

Brf RIPAN

ÅRSREDOVISNING

Verksamhetsåret 1/9 2006 – 31/8 2007

Arsredovisning

Bostadsrättsföreningen RIPAN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2006 - 31 augusti 2007.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 1997-07-16 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RELIEFEN 4	1958	Solna
RELIEFEN 5	1958	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 3 flerbostadshus i 11+10+9 våningar. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 994 kvadratmeter, varav 8 902 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 92 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta
Allas Glasmästeri	75 kvm
Canal Digital	5 kvm
Lager	12 kvm

DW W OL
32. 6

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetslokal
Övrigt

Ripsalen
Garagebyggnader 3 x 8 = 24 platser
62 st p-platser

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan.

Underhållsplanen uppdaterades 2007-06-26

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Bengt Halldén har varit vicevärd och ersattes 2007-06-15 av Lennart Jonsson.
- Ove Lindström har varit biträdande vicevärd.

Övriga avtal

- Teknisk förvaltning - Adfingo Fastighetsservice AB.
- Trädgårdsunderhåll och yttre renhållning - Riksbyggen Trädgård.
- Snöröjning och sandning - Bröderna Gustavsson Traktorlast i Rimbo.
- Trappstädning och inre renhållning - NILI Städconsult.
- Fuktighetskontroll o dyl - Anticimex AB.
- Bredband och kabel-TV - Canal Digital, men fr o m november 2007 ersatta av Com Hem.
- Föreningen är även medlem i Fastighetsägarna AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 132 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 14 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Inga juridiska medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tomas Westin	Ordförande
Nils Viktorsson	Sekreterare
Lena Damkilde	Ledamot
Britt Lingbert	Ledamot
Ove Lindström	Ledamot
Kristoffer Wallin	Ledamot
Kenneth Bratt	Suppleant
Irene Nordlöf	Suppleant
Ulf Kraepelien	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Nils Viktorsson, Lena Damkilde, Britt Lingbert, Irene Nordlöf.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Arbetsgrupper

- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| - Ekonomigruppen | ansvarig Tomas Westin |
| - Teknikgruppen | ansvarig Ove Lindström |
| - Informationsgruppen | ansvarig Nils Viktorsson |

Handwritten signatures and initials: TW, W, OL, and others.

Revisorer

Bernt Eriksson BoRevision AB
Carl-Hugo Brännström
Olof Söderberg

Ordinarie extern
Ordinarie intern
Suppleant intern

Valberedning

Valberedning har varit Stellan Schultz sammankallande samt Bengt Halldén och Ruth Lundman.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-01-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Övergång till kollektiv el

Den 12 maj 2007 gick vi över från enskilda el-abonnemang till ett kollektivt abonnemang . Omläggningen innebar bl a installation av nya elmätare. Elförbrukningen debiteras fortsättningsvis via avierna för månadsavgifterna.

Fönstermålning

Efter förberedelser under våren och provmålning av en lägenhet, inleddes arbetet med fönstermålning mm i Ripstigen 5 den 6 augusti. Arbetet kom att präglas av ett antal problem och förseningar.

Kabel TV

ComHem är ny leverantör av kabel-tv , bredband och telefoni f o m november 2007, sedan avtalet med CanalDigital sagts upp. Det nya avtalet innebär tillgång till 16 kanaler och en lägre månads-kostnad jämfört med tidigare avtal.

Hemsida

Sedan något år tillbaka har vi en egen hemsida www.brfripan.se. Föreningens email-adress har ändrats i och med skiftet av vicevärd och är nu info@brfripan.se

Kodlås

Kodlås installerades i samtliga portar i maj.

Bullerdämpning

Vägverket har åtgärdat ett antal lägenheter med extra fönster som bullerskydd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Balkongutbyggnad

Frågan om utbyggnad av balkonger är inte avgjord. Ett antal medlemmar överklagade extrastämmans beslut om att bygga ut balkongerna och ärendet togs upp i hyresnämnden som godkände beslutet 2007-04-18. Sedan överklagade 3 medlemmar, boende på Ripstigen 1, hyresnämndens beslut till hovrätten, som väntas avgöra ärendet under november/december 2007.

Asfaltering

Tillfartsvägar och parkeringsplatser har asfaltskador som styrelsen avser att åtgärda i vår.

Energideklaration

Fastigheterna skall vara energideklarerade innan 2008-12-31. Styrelsen har begärt offert från Fastighetsägarna och Anticimex.

Fönstermålning

Kommer under våren att fortsätta i Ripstigen 1 och 3.

Handwritten signatures and initials: MW, AL, BR, and others.

Föreningens ekonomi

<u>NYCKELTAL</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Ärsavgift/kvm bostadsrättsyta	475	475	463	452
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 778	1 779	1 780	1 781
Elkostnad/kvm totalyta	15	12	13	11
Värmekostnad/kvm totalyta	77	80	75	77
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	13	15	13

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till 63 311 010 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Fastighets- och statlig inkomstskatt kommer att minska under nästa verksamhetsår. Föreningen betalar endast inkomstskatt på ränteintäkter fr o m 2008.

	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>
Statlig inkomstskatt	551 992	698 866	
Fastighetsskatt	394 918	342 510	211 000
Summa	946 910	1 041 376	211 000

Övrig information

Ett antal sammankomster och gemensamma arbetsinsatser har förekommit. Liksom tidigare har det kännetecknats av att många medlemmar ställt upp: räkfrossa, höststädning, luciakaffe och vårstädning.

Kontakt med föreningen

Tel 08 855250
Brf Ripan, Ripstigen 3, 170 74 SOLNA
Epost-adress: info@brfripan.se
Hemsida: www.brfripan.se

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 171 331
ansamlad förlust	- 634 072
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 450 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	328 971*
totalt	-926 432

*) 328 971:- = 268 971:- fönstermålning + 60 000:- markanläggningar.

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att överförs i ny räkning -926 432

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Föreningens resultat och ställning i övrigt visas i följande resultat-, balansräkning och noter.
Ytterligare förtydliganden:

- Not 2 Reparationer Lokaler: 97 254:- är förstärkningsarbeten Ripstigen 1 efter lokalombyggnaden.
- Not 2 Reparationer Skatterreduktion: -109 879:- är ROT-bidrag för lokalombyggnaden.
- Not 2 Reparationer Tvättstuga: 48 778:- är ny tvättmaskin i tvättstuga 1.
- Not 2 Reparationer Skador: 19 341:- = 124 266 (Hisshaveri) - 104 925 (försäkringsättning).
- Not 3 Nyanskaffning elinstallationer: 415 000:- är investering för central elmätning, som skrivs av först nästa år.

OK TW
KW OK
BR. B

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 569 984	4 577 894
Övriga rörelseintäkter		<u>163 053</u>	<u>164 032</u>
		4 733 037	4 741 926
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-346 688	-321 578
Reparationer		-618 620	-544 932
Taxebundna kostnader		-1 485 703	-1 455 390
Övriga driftskostnader		-258 325	-239 489
Fastighetsskatt		-342 510	-394 918
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-306 906	-253 954
Personalkostnader		-147 336	-156 977
Avskrivningar		<u>-261 099</u>	<u>-261 099</u>
		-3 767 187	-3 628 336
RÖRELSERESULTAT		965 850	1 113 590
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		64 684	29 320
Räntekostnader		-574 340	-505 228
Räntebidrag		<u>71 341</u>	<u>104 008</u>
		-438 315	-371 900
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		527 535	741 689
SKATT			
Statlig inkomstskatt		<u>-698 866</u>	<u>-551 992</u>
		-698 866	-551 992
ÅRETS RESULTAT		-171 331	189 697

OK MW
CW
32. 8

BALANSRÄKNING		2007-08-31	2006-08-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	21 364 418	21 209 917
		<u>21 364 418</u>	<u>21 209 917</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 369 418	21 214 917
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		150	250
Övriga fordringar		188 996	80 673
Förutbetalda kostnader	Not 4	33 926	37 521
Upplupna intäkter		46 782	22 548
Upplupna räntebidrag		12 134	26 002
		<u>281 987</u>	<u>166 994</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 946 078	1 908 740
SBC klientmedel i SHB		473 492	672 679
		<u>2 419 571</u>	<u>2 581 419</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 701 558	2 748 413
SUMMA TILLGÅNGAR		24 070 976	23 963 330
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		650 033	650 033
Reservfond		25 523	25 523
Upplåtelseavgifter		5 335 374	5 335 374
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 705 894	1 584 865
		<u>7 716 824</u>	<u>7 595 795</u>
Ansamlad förlust		-755 101	-823 769
Ansamlad förlust		-171 331	189 697
Årets resultat		<u>-926 432</u>	<u>-634 072</u>
SUMMA EGET KAPITAL		6 790 392	6 961 723

OL
SW
K. S

		2007-08-31	2006-08-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	<u>15 823 649</u>	<u>15 831 587</u>
		15 823 649	15 831 587
 KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	4 392	4 392
Leverantörsskulder		376 009	141 522
Skatteskulder		461 342	459 797
Övriga kortfristiga skulder		66 904	11 089
Upplupna kostnader	Not 8	147 009	185 426
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>401 279</u>	<u>367 794</u>
		1 456 935	1 170 020
 SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		24 070 976	23 963 330
 Ställda säkerheter		20 215 493	20 215 493
Ansvarsförbindelser		inga	inga

OK fW
Hw W
SL. d

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 har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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.

	2007	2006
Byggnader	1,00%	1,00%
Standardförbättringar	1,00%	1,00%
Fastighetsrenovering	1,00%	1,00%
Stambyte	1,00%	1,00%
Energiåtgärder	1,00%	1,00%

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.

	2007	2006
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	4 227 780	4 230 192
Lokaler och förråd	95 954	100 552
Bilplatser	143 458	142 900
Garage	133 900	134 950
Kabel-Tv	113 951	114 024
Ripsalen	5 050	2 500
Parkering	12 944	15 203
Övriga intäkter		1 605
	4 733 037	4 741 926

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	45 113	36 035
Fastighetsskötsel gård entrepr	91 875	119 375
Snöröjning	60 252	82 929
Städning entreprenad	61 875	67 500
Städning enligt beställning	3 316	2 237
Sotning	55 931	0
Garage	2 577	0
Hiss	10 731	9 300
Förbrukningsmateriel	15 018	4 202
	346 688	321 578

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 2 forts.	2007	2006
Reparationer		
Hyseslägenheter	6 738	9 035
Lokaler	97 254	19 743
Gemensamma utrymmen	1 741	3 605
Tvättstuga	48 778	2 088
Soprum/sophus	563	20 966
Trapphus	3 560	11 201
Lås	40 294	49 513
Installationer	44 436	7 135
VVS	20 854	28 413
Ventilation	5 022	26 449
Hiss	49 462	139 405
Fönster	268 971	0
Markanläggning	121 485	225 061
Skador	19 341	2 318
Skattereduktion	-109 879	0
	618 620	544 932
Taxebundna kostnader		
El	192 626	152 218
Värme	954 819	991 715
Vatten	195 421	165 072
Sophämtning	102 410	85 658
Grovsopor	40 427	60 727
	1 485 703	1 455 390
Övriga driftskostnader		
Försäkring	77 648	54 017
Avgäld	56 925	67 275
Kabel-TV/Satellit-TV	122 983	118 197
Bredband	769	0
	258 325	239 489
Fastighetsskatt	342 510	394 918
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 000	1 153
Kontorsmateriel	0	5 971
Telekommunikation	4 729	5 942
Telefon	1 382	0
Postbefordran	0	5 685
Revisionsarvode extern revisor	16 875	15 875
Styrelseomkostnader	6 000	2 574
Studieverksamhet	1 875	0
Föreningsverksamhet	16 609	19 906
Förvaltningsarvode	147 754	142 720
Juridik	17 850	0
Administration	28 619	5 299
Kopiering	0	3 632
Korttidsinventarier	22 995	13 664
Övriga förvaltningskostnader	0	4 469
Konsultarvode	28 331	16 526
Tidningar facklitteratur	0	1 059
Medlemsavgift SBC ek för	11 887	9 480
	306 906	253 954

Handwritten notes:
OK
Hocu
82/10

Not 2 forts.	2007	2006
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft 3 deltidsanställda män, vilket man även hade föregående år.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	68 721	64 949
Löner och arvoden	48 704	60 066
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	279
Sociala kostnader	29 911	31 683
	<u>147 336</u>	<u>156 977</u>
Avskrivningar		
Byggnad	69 363	69 363
Förbättringar	191 736	191 736
	<u>261 099</u>	<u>261 099</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 767 187	3 628 336
Not 3	2007	2006
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27 011 645	27 011 645
Nyanskaffningar, elinstallation	415 600	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>27 427 245</u>	<u>27 011 645</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 801 728	-5 540 629
Årets avskrivningar enligt plan	-261 099	-261 099
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-6 062 827</u>	<u>-5 801 728</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	21 364 418	21 209 917
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	901 744	901 744
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 630 000	42 781 000
Taxeringsvärde mark	<u>40 181 000</u>	<u>35 229 000</u>
	97 811 000	78 010 000
Not 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2007-08-31	2006-08-31
Fastighetsförsäkring	11 676	12 589
Hisserviceavtal		2 577
Förvaltningsarvode	12 123	12 270
Kabel-Tv	10 127	10 085
	<u>33 926</u>	<u>37 521</u>

OL GW
FW W
SK, S

Not 5	2007-08-31		2006-08-31	
EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	650 033			650 033
Reservfond	25 523			25 523
Upplåtelseavgifter	5 335 374			5 335 374
Fond för yttre underhåll Not 6	1 705 894	121 029		1 584 865
Summa bundet eget kapital	7 716 824	121 029		7 595 795
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-755 101	-121 029	189 697	-823 769
Årets resultat	-171 331		-189 697	189 697
Summa ansamlad förlust	-926 432		0	-634 072
Summa eget kapital	6 956 721			6 961 723
		2007	2006	
Not 6				
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		1 584 865	1 284 865	
Reservering enligt stadgar		450 000	300 000	
lanspråktagande enligt styrelsebeslut		-328 971		
Vid årets slut		1 705 894	1 584 865	
Not 7				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2007-08-31	2007-08-31	2006-08-31	
Swedbank Hypotek AB	3,80%	1 751 499	1 751 499	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,65%	5 604 162	5 612 100	2010-11-10
Swedbank Hypotek AB	3,79%	8 472 380	8 472 380	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		15 828 041	15 835 979	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 392	-4 392	
		15 823 649	15 831 587	

OK
AW
32. 8

	2007-08-31	2006-08-31
Not 8		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Ei	36 000	9 284
Fjärrvärme	30 181	27 829
Snöröjning		82 929
Ränta	80 828	65 384
	<u>147 009</u>	<u>185 426</u>

SOLNA den 13 / 12 2007

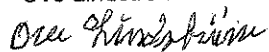


Tomas Westin

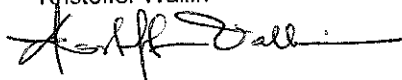


Lena Damkilde

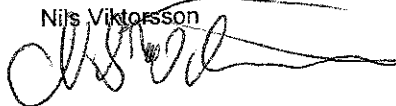
Ove Lindström

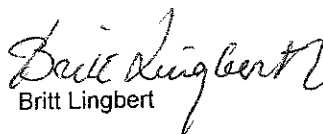


Kristoffer Wallin



Nils Viktorsson



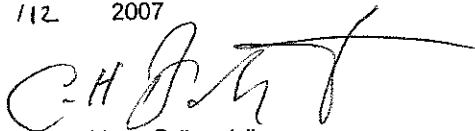


Britt Lingbert

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 12 2007



Bernt Eriksson
Extern revisor



Carl-Hugo Brännström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Ripan

Org.nr 715200 - 1488

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Ripan i Solna för räkenskapsåret 2006-09-01 – 2007-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar..

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14/12 2007



Carl-Hugo Brännström
Av föreningen vald revisor



Bernt Eriksson
BoRevision AB