

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ripan

Org.nr: 715200-1488

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ripan med säte i Solna org.nr. 715200-1488 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954-05-29. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Reliefen 4	1960-01-01	1959
Reliefen 5	1960-01-01	1959

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8898
2	För externa hyresgäster), 44+44 kvm	88
1	Föreningslokal (Ripsalen), rips övre 40 kvm + nedre 54 kvm	94
1	Gästlägenhet	18
6	Förråd	0
63	P-platser, varav 58 boendeparkering och 5 gästparkering.	0
Totalt 205 objekt		9098

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 30 st 2 rok, 50 st 3 rok, 29 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rita Horndahl	Ordförande	2019-11-05	
Toralf Blomberg	Ledamot	2020-04-28	
Marcus De Zalenski	Ledamot	2022-02-17	
Marcus De Zalenski	Suppleant	2021-10-19	2022-02-17
Peter Olmats	Ledamot	2019-11-05	
Mats Kristoffer Westberg	Ledamot	2020-04-08	

I tur att avgå från styrelsen eller för omval vid nästa ordinarie föreningsstämma är: Mats Westberg, Toralf Blomberg och Marcus de Zalenski.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Rita Horndahl, Peter Olmats, Mats Kristoffer Westberg.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Jan-Ove Knut Brandt vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Stellan Schultz, Kenneth Bratt och Britt Lingberth, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. På stämman deltog 31 medlemmar. Inga representerades med fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-10-06.

Ytterligare 12 laddstolpar

Trädvårdsplan uppdaterad

Linjemålning på parkeringsplatsen och farthinder

IMD elmätare med kombinerad bokning och tillträddes lösning

Skyddsrumsutrustning har setts över och placerats i varje hus

Skyddsrumsventilationsrör i hus 1

Byte av avloppsdelar i hus 1 och 5

Stamspolning i alla tre husen

Föreningens kontor omgjort till gästrum

Globtermometer införskaffad för inomhusmätning

Trädgårdsbänkar reparerade

Byte av träräcket vid stora parkeringen

Cykelrensning

Hyresgäst i lokal 203 (fd. gästlägenhet)

Anticimexbesiktning lägenheter, förebyggande för att undvika vattenskador

Utredning av möjliga åtgärder med anledning av det ökade elpriset.

Koppla över bergvärme till fastprisabonnemang - ej möjligt.

Installera ack tankar och gå över till timpris - för hög investeringskostnad.

Återinkoppling av fjärrvärme - utredning pågår.

Koppla solcellerna till bergvärmeanläggningen - utredning pågår

Kommande

Uthyrning lokal 206.

Utredningar av eventuellt dräneringsbehov av fastigheterna.

Fortsatt utredning av möjliga energieffektiviseringar med anledning av det ökade elpriset.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2003 Namnbyte från Riksbyggens bostadsrättsförening RIPAN till Bostadsrättsföreningen Ripan.

2004-2005 Ombyggnad av affärslokal till bostadslägenheter.

2005 Föreningen skapar sin första hemsida.

2007 Byte av hissmaskineri Ripstigen 5. Övergång till enskild elmätning samt gemensam elleverantör för hela föreningen

2007-05-12. Byte av TV-leverantör till ComHem.

2008-2009 Tillbyggnad och inglasning av balkonger.

2009 Stamspolning.

2009-2010 Asfaltering av infart och runt husen.

2010 Nya Stadgar.

2011 Upprustning av tvättstugan, bl. a. anskaffning av moderna torkskåp.

2012 Ny fastighetsskötare, Eneroths Fastighetsservice AB.

2013 Utbyte av utomhusbelysning, nya tidningskårl och nya sandlådor. Ny förvaltare för ekonomi och förvaltning, Storholmen Förvaltning.

2014 Medlemmar ges möjlighet att sortera matavfall. Två utomhusgrillar anskaffades och grillplats anordnades.

2015 Upprustning av tvättstuga, golv och ytskikt. Upprustning av lekplatsen, ny sand och nya lekredskap. Ny bredbandsleverantör Stockholms stadsnät. Byte av TV-leverantör till Sappa.

2016 Försäljning av garagen till brf Ålkistan.

2017 Nya hissar och nytt låssystem.

2018 Nya stadgar.

2019 Relining av avloppsrör utanför hus 3, omläggning av rör utanför hus 1 och 5. Markarbeten: runt rabatter med ny kantsten, slukhål vid parkeringen, rensbrunn, dräneringsränna, upprustning av ramp till éntren hus 1.

2020 Omfattande energisparåtgärder och uppgradering av ventilationssystemet (FTX aggregat), installation bergvärme, solceller och elbilsladdning, 12 laddstolpar. Bergvärme ersatte fjärrvärme. Renovering av taken på alla tre hus. Byte av fastighetsförvaltare till Cura Center AB, ekonomisk förvaltare till HSB.

2021 Injustering av värmesystemet (SVI Stockholm Värme Injustering AB). Installationer, ny fiber till husen från Skanova (avbrottsfri kraft från Ulriksdal). Tvättstuga, ny tvättmaskin. Byggnad, Återställning efter permobilgaraget utanför hus 1.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 177 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	119	198	241	160	242
Skuldsättning, kr/kvm	3 215	3 231	3 119	1 671	1 448
Räntekänslighet, %	6	6	6	3	3
Energikostnad, kr/kvm	166	134	162	159	160
Driftskostnad, kr/kvm	464	391	404	433	494
Årsavgifter, kr/kvm	549	549	549	549	549
Totala intäkter, kr/kvm	613	613	605	610	707
Nettoomsättning, tkr	5 679	5 712	6 214	5 723	6 342
Resultat efter finansiella poster, tkr	-91	354	-8 601	-469	1 694
Soliditet, %	26	27	2	36	40

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	650 033	0	0	650 033
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 335 374	0	0	5 335 374
Uppskrivningsfond, kr	10 025 523	0	0	10 025 523
Underhållsfond, kr	2 136 149	0	968 189	3 104 338
S:a bundet eget kapital, kr	18 147 079	0	968 189	19 115 268
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 655 856	353 641	-968 189	-8 270 404
Årets resultat, kr	353 641	-353 641	-90 990	-90 990
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 302 215	0	-1 059 179	-8 361 394
S:a eget kapital, kr	10 844 864	0	-90 990	10 753 874

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 798 000 kr samt ianspråktagande skett med 829 811 kr enligt föregående års resultatdisposition.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det stämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 270 404
Årets resultat, kr	-90 990
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 361 394

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 798 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	434 515
Balanseras i ny räkning, kr	-9 724 879

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 679 211	5 712 414
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 400 460	-4 180 543
Övriga externa kostnader	Not 3	-106 513	-112 591
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-263 230	-261 327
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-728 969	-594 129
Summa rörelsekostnader		-5 499 172	-5 148 590
Rörelseresultat		180 040	563 824
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 979	1 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-273 008	-211 456
Summa finansiella poster		-271 029	-210 183
Årets resultat		-90 990	353 641

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	37 228 434	37 469 687
Inventarier och maskiner	Not 8	274 653	197 301
		<u>37 503 088</u>	<u>37 666 988</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 508 088</u>	<u>37 671 988</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		16 835	12 664
Övriga fordringar	Not 10	3 185 195	2 731 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	203 724	288 653
		<u>3 405 754</u>	<u>3 032 632</u>
Kassa och bank	Not 12	76 853	104 152
Summa omsättningstillgångar		<u>3 482 607</u>	<u>3 136 784</u>
Summa tillgångar		<u>40 990 695</u>	<u>40 808 772</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 985 407	5 985 407
Uppskrivningsfond		10 025 523	10 025 523
Yttre underhållsfond		3 104 338	2 136 149
		<u>19 115 268</u>	<u>18 147 079</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 270 404	-7 655 856
Årets resultat		-90 990	353 641
		<u>-8 361 393</u>	<u>-7 302 215</u>
Summa eget kapital		<u>10 753 875</u>	<u>10 844 864</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	22 000 000	22 000 000
		<u>22 000 000</u>	<u>22 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 000 000	7 000 000
Leverantörsskulder		132 606	183 590
Övriga skulder	Not 15	55 360	25 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 048 854	754 768
		<u>8 236 820</u>	<u>7 963 908</u>
Summa skulder		<u>30 236 820</u>	<u>29 963 908</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>40 990 695</u>	<u>40 808 772</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-90 990	353 641
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	728 969	594 129
Kassaflöde från löpande verksamhet	637 980	947 771
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	30 768	-27 751
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	272 912	-430 418
Kassaflöde från löpande verksamhet	941 660	489 602
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-447 000	-402 144
Investeringar i maskiner/inventarier	-118 069	-196 541
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-565 069	-598 685
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 000 000
Årets kassaflöde	376 591	890 916
Likvida medel vid årets början	2 787 213	1 896 297
Likvida medel vid årets slut	3 163 804	2 787 213

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med mellan 10-20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 885 968	4 885 968
Individuell mätning el	151 195	215 225
Hyror lokaler	139 572	103 440
Hyror p-platser	282 632	264 283
Hyror övriga	53 060	59 100
Bredband	102 960	102 895
Övriga intäkter	90 975	111 263
	<u>5 706 362</u>	<u>5 742 174</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-27 150	-29 760
Hyresförluster	-1	0
	<u>5 679 211</u>	<u>5 712 414</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	561 578	545 889
Reparationer och underhåll	570 679	277 820
El	1 483 602	1 183 930
Uppvärmning	0	57 314
Vatten	160 952	173 591
Sophämtning	249 792	249 350
Fastighetsförsäkring	158 998	146 419
Kabel-TV och bredband	104 520	104 520
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	212 588	203 528
Förvaltningsarvoden	428 627	384 902
Övriga driftkostnader	34 609	23 468
Planerat underhåll	434 515	829 811
	<u>4 400 460</u>	<u>4 180 543</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 288	30 140
Administrationskostnader	47 139	44 604
Extern revision	25 000	24 375
Konsultkostnader	14 375	6 930
Medlemsavgifter	6 711	6 542
	<u>106 513</u>	<u>112 591</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	198 000	198 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	57 230	55 327
	<u>263 230</u>	<u>261 327</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 300	925
Ränteintäkter skattekonto	572	108
Övriga ränteintäkter	107	240
	<u>1 979</u>	<u>1 273</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	272 363	210 690
Övriga räntekostnader	645	766
	<u>273 008</u>	<u>211 456</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 144 130	26 633 546
Ingående anskaffningsvärde mark	10 901 744	901 744
Uppskrivning markvärde	0	10 000 000
Årets investeringar	447 000	10 510 584
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 492 874	48 045 874
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 576 187	-10 023 958
Årets avskrivningar	-688 252	-552 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 264 440	-10 576 187
Utgående redovisat värde	37 228 434	37 469 687
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	103 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 174 000	1 060 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	100 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	34 000	34 000
Summa taxeringsvärde	204 208 000	183 094 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	361 857	165 316
Årets investeringar	118 069	196 541
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	479 926	361 857
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-164 556	-122 656
Årets avskrivningar	-40 717	-41 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 273	-164 556
Bokfört värde	274 653	197 301
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 211	1 136
Skattefordran	38 058	47 118
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 086 951	2 683 061
Momsfordran	58 975	0
	3 185 195	2 731 315

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	203 724	273 507
Upplupna intäkter	0	15 145
	203 724	288 653

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12 Kassa och bank		
SBAB	4 406	4 377
Swedbank	72 446	99 775
	76 853	104 152

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2951828215	0,69%	2024-08-23	8 000 000	0
Swedbank	2952439756	1,15%	2027-03-25	8 000 000	0
Swedbank	2953216765	3,21%	2023-03-28	7 000 000	0
Swedbank	2953400542	0,63%	2024-05-24	6 000 000	0
				29 000 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 29 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 22 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 29 000 493 29 000 493

Not 14 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Not 15 Övriga skulder		
Depositioner	40 000	0
Momsskuld	0	10 519
Källskatt	15 360	15 030
	55 360	25 549

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	23 431	21 749
Förutbetalda hyror och avgifter	603 368	469 723
Övriga upplupna kostnader	422 055	263 296
	1 048 854	754 768

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Marcus De Zalenski

.....
Mats Kristoffer Westberg

.....
Peter Olmats

.....
Rita Horndahl

.....
Toralf Blomberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Jan-Ove Knut Brandt

.....
Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ripan för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Ripan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisor 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.

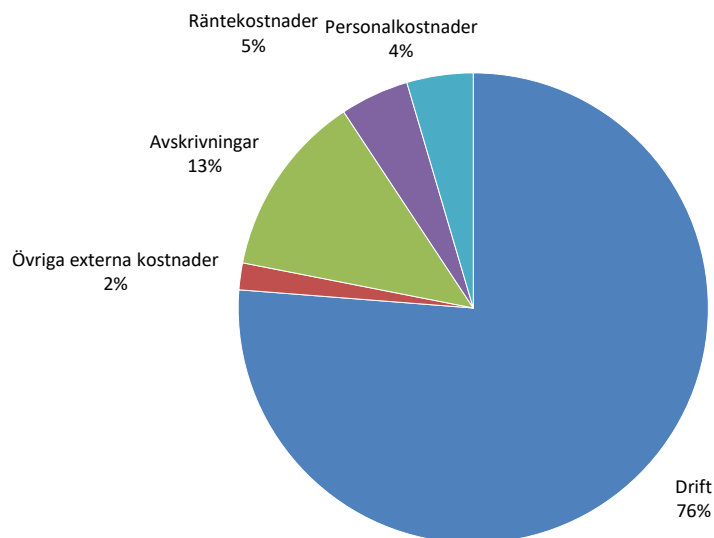
Stockholm

Digitalt signerad av

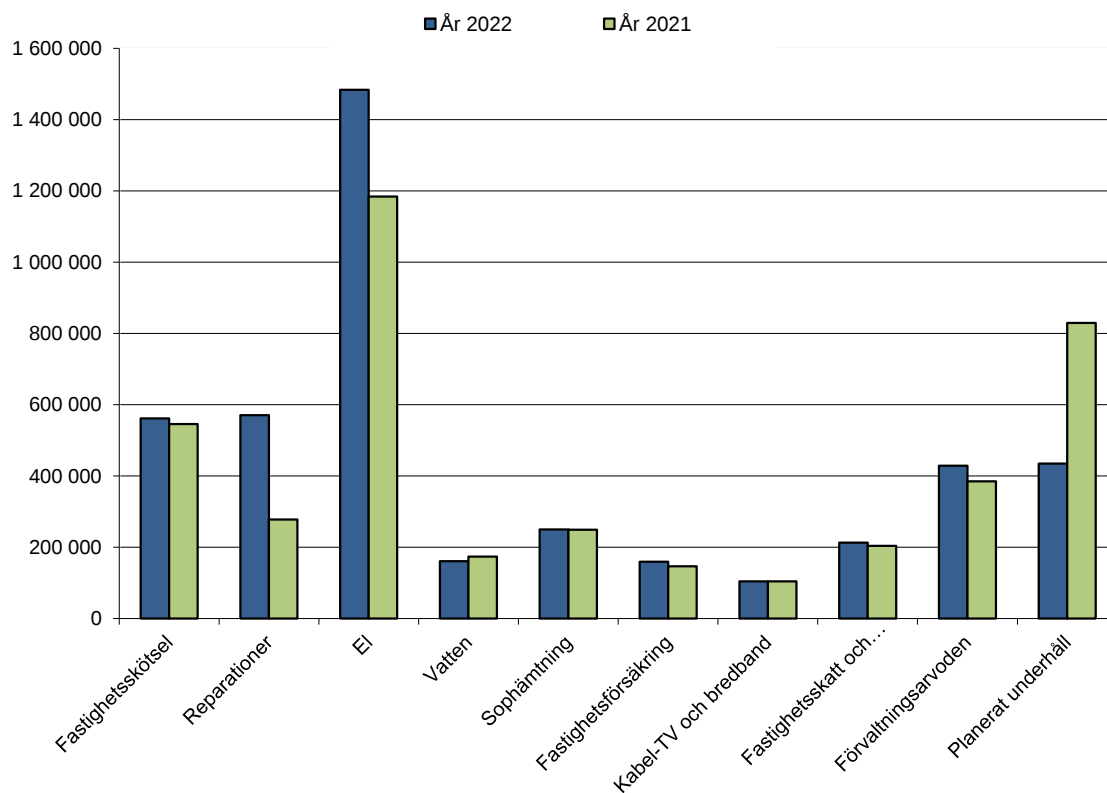
Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Jan-Ove Knut Brandt
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.