

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ripan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2009 - 31 augusti 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-07-07 och nuvarande stadgar registrerades ~~2003-02-27~~ ²⁰¹⁰⁻⁰³⁻¹¹ hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RELIEFEN 4	1958	Solna
RELIEFEN 5	1958	Solna

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

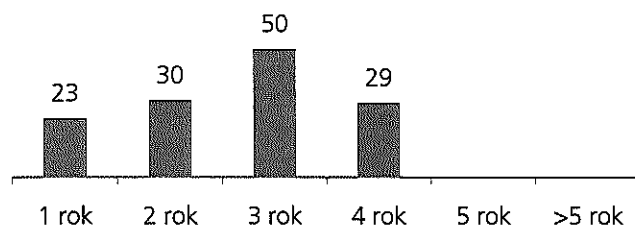
Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9133 kvadratmeter, varav 8902 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 231 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 132 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



Handwritten notes:
Så 64
allt
-32
vår
2010-03-11
0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
glasmästeri	92 kvm	

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Ripsalen
Övrigt	Garagebyggnader 3x8 platser

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2018.

Underhållsplanen uppdaterades 2009-05-13. En ny underhållsplan avses tas fram under verksamhetsåret 2010/2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Radonmätning	2010
Asfaltering av vissa gång- och körvägar	2009
Energibesiktning deklarerad	2008
Utbyggnad av balkonger	2008 - 2009
Fönstermålning	2007 - 2008
Rörstambyte	2000
Omputsning av fasad	1995

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-TV-leverantör	Com Hem
Fastighetsskötsel	Adfingo Fastighetsservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 132 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtit under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kenny Lövingsson	Ordförande
Claes-Göran Sundelius	Kassör
Toralf Blomberg	Sekreterare
Barbro Andersson	Ledamot
Britt Lingbert	Ledamot
Mattias Andersson	Ledamot
Tomas Westin	Ledamot

t o m 7 juli 2010 (flyttat)

Catarina Schulz	Suppleant
Irene Nordlöf	Suppleant
Lena Damkilde	Suppleant

EG Bn
akt
B2.
C. 100/

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Claes-Göran Sundelius, Barbro Andersson och Catarina Schulz

Revisorer

Bernt Eriksson	Ordinarie Extern	BoRevision AB
Carl-Hugo Brännström	Ordinarie Intern	
Arne Bergqvist	Suppleant Intern	

Valberedning

Stellan Schultz	Sammanställande
Ruth Lundman	
Jonas Wallin	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-01-18.

Extra föreningsstämma hölls 2010-02-08 med anledning av beslut om nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningens nya stadgar beslutades slutligt vid en extra föreningsstämma den 8 februari 2010. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 11 mars 2010.

Balkongutbyggnaden avslutades helt i juni 2010 efter att alla extrabeställningar och justeringar av balkonger utförts och slutbetalning till balkongentreprenören gjorts. En slutredovisning av balkongprojektet finns i bilaga.

Under våren 2010 genomfördes radonmätning med mätdosor i en lägenhet per våning i alla hus som en komplettering till den tidigare genomförda energibesiktningen. Resultaten visade värden som låg väl under Socialstyrelsens riktvärde.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Infartsvägen justerades och asfalterades under september 2010.

Under verksamhetsåret 2010/2011 planeras utbyte och komplettering av utrustning i mangel- och torkrummen i tvättstugan och utbyte av lägenheternas termostatter.

Övrig information

Under verksamhetsåret har de sedvanliga höst- och vårstädningarna genomförts med gott deltagande. Även adventskaffet bidrog till att stärka gemenskapen och trivseln i föreningen.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10 % den 1 januari 2010 på grund av underhållsbehovet.

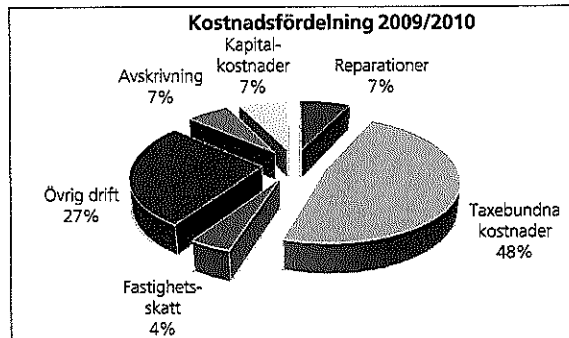
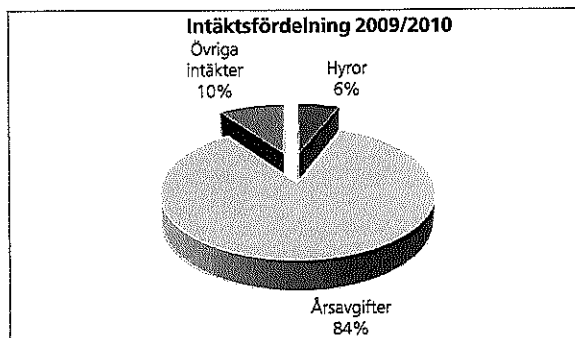
I samband med att bindningstiden för ett av föreningens lån löper ut i november 2010 avses föreningens lån och banktillgångar ses över.

Föreningen har upprättat en långtidsbudget för att långsiktigt planera sin ekonomi. Den nuvarande långtidsbudgeten avser perioden 2009/2010 - 2015/2016 och kommer att förnyas i samband med att en ny underhållsplan tas fram under verksamhetsåret 2010/2011.

Enligt föreningens nya stadgar kommer föreningen att gå över till kalenderår som räkenskapsår fr.o.m. år 2012.

Fördelning intäkter och kostnader:

KG Da
akt
32
901
Ø



Nyckeltal	09/10	08/09	07/08
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	507	475	475
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 775	1 776	1 777
Elkostnad/kvm totalyta	57	60	63
Värmekostnad/kvm totalyta	130	123	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	22	20

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	979 451
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-812 641
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-838 000
summa fritt eget kapital	-671 190

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-671 190**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

69 Da
akt
32
Lund
D

RESULTATRÄKNING		2009-2010	2008-2009
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 831 489	4 537 243
Övriga rörelseintäkter		516 651	460 027
		5 348 140	4 997 271
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-411 119	-355 725
Reparationer		-317 828	-599 295
Taxebundna kostnader		-2 098 549	-2 053 028
Övriga driftskostnader		-250 402	-237 986
Fastighetsskatt		-187 530	-214 634
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-282 114	-287 438
Personalkostnader		-244 160	-218 070
Avskrivningar		-281 879	-281 879
		-4 073 580	-4 248 055
RÖRELSERESULTAT		1 274 560	749 216
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 942	31 896
Räntekostnader		-315 514	-542 402
Räntebidrag		17 508	27 908
		-294 065	-482 598
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		980 495	266 618
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 044	-8 654
		-1 044	-8 654
ÅRETS RESULTAT		979 451	257 964

CG Da
allt
Br
KE
L
J
d

BALANSRÄKNING	2010-08-31	2009-08-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	20 518 780	20 970 027
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	20 518 780	20 970 027
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 523 780	20 975 027
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	4 652	8 090
Övriga fordringar	42 362	43 760
Förutbetalda kostnader Not 5	47 426	36 994
Upplupna intäkter	3 797	84 393
	98 237	173 236
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 772 551	1 753 788
SBC klientmedel i SHB	1 455 813	661 401
	3 228 364	2 415 189
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 326 601	2 588 425
SUMMA TILLGÅNGAR	23 850 381	23 563 452

Br EG
allt
302
VL
700/

BALANSRÄKNING		2010-08-31	2009-08-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		650 033	650 033
Reservfond		25 523	25 523
Upplåtelseavgifter		5 335 374	5 335 374
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 887 423	666 654
		7 898 353	6 677 584
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 650 641	-1 070 605
Årets resultat		979 451	257 964
		-671 190	-812 641
SUMMA EGET KAPITAL		7 227 163	5 864 943
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 8	0	19 116
		0	19 116
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	15 788 071	15 805 157
		15 788 071	15 805 157
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	10 739	4 392
Leverantörsskulder		154 152	335 859
Skatteskulder		2 317	58 920
Övriga kortfristiga skulder		34 976	1 074 104
Upplupna kostnader	Not 10	192 182	194 518
Förutbetalda avgifter och hyror		440 781	206 443
		835 148	1 874 236
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		23 850 381	23 563 452
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	20 215 493	20 215 493
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Da 64
allt
ke 32
ing
a

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009-2010	2008-2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsrenovering	1%	1%
Elanläggning	5%	5%
Stambyte	1%	1%
Energiåtgärder	1%	1%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2009-2010	2008-2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 511 012	4 230 192
Hysesintäkter	320 477	307 051
	4 831 489	4 537 243

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	46 624	43 956
Fastighetsskötsel enligt beställning	15 553	22 709
Fastighetsskötsel gård entreprenör	134 509	92 212
Snöröjning/sandning	107 500	74 388
Städning entreprenad	80 375	81 250
Städning enligt beställning	4 750	0
Mattvätt/Hyrmattor	7 877	0
Sotning	6 774	0
Hissbesiktning	3 631	10 324
Myndighetstillsyn	2 473	0
Garage	0	7 500
Gård	458	0
Serviceavtal	0	4 444
Förbrukningsmateriel	595	18 942
	411 119	355 725

Handwritten notes:
A. EG
ut
32
par
8

Reparationer

Hyreslägenheter	0	7 548
Lokaler	0	10 159
Gemensamma utrymmen	15 088	2 313
Tvättstuga	10 000	36 873
Entré/trapphus	2 013	3 638
Lås	10 610	8 296
Installationer	69 768	3 638
VVS	0	167 755
Ventilation	59 376	2 613
Elinstallationer	28 176	32 576
Hiss	25 184	60 905
Fönster	22 016	34 365
Balkonger/altaner	8 844	0
Mark/gård/utemiljö	0	218 803
Garage/parkering	5 138	1 975
Vattenskada	61 615	0
Övrigt	0	7 838
	317 828	599 295

Taxebundna kostnader

El	520 571	551 399
Värme	1 187 794	1 119 808
Vatten	187 391	202 115
Sophämtning/renhållning	143 267	130 584
Grovsopor	59 526	49 122
	2 098 549	2 053 028

Övriga driftskostnader

Försäkring	101 021	81 720
Markhyra/välgavgift/avgäld	68 888	62 100
Kabel-TV	76 953	90 489
Bredband	3 540	3 678
	250 402	237 986

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

187 530 214 634

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	5 701	0
Tele och datakommunikation	10 364	6 027
Revisionsarvode extern revisor	42 950*	21 250
Föreningskostnader	2 401	50 327
Styrelseomkostnader	1 920	0
Fritids och Trivselkostnader	3 576	2 686
Förvaltningsarvode	151 647	157 185
Förvaltningsarvoden övriga	8 730	9 114
Administration	29 306	27 907
Korttidsinventarier	8 755	0
Konsultarvode	2 500	0
Föreningsavgifter	6 463	5 832
Medlemsavgift SBC ek för	7 800	7 110
	282 114	287 438

*)Avser 2 år

Don CG
UBA
B2
KL
9

Anställda och personalkostnader

Föreningen har en Vicevärd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	153 583	144 175
Löner och arvoden	47 600	40 168
Sociala kostnader	42 977	33 727
	244 160	218 070

Avskrivningar

Byggnad	69 363	69 363
Förbättringar	212 516	212 516
	281 879	281 879

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 073 580 4 248 055

Not 3

2010-08-31

2009-08-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	27 596 612	27 427 245
Nyanskaffningar	-169 367	169 367
Utgående anskaffningsvärde	27 427 245	27 596 612

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-6 626 585	-6 344 706
Årets avskrivningar enligt plan	-281 879	-281 879
Utgående avskrivning enligt plan	-6 908 465	-6 626 585

Planenligt restvärde vid årets slut

20 518 780 20 970 027

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

901 744 901 744

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	70 954 000	57 630 000
Taxeringsvärde mark	44 242 000	40 181 000
	115 196 000	97 811 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	114 000 000	97 000 000
Lokaler	1 196 000	811 000
	115 196 000	97 811 000

Da *RG*
aut
72
17/10/11
x

Not 4	2010-08-31	2009-08-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35 063	35 063
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	35 063	35 063
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-35 063	-35 063
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35 063	-35 063
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5	2010-08-31	2009-08-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	24 174	23 094
Förvaltningsarvode	12 087	13 900
Kabel-Tv	7 429	0
Fastighetsskötsel	3 736	0
	47 426	36 994

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	650 033	0	0	650 033
Reservfond	25 523	0	0	25 523
Upplåtelseavgifter	5 335 374	0	0	5 335 374
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 887 423	1 220 769	0	666 654
Summa bundet eget kapital	7 898 353	1 220 769	0	6 677 584
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 650 641	-838 000	257 964	-1 070 605
Årets resultat	979 451	979 451	-257 964	257 964
Summa ansamlad förlust	-671 190	141 451	0	-812 641
Summa eget kapital	7 227 163	1 362 220	0	5 864 943

Not 7	2009-2010	2008-2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	666 654	223 654
Reservering enligt stadgar	838 000	443 000
Inbetalda medel medlemmar balkongunderhåll och överskott i balkongprojekt	382 769	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 887 423	666 654

Handwritten notes and signatures:
 10
 CH
 utt
 32
 10/11
 b

Not 8	2010-08-31	2009-08-31
Övriga fonder		
Vid årets början	19 116	0
lansspråktagande	-19 116	19 116
Vid årets slut	0	19 116

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-08-31	2010-08-31	2009-08-31	
Swedbank Hypotek AB	1,120 %	1 751 499	1 751 499	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,650 %	5 574 931	5 585 670	2010-11-10
Swedbank Hypotek AB	1,120 %	8 472 380	8 472 380	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		15 798 810	15 809 549	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 739	-4 392	
		15 788 071	15 805 157	

Not 10	2010-08-31	2009-08-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	35 867	37 358
Värme	35 702	35 376
Ränta	51 973	44 739
Jubileumsfest 50 år	0	35 645
Avgäld Ålkistan	43 200	41 400
Sophämtning	3 740	0
Extern revision	21 700	0
	192 182	194 518

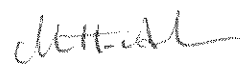
89 CS
KH slut
BL
Gm
B

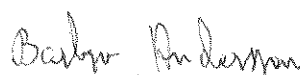
SOLNA den 15/12 2010


Kenny Lövingsson
Ordförande


Toralf Blomberg
Sekreterare


Claes-Göran Sundelius
Kassör


Mattias Andersson
Ledamot


Barbro Andersson
Ledamot


Britt Lingbert
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 12 2010


Bernt Eriksson
Extern revisor


Carl-Hugo Brännström
Intern revisor

Ripans nya balkonger

Ripans balkongbygge aktualiserades i en motion till föreningens årsmöte 2006. Tankar på bättre balkonger hade dock väckts redan i december 1994 men då avvisats av en majoritet av föreningens medlemmar (81,4 procent mot). Motionen 2006 hade väckts av Tomas Carlsson och löd som följer: "Jag har ett förslag om att ta upp frågan om utbyggnad av balkonger igen. Vore minst sagt både trevligt och funktionellt att ha "riktiga" balkonger. Det har snart gått 10 år sedan förra omröstningen. Många nya medlemmar har tillkommit och möjligtvis har opinionen förändrats. Kostnaden måste förstås beräknas/uppskattas. Föreslår därför att man räknar ut vad det kan kosta varje medlem i form av hyreshöjning samt därefter gör en omröstning bland medlemmarna."

Styrelse och årsstämma gick på motionärens linje och balkongprojektet tog sin början. En enkät till medlemmarna om balkongutbyggnaden resulterade i att 75 procent svarade ja, 15 procent nej och 10 procent kunde inte bestämma sig. Vid en extra föreningsstämma 31/5 2006 med 92 röstberättigade medlemmar närvarande var 81,5 procent för en balkongutbyggnad. Ett utskick till medlemmarna sommaren 2006 fick en svarsfrekvens på 97,7 procent. 86 procent var för och 14 procent emot balkongbygge.

Motståndet mot balkongbygget var dock hårt på sina håll bland föreningens medlemmar och föranledde ett antal överklaganden till och förhandlingar i såväl hyresnämnd som hovrätt. Detta i kombination med tiden för utredningar och upphandling mm ledde till att själva byggstarten inte kunde ske förrän i oktober 2008.

För byggandet av balkongerna engagerades Balco AB, Växjö, med olika underentreprenörer. Som föreningens kontrollant och kontaktman engagerades Lars Svensson, Råsunda Bygg. Projektet kom att kännetecknas av alltför positiva tidsbesked från byggföretaget vid starten. Enligt första besked skulle balkongprojektet vara helt klart i december 2008. Vi fick dock uppleva mycket kraftiga förseningar under hela projektet, såväl när det gällde byggstart, själva bygget och avvecklingen av projektet. Det innebar att den sista balkongraden i 1:an i princip inte var färdig förrän vid midsommartid 2009. En försening om fem månader jämfört med beskedet vid själva byggstarten. Att åtgärda påtalade problem och byggfel kom liksom avetableringen att ta ytterligare tid. Först långt in på våren 2010 kunde balkongbygget betraktas som i princip avslutat. Om hänsyn tas till vissa kvarstående arbetsuppgifter, justering av upptäckta fel och brister mm för några balkonger betydde det att projektet blev ett år och sju månader försenat i relation till de besked som gavs vid själva byggstarten.

Med något enstaka undantag har samtliga balkonger tagits i bruk och den stora majoriteten av Ripans medlemmar har uttryckt sin positiva inställning till projektet. Samtliga balkonger är inglasade. Alla markskador mm är också åtgärdade.

Balkongbygget har helt bekostats av de boende. Viss ersättning har erhållits från Balco för skador och för återställande av yttre miljön. Totalkostnaden för balkongprojektet framgår av en ekonomiska redovisningen från Ulf Kraepelien. Då vissa kringkostnader för projektet blev lägre än beräknat har medel kunnat avsättas för framtida underhåll. Detta har beräknats motsvara en slopad balkongunderhållsavgift under ca sex år.

Solna 101026
Nils Viktorsson

Handwritten signatures and initials: "sk", "CG", "chut", "ke", "R.", "4007".

EKONOMISK REDOVISNING AV BALKONGPROJEKTET

	FOT NOT	UTFALL
INTÄKTER		
Inbetalningar avs 124 balkonger och 106 inglasningar	1	12 313 500
Inbetalningar avs mattor, solskyddsgardiner och i efterhand beställda inglasningar (18 inglasningar)	1	409 907
Ersättning från Balco avs skador		53 960
Ersättning från Balco avs återställning av den yttre miljön		46 873
Summa intäkter		12 824 240
KOSTNADER		
Betalt till Balco enl offert (124 balkonger och 106 inglasningar)	1	11 540 000
Byggledning, Råsunda Bygg		96 877
Mattor, solskyddsgardiner och tillkommande inglasningar		409 981
Övriga kostnader i projektet	2	430 321
Summa kostnader		12 477 179
BALKONGPROJEKTETS EKONOMISKA RESULTAT	3	347 061

FOTNOTER OCH KOMMENTARER

- 1 Enligt den ursprungliga planen/budgeten skulle 106 av de 124 balkongerna inglasas. I efterhand har tillägsbeställningar gjorts som innebär att alla 124 balkonger inglasats. De 18 inglasningar som beställdes i efterhand ingår inte i Balcos ursprungliga offert på 11 540 000. Priset på de i efterhand beställda inglasningarna blev dock detsamma som för de inglasningar som beställdes från början.
- 2 Övriga kostnader uppgår till 430 321 kr. Som framgår av intäkterna har Balco ersatt föreningen med 100 833 kr för en del av dessa övriga kostnader, främst avseende skador och återställning av den yttre miljön. Övriga kostnader utgörs också bl a av kostnader för bygglov, bygglovshandlingar, juridisk konsult hjälp, ökade elkostnader för föreningen avseende balkongprojektet, m fl kostnader.
- 3 Projektet har hållit sig väl inom den budgetram som gjordes upp innan projektstarten och ett överskott på 347 061 kr redovisas. Överskottet har avsatts till fonden för yttre underhåll.

Den slutuppgörelse som träffades mellan Brf Ripan och Balco AB 2009-10-15 innebar bl a att ersättning för skador och för återställandet av den yttre miljön reglerades. Vidare fastslogs att kompensation för förseningar och för olägenheter under projektets gång har utgått i och med att Balco AB har stått för 75 000 kr av kostnaden för den asfaltering som genomfördes i augusti 2009. Vid slutuppgörelsen fastställdes garantitidens start till 2009-10-14.

Ba
Cg
dkt
BR
Vg
Zint

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Ripan **Org nr 715200-1488**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ripan i Solna för räkenskapsåret 2009-09-01 - 2010-08-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Stockholm 2010 - 12 - 17



Bernt Eriksson
BoRevision AB



Carl-Hugo Brännström