

# ÅRSREDOVISNING 2017

Brf Ripan





|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| <b>Förvaltningsberättelse</b> | <b>1</b> |
|-------------------------------|----------|

|              |   |
|--------------|---|
| Verksamheten | 1 |
|--------------|---|

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| Väsentliga händelser under räkenskapsåret | 3 |
|-------------------------------------------|---|

|                    |   |
|--------------------|---|
| Medlemsinformation | 4 |
|--------------------|---|



|                |          |
|----------------|----------|
| <b>Ekonomi</b> | <b>4</b> |
|----------------|----------|

|                 |   |
|-----------------|---|
| Flerårsöversikt | 4 |
|-----------------|---|

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Förslag till vinstdisposition | 4 |
|-------------------------------|---|

|                 |   |
|-----------------|---|
| Resultaträkning | 5 |
|-----------------|---|

|            |   |
|------------|---|
| Tillgångar | 6 |
|------------|---|

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Eget kapital och skulder | 7 |
|--------------------------|---|

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Tilläggsupplysningar & noter | 8 |
|------------------------------|---|



|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| <b>Revisionsberättelse</b> | <b>13</b> |
|----------------------------|-----------|

Styrelsen för BRF Ripan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2017-04-06. Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under året.

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

### **Ordinarie ledamöter**

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

### **Styrelsesuppleanter**

Toralf Blomberg

### **Revisorer**

Johan Almsjö, intern  
BoRevision AB  
Revisorssuppleant  
Claes-Göran Sundelius, 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 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 |
|-------|-------|-------|-------|----|
| 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 och efter räkneskapsåret

- Pga lediga P-platser har två platser gjorts om till besöksparkering
- Cykelrensning genomförd
- Cykelförråden förbättras med takhängning
- Genomgång/iordningställande av föreningens ritningar
- Fallskydd införskaffat att användas vid takbesiktningar och arbeten
- Förrådens numrering uppsatta i källarna
- Ripsalen förbättrad med nya stolar, ståbord, klädställning, och aron/avec glas
- Ripsalens ventilation förbättrad och skadade takplattor bytta
- Ripsalens förråd är tömt på skräp och rymmer nu föreningens uthyrningsmöbler
- Avflyttstillsyn i samband med överlåtelse
- Nytt lån på 2 miljoner i samband med hissbytet.
- En extra amortering av föreningens lån med 1 miljoner har skett under 2018.

### Utfört underhåll år 2017

- Hissarna, KONE byte av alla 3 hissarna
- Tvättstugan förbättrad med två torktumlare
- Körsbärs och äppelträd beskurna
- Buskaget vid ingång till hus 3 beskuret
- Kontroll av fjärrvärmeinstallationerna
- Nytt skalskydd från Södertörns lås AB, porttelefoner
- OVK-obligatorisk ventilations kontroll genomförd
- Åtgärdat håligheter vid parkeringsplatsen
- Taken, små läckage åtgärdade
- Miljöbelysning i trapphusen, byte till LED lampor
- Förbättring av sittsofforna i entrén
- Besiktning och förbättring av lekplatsen

### Planerat underhåll

- Ventilationsåtgärder, luftventiler för att få godkänd OVK
- Målning av trapphus och två mattor till källarutgång
- Öppningstiden minskad till entrédörrarna
- Dränering och kantlagning vid parkering, tvättstugan och rabatter
- Förbättring av smältbläck och branddörrar
- En hyreslokal är uppsagd och vi planerar att göra om lokalen till gästlägenhet.

02

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen per 2017-12-31 har varit 179 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 (15) överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 (2) andrahandsuthyrningar.

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

## Förändring av eget kapital

|                                    | Medlems-<br>insatser | Yttre unh.-<br>fond | Reserv-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång            | 5 985 407            | 2 727 029           | 25 523          | 257 918                | 664 779           |
| Resultatdisposition<br>stämma 2016 |                      | 643 618             |                 | 21 161                 | -664 779          |
| Årets resultat                     |                      |                     |                 |                        | -1 792 350        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>     | <b>5 985 407</b>     | <b>3 370 647</b>    | <b>25 523</b>   | <b>279 079</b>         | <b>-1 792 350</b> |

## Flerårsöversikt

| (Tkr)                             | 2017   | 2016 | 2015   | 2014  |
|-----------------------------------|--------|------|--------|-------|
| Nettoomsättning                   | 5 745  | 5649 | 5 504  | 5 597 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 792 | 812  | -1 683 | 307   |
| Soliditet (%)                     | 33,2   | 42,1 | 40,3   | 42,9  |

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| balanserad vinst                          | 279 079            |
| årets                                     | -1 792 350         |
|                                           | <b>-1 513 271</b>  |
| disponeras så att                         |                    |
| Reservering till fond för yttre underhåll | 1 548 000          |
| Uttag ur fond för yttre underhåll         | -2 274 375         |
| i ny räkning överföres                    | -786 896           |
|                                           | <b>- 1 513 271</b> |

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

02

**Resultaträkning**

|                                                                             | Not | 2017-01-01<br>-2017-12-31 | 2016-01-01<br>-2016-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                                                                             | 1   |                           |                           |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 5 745 117                 | 5 648 615                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | 3   | 0                         | 700 000                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |     | <b>5 745 117</b>          | <b>6 348 615</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     | 4   |                           |                           |
| Drifts- och fastighetskostnader                                             |     | -6 656 284                | -4 738 770                |
| Övriga externa kostnader                                                    |     | -97 637                   | -70 521                   |
| Personalkostnader                                                           | 5   | -213 079                  | -209 248                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -311 936                  | -338 228                  |
| Övriga rörelsekostnader                                                     | 6   | -189 994                  | 0                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-7 468 930</b>         | <b>-5 356 767</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>-1 723 813</b>         | <b>991 848</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 10 517                    | 14 835                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -151 842                  | -194 998                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-141 325</b>           | <b>-180 163</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-1 865 138</b>         | <b>811 685</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-1 865 138</b>         | <b>811 685</b>            |
| <b>Skatter</b>                                                              |     |                           |                           |
| Skatt                                                                       |     | 72 788                    | -146 906                  |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-1 792 350</b>         | <b>664 779</b>            |

02

| Balansräkning                                   | Not | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|-------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |     |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 7   | 18 431 132        | 18 737 730        |
| Maskiner och inventarier                        | 8   | 109 396           | 22 484            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |     | <b>18 540 528</b> | <b>18 760 214</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |     |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                   | 9   | 5 000             | 5 000             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |     | <b>18 545 528</b> | <b>18 765 214</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |     |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                  |     | 2 287             | 5 170             |
| Övriga fordringar                               |     | 1 266             | 1 308             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |     | 164 935           | 160 964           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |     | <b>168 488</b>    | <b>167 442</b>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                  |     | 4 981 155         | 4 030 521         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |     | <b>5 149 643</b>  | <b>4 197 963</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |     | <b>23 695 171</b> | <b>22 963 177</b> |

02



## Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

### 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

3 370 647

2 727 029

**Summa bundet eget kapital**

**9 381 577**

**8 737 959**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

279 079

257 918

Årets resultat

-1 792 350

664 779

**Summa fritt eget kapital**

**-1 513 271**

**922 697**

**Summa eget kapital**

**7 868 306**

**9 660 656**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

14 000 000

12 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**14 000 000**

**12 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

373 217

301 787

Aktuell skatteskuld

325 251

145 317

Övriga skulder

7 326

37 115

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 121 071

818 302

**Summa kortfristiga skulder**

**1 826 865**

**1 302 521**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**23 695 171**

**22 963 177**

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 huvudentäkter, 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

|                       | 2017      | 2016      |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter, bostäder | 4 892 876 | 4 746 895 |
| Hyror                 | 341 276   | 362 533   |
| Årsavgifter, el       | 292 382   | 294 736   |
| Årsavgifter, kabel-TV | 174 240   | 189 980   |
| Övriga intäkter       | 44 343    | 54 471    |
|                       | 5 745 117 | 5 648 615 |

**NOT 3****Övriga rörelseintäkter**

|                    | 2017     | 2016           |
|--------------------|----------|----------------|
| Försäljning garage | 0        | 700 000        |
|                    | <b>0</b> | <b>700 000</b> |

**NOT 4****Drifts- och fastighetskostnader**

|                            | 2017             | 2016             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och städ | 631 049          | 512 621          |
| Reparationer               | 91 548           | 331 352          |
| Planerat underhåll, övrigt | 418 004          | 507 725          |
| Planerat underhåll, hiss   | 2 598 438        | 648 125          |
| El                         | 423 929          | 429 807          |
| Uppvärmning                | 1 150 135        | 1 210 039        |
| Vatten                     | 169 592          | 170 310          |
| Sophämtning                | 204 975          | 197 369          |
| Fastighetsförsäkring       | 67 723           | 65 750           |
| Fastighetsskatt            | 254 788          | 174 466          |
| Kabel-TV och bredband      | 176 603          | 178 972          |
| Teknisk förvaltning        | 109 319          | 77 607           |
| Ekonomisk förvaltning      | 172 012          | 163 764          |
| Konsultarvode              | 4 303            | 32 244           |
| Besiktning och avläsning   | 183 866          | 38 619           |
|                            | <b>6 656 284</b> | <b>4 738 770</b> |

**NOT 5****Personalkostnader och arvoden**

|                  | 2017           | 2016           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 158 000        | 162 690        |
| Intern revisor   | 6 000          | 3 000          |
| Sociala avgifter | 44 079         | 42 683         |
| Övriga arvoden   | 5000           | 875            |
|                  | <b>213 079</b> | <b>209 248</b> |

Föreningen har inga anställda

**NOT 6****Övriga rörelsekostnader**

|                       | 2017           | 2016     |
|-----------------------|----------------|----------|
| Försäljning av garage | 189 994        | 0        |
|                       | <b>189 994</b> | <b>0</b> |

**NOT 7****Byggnader och mark**

|                                                 | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 26 633 546         | 26 633 546         |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 901 744            | 901 744            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>27 535 290</b>  | <b>27 535 290</b>  |
| Ingående avskrivningar byggnader                | -8 797 560         | -8 463 134         |
| Årets avskrivningar byggnader                   | -306 598           | -334 426           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 104 158</b>  | <b>-8 797 560</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>18 431 132</b>  | <b>18 737 730</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 80 443 000         | 80 443 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 66 266 000         | 66 266 000         |
|                                                 | <b>146 709 000</b> | <b>146 709 000</b> |
| Taxeringsvärden bostäder                        | 146 000 000        | 146 000 000        |
| Taxeringsvärden lokaler                         | 709 000            | 709 000            |
|                                                 | <b>146 709 000</b> | <b>146 709 000</b> |

I taxeringsvärdet för lokaler ingår även värdet för det sålda garaget.

**NOT 8****Maskiner och inventarier**

|                                                 | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 73 065         | 73 065         |
| Årets investeringar                             | 92 250         | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>165 315</b> | <b>73 065</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -50 581        | -46 779        |
| Årets avskrivningar                             | -5 338         | -3 802         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-55 919</b> | <b>-50 581</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>109 396</b> | <b>22 484</b>  |

02

**NOT 9****Andra långfristiga fordringar**

|                                                 | 2017-12-31   | 2016-12-31   |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna Sverige                  | 5 000        | 5 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 000</b> | <b>5 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 000</b> | <b>5 000</b> |

**NOT 10****Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

|                     | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2017-12-31 | Lånebelopp<br>2016-12-31 |
|---------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 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                |
| Swedbank 2859019917 | 1,32           | 2020-05-25                | 2 000 000                | 0                        |
|                     |                |                           | <b>14 000 000</b>        | <b>12 000 000</b>        |

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

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

*02*

|                               | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fastighetsinteckningar</b> |                   |                   |
| Uttagna pantbrev i fastighet  | 20 215 493        | 20 215 493        |
| Varav obelånade               | 0                 | 0                 |
|                               | <b>20 215 493</b> | <b>20 215 493</b> |

Solna den 3 / 3 2018



Rita Horndahl



Johannes Edelstam



Nils-Eric Götestad

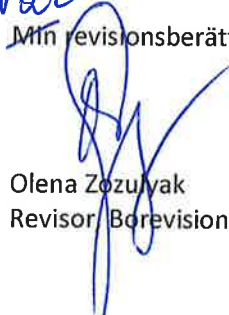


Peter Olmats

Vår

Min revisionsberättelse har lämnats

2018-03-06

  
Olena Zozulyak  
Revisor, Borevision AB



Claes-Göran Sundelius  
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 2017.

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 2017 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 uttalande

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

Mina 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 mina 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 eventuella 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 2017 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 revisionssed 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 06/03-2018

Olena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB

Claes-Göran Sundelius  
Av föreningen vald revisor