

Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Ripan

Org.nr: 715200-1488



får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ripan med säte i Stockholm org.nr. 715200-1488 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Solna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Reliefen 4	1960-01-01	1960
Reliefen 5	1960-01-01	1960

#### 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. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 898
2	lokaler (hyresrätt)	88
1	Föreningslokal (Ripsalen)	94
1	Gästrum	18
6	Förråd	0
65	p-platser (60 för boende och 5 gästparkeringar)	0
<b>Totalt 207 objekt</b>		<b>9 098</b>

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	2015-04-13	
Toralf Blomberg	Ledamot	2020-04-02	2023-05-16
Marcus De Zalenski	Ledamot	2021-05-27	
Peter Olmats	Ledamot	2016-04-16	
Mats Westberg	Ledamot	2019-04-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Olmats och Rita Horndahl.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rita Horndahl, Peter Olmats och Mats Westberg.

Revisorer har varit: Jan-Ove Knut Brandt med Ulrika Gellerstedt som suppleant valda av föreningen, samt en av föreningen utsedd revisor, hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Stellan Schultz (sammanställande), Kenneth Bratt samt Hilda Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% i januari 2023, vilket var en anpassning till olika förhöjda kostnader.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-23.

## Övriga väsentliga händelser under året:

Utredning kring bullerdämpande åtgärder, haft besök av Trafikverket/Tyréns 25/1.

### Fönsterinventering

Utredning fukt i källarväggar – RF mätning med godkända värden.

Bindning av elpriset för uppvärmning på 5 år.

Blåljuskod infört till portarna

Skyddsrum, besök av MSB, fortsatt arbete med iordningställande.

Lokal 602 ny hyresgäst

Mark och trädgård, föryngringsbeskrining.

Ny tekniskförvaltare och fastighetsskötare från Delagott

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

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2003	Namnbyte från Riksbyggens bostadsrättsförening RIPAN till Bostadsrättsföreningen Ripan.
2004-2005	Ombyggnad av affärslokal till bostadslägenheter.
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.
2020-2021	Stamspolning
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.
2022	Ytterligare 12 laddstolpar har installerats Linjemålning på parkeringsplatsen och farthinder IMD elmätare med kombinerad bokning och tillträdde lösning Skyddsrumsutrustning har setts över och placerats i varje hus . Stamspolning i alla tre husen Föreningens kontor omgjort till gästrum Byte av träräcket vid stora parkeringen Cykelrensning Hyresgäst i lokal 603 (fd. gästlägenhet) Anticimexbesiktning lägenheter, förebyggande för att undvika vattenskador

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 177 och under året har det tillkommit 12 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 179.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	243	119	198	241	160
Skuldsättning, kr/kvm	2 803	3 215	3 231	3 119	1 671
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 866	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	3
Energikostnad, kr/kvm	147	166	134	162	159
Årsavgifter, kr/kvm	643	549	549	549	549
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	723	613	613	605	610
Nettoomsättning, tkr	6 319	5 679	5 712	6 214	5 723
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 118	-91	354	-8 601	-469
Soliditet, %	31	26	27	2	37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i**

nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	650 033	0	0	650 033
Upplåtelseavgifter, kr	5 335 374	0	0	5 335 374
Uppskrivningsfond, kr	10 025 523	0	0	10 025 523
Underhållsfond, kr	3 104 338	0	1 363 485	4 467 823
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>19 115 268</b>	<b>0</b>	<b>1 363 485</b>	<b>20 478 753</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-8 270 404	-90 990	-1 363 485	-9 724 878
Årets resultat, kr	-90 990	90 990	-1 118 821	1 118 821
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-8 361 394</b>	<b>0</b>	<b>-2 482 306</b>	<b>-8 606 057</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 753 874</b>	<b>0</b>	<b>-1 118 821</b>	<b>11 872 696</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 798 000 kr samt ianspråktagande skett med 434 515 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 724 879
Årets resultat, kr	1 118 821
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-8 606 058</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 798 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	355 570
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-10 048 488</b>

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

# RESULTATRÄKNING

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	6 318 881	5 668 095
Övriga rörelseintäkter	Not 3	234 942	11 117
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 553 823</b>	<b>5 679 211</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-3 879 033	-4 400 460
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 931	-106 513
Personalkostnader	Not 6	-292 975	-263 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-698 270	-728 969
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-5 020 210</b>	<b>-5 499 172</b>

**Rörelseresultat**

**1 533 614**      **180 040**

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 452	1 979
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-420 244	-273 008
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-414 792</b>	<b>-271 029</b>

**Resultat efter finansiella poster**

**1 118 821**      **-90 990**

**Resultat före skatt**

**1 118 821**      **-90 990**

**Årets resultat**

**1 118 821**      **-90 990**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	36 327 580	37 228 434
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	247 128	274 653
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>36 574 708</b>	<b>37 503 088</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**36 579 708**      **37 508 088**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	39 507	16 835
Aktuell skattefordran	Not 13	28 818	38 058
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 359 465	3 147 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	168 558	203 724
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 596 348</b>	<b>3 405 754</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	392 516	76 853
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>392 516</b>	<b>76 853</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 988 864**      **3 482 607**

### Summa Tillgångar

**38 568 573**      **40 990 695**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 985 407	5 985 407
Uppskrivningsfond	10 025 523	10 025 523
Fond för yttre underhåll	4 467 823	3 104 338
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>20 478 753</b>	<b>19 115 268</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 724 878	-8 270 404
Årets resultat	1 118 821	-90 990
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-8 606 057</b>	<b>-8 361 393</b>

### Summa Eget kapital

**11 872 696**      **10 753 875**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 000 000	22 000 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>8 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut (Not 17)		17 500 000	7 000 000
Leverantörsskulder		162 314	132 606
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	145 826	55 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	887 737	1 048 497
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>18 695 877</b>	<b>8 236 820</b>

### Summa Skulder

**26 695 877**      **30 236 820**

### Summa Eget kapital och skulder

**38 568 573**      **40 990 695**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 533 614 180 040

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 698 270 728 969

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 698 270 728 969**

Erhållen ränta 5 452 1 979

Erlagd ränta -420 859 -273 008

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 816 477 637 980**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 71 234 30 768

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -40 328 272 912

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 30 906 303 680**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 847 383 941 660**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar och erhållen investeringsmoms 230 109 -565 069

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 230 109 -565 069**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 500 000 0

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -3 500 000 0**

## Årets kassaflöde

**-1 422 508 376 591**

**Likvida medel vid årets början 3 163 804 2 787 213**

**Likvida medel vid årets slut 1 741 296 3 163 804**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	5 374 636	4 885 968
	Hyror lokaler	176 920	139 572
	Hyror parkeringsplatser	343 440	282 632
	Individuell mätning el	247 172	151 195
	Bredband	102 960	102 960
	Hyror övrigt	53 360	46 760
	Övriga primära intäkter	60 988	86 159
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 359 476</b>	<b>5 695 246</b>
	Avgiftsbortfall	-20 550	-21 750
	Hysesbortfall	-20 045	-5 401
	<i>Summa</i>	<b>-40 595</b>	<b>-27 151</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 318 881</b>	<b>5 668 095</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	181 261	0
	Övriga intäkter och ersättningar	53 681	11 117
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>234 942</b>	<b>11 117</b>

Under räkenskapsåret har en rättelse av momsredovisningen som avser år 2022 gjorts och föreningen har återfått ett belopp om 41 499 kr, vilka överstiger vad man reserverat för i bokslutet 2022, dessa har därav tagits upp som en övrig intäkt i innevarande år

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-547 268	-561 578
	Snörenhållning	-199 094	0
	Reparationer	-425 035	-570 679
	Planerat underhåll	-355 570	-434 515
	Försäkringskostnader	-23 373	0
	El	-1 157 029	-1 483 602
	Vatten	-178 026	-160 952
	Sophämtning	-259 207	-249 792
	Fastighetsförsäkring	-96 859	-158 998
	Kabel-TV och bredband	-104 520	-104 520
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-221 828	-212 588
	Förvaltningsavtalskostnader	-311 226	-428 627
	Övriga driftkostnader	0	-34 609
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 879 033</b>	<b>-4 400 460</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 591	-13 288
	Administrationskostnader	-51 396	-47 139
	Extern revision	-26 875	-25 000
	Konsultkostnader	-8 500	-14 375
	Medlemsavgifter	-7 447	-6 711
	Föreningsverksamhet	-28 088	0
	Övriga förvaltningskostnader	-7 034	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-149 931</b>	<b>-106 513</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-4 500	-3 000
	Revisionsarvode	-5 750	-5 000
	Styrelsearvode	-218 000	-198 000
	Sociala avgifter	-64 725	-57 230
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-292 975</b>	<b>-263 230</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 224	1 300
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 229	679
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>5 452</b>	<b>1 979</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-419 187	-272 363
	Övriga räntekostnader	-1 057	-645
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-420 244</b>	<b>-273 008</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 591 130	37 144 130
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 901 744	10 901 744
	Årets investeringar	0	447 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	-230 109	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 262 765</b>	<b>48 492 874</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 264 440	-10 576 187
	Årets avskrivningar	-670 745	-688 252
	Återförda avskrivningar	0	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 935 185</b>	<b>-11 264 440</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 327 580</b>	<b>37 228 434</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	103 000 000	103 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 174 000	1 174 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	100 000 000	100 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	34 000	34 000
	<b>Summa</b>	<b>204 208 000</b>	<b>204 208 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 000 493	29 000 493
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>29 000 493</b>	<b>29 000 493</b>

Återförda avskrivningar avser justering av tidigare års för höga avskrivningar till följd av det korrigerade anskaffningsvärdet avseende investeringsmoms

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	479 926	361 857
	Årets investeringar	0	118 069
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>479 926</b>	<b>479 926</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-205 273	-164 556
	Årets avskrivningar	-27 525	-40 717
	Återförda avskrivningar	0	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-232 798</b>	<b>-205 273</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>247 128</b>	<b>274 653</b>

Under räkenskapsåret har föreningen återfått investeringsmoms motsvarande ett belopp på 230 109 kr som avser installation av solceller och laddstolpar, detta har även lett till korrigerade avskrivningar se kommentar under Not 9

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	5 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
Not 12	Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	39 507	16 835
	<i>Summa Kundfordringar</i>	<b>39 507</b>	<b>16 835</b>
Not 13	Aktuell skattefordran	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	28 818	38 058
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	<b>28 818</b>	<b>38 058</b>
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 348 780	3 086 951
	Övriga fordringar	10 685	60 186
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 359 465</b>	<b>3 147 137</b>
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 558	203 724
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>168 558</b>	<b>203 724</b>
Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	387 994	76 853
	SBAB	4 522	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>392 516</b>	<b>76 853</b>



**Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut****2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,63%	2024-05-24	6 000 000	0
Swedbank	4,6%	2024-03-28	3 500 000	0
Swedbank	1,15%	2027-03-25	8 000 000	0
Swedbank	0,69%	2024-08-23	8 000 000	0
			<b>25 500 000</b>	<b>0</b>

Långfristig del	8 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 500 000
Kortfristig del	17 500 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,36%
Finns swap-avtal	Nej

Föreningen har som mål att under år 2024 amortera totalt 2 500 000 kr

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder****2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	70 000	40 000
Momsskuld	46 615	-18 580
Källskatt	16 605	15 360
Övriga kortfristiga skulder	12 606	18 937
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>145 826</b>	<b>55 717</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	560 735	603 011
Upplupna räntekostnader	22 816	23 431
Övriga upplupna kostnader	304 186	422 055
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>887 737</b>	<b>1 048 497</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## 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 2023.

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 2023 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. Risken 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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Ripan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**RITA HORNDAHL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:50:36



**MARCUS DE ZALENSKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 16:16:29



**PETER OLMATS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:36:37



**MATS WESTBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 16:30:20



**JAN-OVE KNUT BRANDT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 14:46:31



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 20:31:22



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Ripan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAN-OVE KNUT BRANDT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 14:48:00



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 20:31:14





## VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Verksamhetsberättelsen är en bilaga till förvaltningsberättelsen och ska ej revideras. Här har styrelsen större frihet att presentera föreningens verksamhet och det finns inget krav på hur rubriker samt under-rubriker ska se ut. Detta dokument kan ses som ett hjälpmedel, men varje förening är fri att skapa en egen version i valfritt verktyg.

### OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningens namn Brf Ripan	Organisationsnummer 715200-1488
---	------------------------------------

### MÅL OCH VISIONER

Beskrivning av föreningens mål och visioner. Beskrivningen kan eventuellt vävas samman med ”Förväntad framtida utveckling” som även anges i förvaltningsberättelsen,

Föreningens motto är sen gammalt  
- bra boende i Ekoparken!

Vi bor och trivs i en förening på lagom avstånd från stad och natur.  
Vår målsättning är ”En sund ekonomi i en sund kropp”  
Med detta menar vi, att vi ska ha låga avgifter - utan att göra avkall på kvalitet i vårt boende. Det uppnår vi genom engagerade medlemmar och en noggrann styrelse.

### DET GODA BOENDET

Beskriv översiktligt fritidsverksamheten, studieverksamheten och miljöarbetet i föreningen. Övrigt som kan tänkas vara i en bilaga är diagram, historik m.m.

Extra stolta är vi över att vår Energideklaration har gått från E till C.  
Byggnaden har konverterats till bergvärme, samt nya FTX system och solceller.  
Komfortkyla sommartid med frikyla från borrhålslager.  
Bolagsverket skriver, En mycket välskött Brf.  
En Brf från år 1959 men toppmodern i fråga om energi och hållbarhetsfrågor.



HSB – där möjligheterna bor

## ÖVRIG INFORMATION

Samla övriga tankar i fritextrutan nedan.

Tack

Med överlämnande av verksamhetsberättelsen för år 2023 vill styrelsen tacka alla som på olika sätt har bidragit till föreningens verksamhet under året.

Styrelsen riktar ett stort tack till våra medlemmar för visat förtroende och ett särskilt tack till medlemmar som hjälper till och bidrar med en positiv anda.

# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.