT 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel och städ	538 236	549 766
Reparationer	402 833	702 449
Planerat underhåll	2 433 906	226 488
El	484 370	476 568
Uppvärmning	1 255 130	1 276 326
Vatten	173 601	184 094
Sophämtning	200 334	201 467
Fastighetsförsäkring	70 916	70 040
Fastighetsskatt	186 348	182 914
Kabel-TV och bredband	169 894	72 671
Teknisk förvaltning	108 850	136 469
Ekonomisk förvaltning	219 850	181 900
Konsultarvode	57 528	96 395
	6 301 796	4 357 547

NOT 4 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättning har ej utbetalats.

NOT 5 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	114 300	173 400
Övriga arvoden	0	2 100
Sociala avgifter	26 780	35 938
	141 080	211 438 <i>02</i>

NOT 6**Byggnader och mark**

	2015-12-31	2014-12-31
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	-8 170 454	-7 877 774
Årets avskrivningar byggnader	-292 680	-292 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 463 134	-8 170 454
Utgående redovisat värde	19 072 156	19 364 836
Taxeringsvärden byggnader	75 010 000	75 010 000
Taxeringsvärden mark	62 217 000	62 217 000
	137 227 000	137 227 000
Taxeringsvärden bostäder	135 000 000	135 000 000
Taxeringsvärden lokaler	2 227 000	2 227 000
	137 227 000	137 227 000

NOT 7**Maskiner och inventarier**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 065	73 065
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 065	73 065
Ingående avskrivningar	-42 979	-39 179
Årets avskrivningar	-3 800	-3 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 779	-42 979
Utgående redovisat värde	26 286	30 086 <i>02</i>

NOT 8**Andra långfristiga fordringar**

	2015-12-31	2014-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående redovisat värde	5 000	5 000

NOT 9**Förändring av eget kapital**

	Medlems insatser	Yttre UH- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 985 407	3 887 423	25 523	473 351	306 805
Anspråktag stämma 2015		-226 488		226 488	
Föreg. års resultat				306 805	-306 805
Årets resultat					-1 682 633
Belopp vid årets utgång	5 985 407	3 660 935	25 523	1 006 644	-1 682 633

NOT 10**Skulder till kreditinstitut**

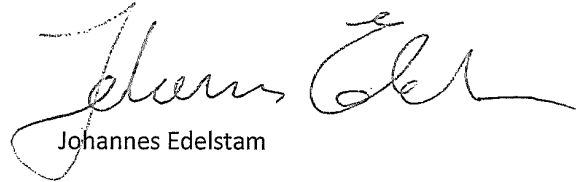
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank 2850641784	0,96	2015-04-24	6 000 000	6 850 000
Swedbank 2850641826	2,91	2016-08-25	6 000 000	6 000 000
			12 000 000	12 850 000

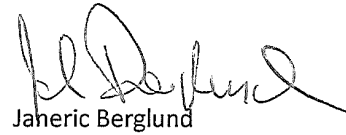
02

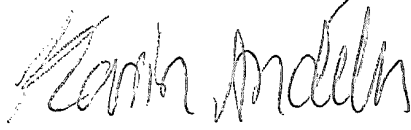
Solna den 29/3 2016


Rita Horndahl


Johannes Edelstam

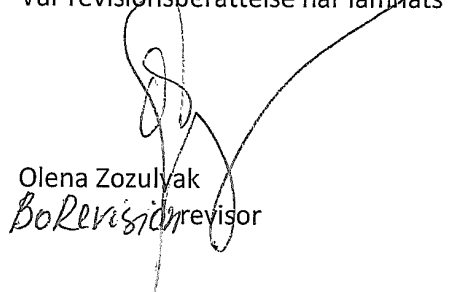

Nils-Eric Götestad


Jaheric Berglund


Karin Andéhn

Vår revisionsberättelse har lämnats

29/03 2016


Olena Zozulyak
BoRevisior revisor

Carl-Hugo Brännström
Internrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ripan, för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ripan, för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

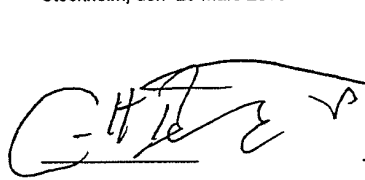
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

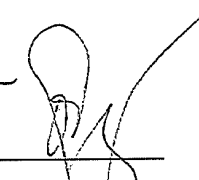
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm, den 29 mars 2016


Carl-Hugo Brännström
Av föreningen vald
revisor


Olena Zozulyak
BoRevision AB

Likviditetsanalys

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 682 633	306 805
Återföring avskrivningar	296 480	296 480
Återföring utförda underhållsåtgärder	2 433 906	226 488
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 047 753	829 773
Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	156 895	40 989
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	1 204 648	870 722
<i>(Årets avsättning till yttre underhållsfond)</i>	<i>-1 500 000</i>	<i>-1 500 000</i>
Investeringsverksamheten		
Utförda underhållsåtgärder enligt underhållsplan	-2 433 906	-226 488
Likviditetsflöde från investeringsverksamheten	-2 433 906	-226 488
<i>(Årets ianspråktagande av yttre underhållsfond)</i>	<i>2 433 906</i>	<i>226 488</i>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-850 000	0
Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten	-850 000	0
Årets totala likviditetsflöde	-2 079 258	644 234
Förändring av föreningens likvida medel		
Likvida medel vid årets början	5 187 860	4 543 626
Likvida medel vid årets slut	3 108 602	5 187 860