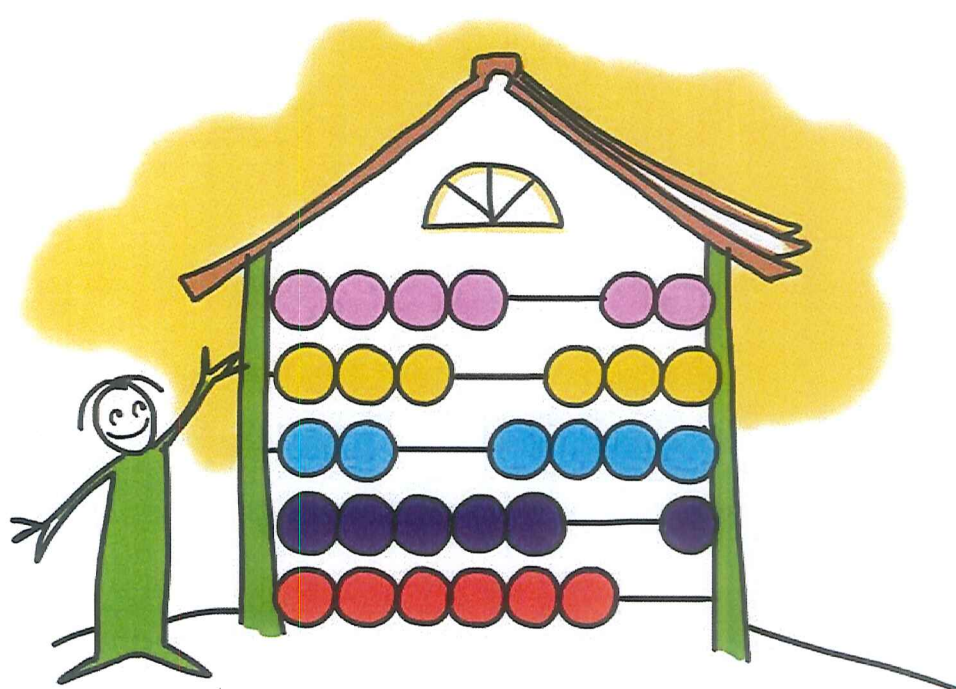


ÅRSREDOVISNING 2014

Brf Ripan



Förvaltningsberättelse	1
Verksamheten	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	3
Medlemsinformation	4
Ekonomi	5
Flerårsöversikt	5
Förslag till vinstdisposition	5
Resultaträkning	6
Tillgångar	7
Eget kapital och skulder	8
Likviditetsanalys	9
Tilläggsupplysningar & noter	10
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för BRF Ripan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2010-03-11 hos Bolagsverket.

Av tabellen nedan framgår styrelsens sammansättning, revisorer och övriga funktionärer.

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Utsedd av årsstämman</i>	<i>Vald t.o.m årsstämman</i>
----------------------------	-----------------------------	------------------------------

Toralf Blomberg	2014	2016
Rita Horndahl	2014	2016
Jan-Eric Berglund	2013	2015
Claes-Göran Sundelius	2013	2015

Styrelsesuppleanter

Karin Andéhn	2014	2016
Johannes Edelstam	2014	2016
Nils-Eric Göterstad	2014	2016

Ordinarie revisorer

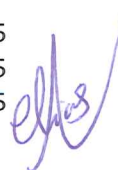
Elias Nesru, BoRevision AB	2014	2015
Carl-Hugo Brännström, intern	2014	2015

Revisorssuppleanter

Joakim Mattson, BoRevision AB	2014	2015
Solwig Chramer-Hjort, intern	2014	2015

Valberedning

Stellan Schultz	2014	2015
Irene Nordlöf	2014	2015
Kenneth Bratt	2014	2015



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.

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.

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

Lägenhetsfördelning.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>4 rok
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
Övrigt	Garagebyggnader 3x8 platser

Föreningen följer en 15-årig underhållsplan som upprättades i november 2013 och uppdaterades senast i januari 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Tvättning av fasader, målning av entrétak, ytbehandling av ytterdörrar	2014
Uppdatering av elhuvudcentral och el i tvättstugan	2014
Upprustning av lekplatsutrustning	2013
Upprustning av tvättstuga	2011
Radonmätning	2010
Asfaltering av vissa gång- och körvägar	2009-2010
Energibesiktning deklarerad	2008
Utbyggnad av balkonger	2008-2009
Fönstermålning	2007-2008
Rörstambyte	2000
Omputsning av fasad	1995

Planerat underhåll	År
Fortsatt upprustning av tvättstuga	2015
Fortsatt upprustning av lekplatsutrustning	2015
Energisparåtgärder, utbyte och injustering av radiatorventiler och montering av termostater	2015
Ev åtgärder på kulvert för fjärrvärme och vatten	2015-2016
Byte till LED-belysning i våra källare och trapphus	2015
Fortsatta kompletteringar av nödutgångsskyltning och förbättringar av el- och belysningssystem på parkeringsplatsen	2015

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Viktiga avtal om förvaltningen under räkenskapsåret framgår nedan.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem
Fastighetsskötsel	Eneroths Fastighetsservice
Lägenhetsförteckning	Storholmen Förvaltning
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver vad som framgår av tabellen ovan över utfört underhåll gjordes en del andra förbättringar under perioden.

Rörstammarna i alla hus högtrycksspolades för att motverka stopp och missljud. Även medlemmarnas egen spolning genomfördes den 1a advent.

Baserat på en enkät till medlemmarna om upprustningsbehovet i tvättstugan påbörjades vissa förbättringsarbeten. Upprustningen fortsätter under 2015.

För att förbättra förrådssituationen i Ripstigen 1 skapades tre mindre inomhusförråd genom en ombyggnad av ett förråd som använts för skyddsrumsmateriel.

Under perioden planerades eller genomfördes ett antal besiktningar av föreningens egendom.

- Den besiktning av ett urval av lägenhetsfönstren som genomfördes av ett konsultföretag i början av 2014 visade att fönstren generellt sett är i gott skick även om färgen på många fönsterbleck flagnar och enstaka fönster har skador. Styrelsen har påbörjat förberedelserna för att ta fram en plan för ett framtida fönsterbyte. I samband med ett fönsterbyte kommer även fönsterblecken att bytas ut. Någon målning av blecken kommer därför inte att ske.
- Efter en del funktionsproblem med hissarna uppdrog styrelsen åt hiss företaget KONE att kartlägga hissarnas kondition. Kartläggningen visade att ytterligare undersökningar och utvärderingar behöver göras innan ett eventuellt arbete med ombyggnad/utbyte av hissarna i alla hus sätts igång. Styrelsen avser att under 2015 arbeta vidare med frågan.

- En upprustning av lekplatsen gjordes under 2013. Föreningen ansvarar för att lekplatsutrustningen är säker och att skaderisker förebyggs. Årets säkerhetsbesiktning visade på behovet av några viktiga åtgärder som kommer att genomföras under 2015.
- Under våren och sommaren 2015 kommer kulvertarna för fjärrvärme- och varmvattenrör som går från Ripstigen 3 till Ripstigen 1 resp. Ripstigen 5 att besiktigas.

Under hösten 2014 genomfördes nedtagning och beskärning av ett antal träd inom området i enlighet med föreningens trädvårdsplan. Ytterligare beskärning kommer att ske och några träd kommer att tas ned under 2015.

I samband med höstens städ- och arbetsdag anskaffades två utomhusgrillar till föreningen. Platsen för grillarna kommer att kompletteras och färdigställas under våren 2015 om inte bygglovsprocessen lägger hinder i vägen.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 132 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 16 (8) överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 (2) andrahandsuthyrningar.

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

Under verksamhetsåret genomfördes de sedvanliga höst- och vårstädningarna med gott deltagande.

Som ett resultat av en motion vid årsstämman infördes under hösten 2014 en möjlighet för medlemmarna att sortera sitt matavfall.

På årsstämman gavs styrelsen i uppgift att se över bredbands- och TV-frågan i föreningen. Styrelsens inriktning är att förse alla lägenheter med ett bredbandsuttag genom ett nytt fibernät som kommer att installeras under 2015.

Årsstämman antog också en dörrpolicy för lägenheternas ytterdörrar.

Föreningen arrenderar mark för sina garagebyggnader av bostadsrättsföreningen Ålkistan.

En tvist om villkoren för arrendet har uppkommit mellan föreningarna. Efter medling i arrendenämnden i Stockholm upptogs under hösten diskussioner om förutsättningarna för en överlåtelse av garageverksamheten inkl byggnaderna från brf Ripan till brf Ålkistan. Diskussionerna är ännu inte avslutade.

Föreningens likviditet är fortsatt god. Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2010 med 10% och har därefter kunnat hållas oförändrade. Med hänsyn till framtida större arbeten t ex när det gäller fönster och hissar kan det bli nödvändigt att höja årsavgifterna inom de närmaste åren.

Från och med det räkenskapsår som påbörjades 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna påverkar

framför allt avskrivningarna alternativt kostnadsföringen av investeringar och underhållsåtgärder. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från tidigare årsredovisningar.

Styrelsen har beslutat att för närvarande använda K2-regelverket för att längre fram, om det blir aktuellt, kunna byta till K3-regelverket.

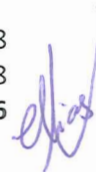
Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 512	5 473	5 452
Resultat efter finansiella poster	307	698	992
Soliditet (%)	42,7	42,3	39,5

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	973 351
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-500 000
årets vinst	306 805
	780 156

disponeras så att	
uttag ur yttre underhållsfond	226 488
i ny räkning överföres	553 668
	780 156



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

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		5 511 965	5 472 640
Övriga rörelseintäkter		84 750	0
Summa rörelseintäkter		5 596 715	5 472 640
Rörelsekostnader			
Drift - fastighetskostnader	2	-4 357 547	-3 882 254
Övriga externa kostnader		-327 404	-249 132
Personalkostnader och arvoden	3	0	-900
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-296 480	-296 483
Summa rörelsekostnader		-4 981 431	-4 428 769
Rörelseresultat		615 284	1 043 871
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 035	75 188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 514	-420 568
Summa finansiella poster		-308 479	-345 380
Resultat efter finansiella poster		306 805	698 491
Resultat före skatt		306 805	698 491
Årets resultat		306 805	698 491

Balansräkning**Not****2014-12-31****2013-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	4	19 364 836	19 657 516
Inventarier, verktyg och installationer	5	30 086	33 886
Summa materiella anläggningstillgångar		19 394 922	19 691 402

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	6	5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		19 386 014	19 696 402

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		1 724	4 572
Övriga fordringar		132 138	7 198
Aktuell skattefordran		97 729	98 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 394	289 309
Summa kortfristiga fordringar		319 985	399 732

Kassa och bank

Kassa och bank		5 187 860	4 543 626
Summa omsättningstillgångar		5 507 845	4 943 358

SUMMA TILLGÅNGAR**25 907 797****24 639 760**

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

5 985 407

5 985 407

Reservfond

25 523

25 523

Fond för yttre underhåll

3 887 423

3 387 423

Summa bundet eget kapital

9 898 353

9 398 353

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

473 351

274 860

Årets resultat

306 805

698 491

Summa fritt eget kapital

780 156

973 351

Summa eget kapital

10 678 509

10 371 704

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

12 850 000

12 850 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

425 723

627 613

Övriga skulder

20 228

45 036

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

933 307

745 407

Summa kortfristiga skulder

1 379 258

1 418 056

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 907 767

24 639 760

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

Likviditetsanalys

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	398 303	698 491
Återföring avskrivningar	296 480	296 483
Återföring utförda underhållsåtgärder	226 488	173 702
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	921 271	1 168 676
Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	50 549	157 435
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	870 722	1 326 111
<i>(Årets avsättning till yttre underhållsfond</i>	<i>-500 000</i>	<i>-500 000)</i>
Investeringsverksamheten		
Utförda underhållsåtgärder enligt underhållsplan	-226 488	-173 702
Likviditetsflöde från investeringsverksamheten	-226 488	-173 702
<i>(Årets ianspråktagande av yttre underhållsfond</i>	<i>226 488</i>	<i>173 702)</i>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-850 000
Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten	0	-850 000
Årets totala likviditetsflöde	644 234	302 409
Förändring av föreningens likvida medel		
Likvida medel vid årets början	4 543 626	4 241 217
Likvida medel vid årets slut	5 187 860	4 543 626

Tilläggsupplysningar

NOT 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1 %
Fastighetsrenovering	1 %
Tvättstuga	10 %
Elanläggning	5 %
Stambyte	1 %
Energiåtgärder	1 %
Maskiner	10 %

Tillämpade avskrivningstider: Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

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

Drift - fastighetskostnader

	2014	2013
Driftkostnader	2 864 620	2 637 042
Underhåll och reparationer	654 704	419 568
Övriga fastighetskostnader	838 223	825 645
	4 357 547	3 882 255

NOT 3**Personalkostnader och arvoden**

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

NOT 4**Byggnader och mark**

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	27 535 290	27 535 290
Årets renoverings-/underhållsåtgärder	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 535 290	27 535 290
Ingående avskrivningar	-7 877 774	-7 585 091
Årets avskrivningar	-306 588	-292 683
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 184 362	-7 877 774
Utgående redovisat värde	19 350 928	19 657 516
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 5**Inventarier, verktyg och installationer**

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 065	73 065
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 065	73 065
Ingående avskrivningar	-39 179	-35 379
Årets avskrivningar	-3 800	-3 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 979	-39 179
Utgående redovisat värde	30 086	33 886

NOT 6**Andra långfristiga fordringar**

	2014-12-31	2013-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående redovisat värde	5 000	5 000

NOT 7**Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre UH- Fond	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	650 033	3 387 423	5 335 374	274 860	698 491
Avsättning yttre underh.fond		500 000		-500 000	
Föreg. års resultat				698 491	-698 491
Årets resultat					306 805
Belopp vid årets utgång	650 033	3 887 423	5 335 374	473 351	306 805

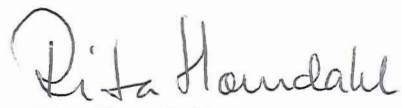
NOT 8**Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

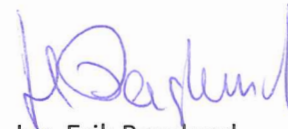
	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank 2850641784	3,11	2015-04-24	6 850 000	6 850 000
Swedbank 2850641826	2,91	2016-08-25	6 000 000	6 000 000
			12 850 000	12 850 000

Solna den 12/3 2015


Toralf Blomberg


Rita Horndahl


Claes-Göran Sundelius


Jan-Erik Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/3 - 2015


Elias Nesru


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 Bostadsrättsföreningen Ripan för år 2014.

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 2014 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 Bostadsrättsföreningen Ripan för år 2014.

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 20/3-2015



Carl-Hugo Brännström



Elias Nesru
BoRevision AB



Storholmen Förförvaltning AB
Blasieholmsgatan 4A 5 tr, 111 48 Stockholm
Tel 0771-STORHOLMEN (0771-786 746)
info@storholmen.se www.storholmen.se