

Styrelsen för Brf Ripan

Org.nr: 715200-1488

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för Brf Ripan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-13 hos Bolagsverket.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Relifen 4 och Relifen 5 i Solna kommun.

Föreningen äger 3 hus som är byggda 1959 och har värdeår 1960. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 023 kvm, i föreningens fastighet finns:

Styrelsen har sitt säte i Solna.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm	
Bostadsrätter	132	8 898	
Lokaler	8	77	inkl. 2 lokaler, 5 uthyrningsförråd och övrig föreningsyta
Gästlägenhet	1	48	
Parkeringar och Parkeringar	63	0	varav 58 boendeparkeringar och 5 gästparkeringar

Bostadsrätter, antal rum och kök

1:or	2:or	3:or	4:or
23	30	50	29

Till alla bostadsrätter ingår förråd och i alla 3 hus finns gemensam cykelförvaring i föreningens allmänna utrymmen. 12 parkeringsplatser för boende är försedda med laddstolpar. Föreningen är fullvärdesförsäkrade hos Moderna försäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under början av året har föreningens värme- och ventilationsprojekt avslutats. Lånefinansiering för slutförande av projekt uppgår till 1 000 000 kr. De pågående projekt som aktiveras i bokslutet (11 259 833 kr) avser bergvärme, solceller och laddstolpar. Bidrag har erhållits från Länsstyrelsen på 388 317 kr för solceller. Bidrag har även erhållits från Naturvårdsverket på 164 391 för laddstolpar. Bidragen avräknas investeringsbeloppet. Mark har skrivits upp mot eget kapital med 10 000 000 kr. Lokalkontrakt med hyresgäst uppsagt avflyttning 2022-06-30. Nytt avtal för uppställning av grus behållare intill parkeringsplatsen.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Installationer	Översyn och byte av bokningssystem tvättstuga och inpassering dörrar
2022	EI	Anpassning av elmätare
2022	VA	Byte av vissa trasiga äldre avloppsdelar
2022	Grund	Förstudie kring dränering av husen
2022	Byggnad	Ny lokal för gästrum

Förvaltningsberättelse för Brf Ripan

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Värmesystem	Injustering av värmesystemet (SVI Stockholm Värme Injustering AB)
2021	Installationer	Ny fiber till husen från Skanova (avbrottsfri kraft från Ulriksdal)
2021	Tvättstuga	Ny tvättmaskin inköpt i utbyte mot trasig i tvättstugan
2021	Byggnad	Återställning efter permobilgaraget utanför hus 1

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27. Vid stämman deltog 26 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-27 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Rita Horndahl
Mats Westberg
Peter Olmats
Toralf Blomberg

Roll

Ordförande
Kassör
Sekreterare/lås/bokning
Ledamot/Reparationer

Marcus de Zalenski

Suppleant/reparationer

Under perioden från stämman 2021-05-27 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Rita Horndahl
Mats Westberg
Peter Olmats
Toralf Blomberg
Marcus de Zalenski

Roll

Ordförande
Kassör
Sekreterare
Ledamot
Ledamot

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Solweig Chrmer Hjorth
Joakim Häll

Föreningsvald ordinarie
Föreningsvald suppleant
BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen består av Stellan Schultz (sammankallande), Kenneth Bratt och Britt Lingberth.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-26.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Förvaltningsberättelse för Brf Ripan

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 177 (178) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 7 (14) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste tre åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	198	241	160
Skuldsättning, kr/kvm	3 231	3 119	1 671
Räntekänslighet, %	6%	6%	3%
Energikostnad, kr/kvm	134	162	159
Driftskostnad, kr/kvm*	391	404	433
Årsavgift, kr/kvm	549	549	549
Totala intäkter, kr/kvm*	613	605	610

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	5 712	5 614	5 723
Resultat efter finansiella poster i tkr	354	-8 601	-469
Soliditet %	27%	2%	36%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Förvaltningsberättelse för Brf Ripan

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		5 712 414
Rörelsekostnader	-	5 148 590
Finansiella poster	-	210 183
Årets resultat		353 641
Planerat underhåll	+	829 811
Avskrivningar och utrangeringar	+	594 129
Årets sparande		1 777 582
Årets sparande per kvm total yta		198

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivn. fond	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	650 033	5 335 374	25 523	2 755 019	326 705	-8 601 431
Reservering till fond 2020				1 881 130	-1 881 130	
Ianspråktagande av fond 2020				-2 500 000	2 500 000	
Uppskrivning markvärde			10 000 000			
Balanserad i ny räkning					-8 601 431	8 601 431
Årets resultat						353 641
Belopp vid årets slut	650 033	5 335 374	10 025 523	2 136 149	-7 655 856	353 641

Förvaltningsberättelse för Brf Ripan

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-7 655 856
Årets resultat	<u>353 641</u>
	-7 302 215

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 798 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-829 811
Balanserat resultat	<u>-8 270 404</u>
	-7 302 215

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-8 270 404
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 712 414	5 613 734
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	600 000
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 180 543	-13 922 643
Övriga externa kostnader	Not 4	-112 591	-79 479
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-261 327	-254 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-594 129	-328 843
Summa rörelsekostnader		-5 148 590	-14 585 372
Rörelseresultat		563 824	-8 371 638
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 273	6 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-211 456	-236 587
Summa finansiella poster		-210 183	-229 792
Årets resultat		353 641	-8 601 431

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	37 469 687	17 511 332
Inventarier och maskiner	Not 9	197 301	42 659
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	10 108 440
		<u>37 666 988</u>	<u>27 662 432</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 671 988</u>	<u>27 667 432</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 664	13 425
Övriga fordringar	Not 12	2 731 315	1 944 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	288 653	256 181
		<u>3 032 632</u>	<u>2 213 753</u>
Kassa och bank	Not 14	104 152	4 364
Summa omsättningstillgångar		<u>3 136 784</u>	<u>2 218 117</u>
Summa tillgångar		<u>40 808 772</u>	<u>29 885 549</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 985 407	5 985 407
Uppskrivningsfond	10 025 523	25 523
Yttre underhållsfond	2 136 149	2 755 019
	<u>18 147 079</u>	<u>8 765 949</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 655 856	326 705
Årets resultat	353 641	-8 601 431
	<u>-7 302 215</u>	<u>-8 274 726</u>
Summa eget kapital	<u>10 844 864</u>	<u>491 223</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 22 000 000	16 000 000
	<u>22 000 000</u>	<u>16 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 7 000 000	12 000 000
Leverantörsskulder	183 590	432 259
Övriga skulder	Not 17 25 549	35 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 754 768	926 818
	<u>7 963 908</u>	<u>13 394 326</u>
Summa skulder	<u>29 963 908</u>	<u>29 394 326</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>40 808 772</u>	<u>29 885 549</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	353 641	-8 601 431
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	594 129	328 843
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>947 771</u>	<u>-8 272 588</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 751	-14 014
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-430 418</u>	<u>537 334</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	489 602	-7 749 268
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-402 144	-10 108 440
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-196 541</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-598 685	-10 108 440
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>1 000 000</u>	<u>13 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 000 000	13 000 000
Årets kassaflöde	890 916	-4 857 708
Likvida medel vid årets början	1 896 297	6 754 005
Likvida medel vid årets slut	2 787 213	1 896 297

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 1,49 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker 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 stämman.

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 1 459 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	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 885 968	4 889 950
Individuell mätning el	215 225	191 672
Hyror lokaler	103 440	103 156
Hyror p-platser	264 283	212 296
Hyror övriga	59 100	41 824
Bredband	102 895	103 350
Övriga intäkter	111 263	101 081
Bruttoomsättning	<u>5 742 174</u>	<u>5 643 329</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-29 760	-29 595
	5 712 414	5 613 734
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Bidrag Naturvårdsverket	0	600 000
	0	600 000
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	545 889	409 200
Reparationer	277 820	411 628
El	1 183 930	564 188
Uppvärmning	57 314	912 545
Vatten	173 591	167 337
Sophämtning	249 350	193 852
Fastighetsförsäkring	146 419	131 421
Kabel-TV och bredband	104 520	104 520
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	203 528	199 908
Förvaltningsarvoden	384 902	354 130
Övriga driftkostnader	23 468	34 313
Planerat underhåll	829 811	10 439 602
	4 180 543	13 922 643
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	30 140	12 874
Administrationskostnader	44 604	27 254
Extern revision	24 375	24 000
Konsultkostnader	6 930	8 619
Medlemsavgifter	6 542	6 732
	112 591	79 479
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	198 000	198 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	55 327	48 407
	261 327	254 407
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	925	1 686
Ränteintäkter skattekonto	108	0
Övriga ränteintäkter	240	5 108
	1 273	6 795
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	210 690	235 982
Övriga räntekostnader	766	605
	211 456	236 587

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 633 546	26 633 546
Ingående anskaffningsvärde mark	901 744	901 744
Uppskrivning markvärde	10 000 000	0
Årets investeringar: solceller, bergvärme	10 510 584	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 045 874	27 535 290
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 023 958	-9 717 361
Årets avskrivningar	-552 229	-306 597
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 576 187	-10 023 958
Utgående redovisat värde	37 469 687	17 511 332
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 060 000	1 060 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	34 000	34 000
Summa taxeringsvärde	183 094 000	183 094 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	165 316	165 316
Årets investeringar: laddstolpar	196 541	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	361 857	165 316
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-122 656	-100 410
Årets avskrivningar	-41 900	-22 246
Utgående ackumulerade avskrivningar	-164 556	-122 656
Bokfört värde	197 301	42 659
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	10 108 440	0
Årets investeringar	-10 108 440	10 108 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	10 108 440
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 136	1 136
Skattefordran	47 118	51 078
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 683 061	1 891 933
	2 731 315	1 944 147

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	273 507	256 181
	Upplupna intäkter	15 145	0
		288 653	256 181

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

Not 14	Kassa och bank		
	SBAB	4 377	4 364
	Swedbank	99 775	0
		104 152	4 364

Not 15	Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	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	0,47%	2022-03-28	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 28 000 493

Not 16	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	7 000 000	12 000 000
		7 000 000	12 000 000

Not 17	Övriga skulder		
	Momsskuld	10 519	10 685
	Källskatt	15 030	14 175
	Övriga kortfristiga skulder	0	10 389
		25 549	35 249

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	21 749	38 636
	Förutbetalda hyror och avgifter	469 723	533 416
	Övriga upplupna kostnader	263 296	354 766
		754 768	926 818

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Rita Horndahl

.....
Peter Olmats

.....
Mats Westberg

.....
Toralf Blomberg

.....
Marcus de Zalenski

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Joakim Häll
BoRevision AB

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 2021.

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 2021 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 2021 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.

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.

Grund för 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:

- företaget 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Jan-Ove Brandt
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Ripan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RITA HORNDAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 05:08:26



PETER OLMATS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 19:04:18



TORALF BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 19:04:52



MATS KRISTOFFER WESTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 15:55:27



MARCUS DE ZALENSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 19:02:58



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 08:51:54



JAN-OVE KNUT BRANDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 08:27:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Ripan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 08:53:44



JAN-OVE KNUT BRANDT

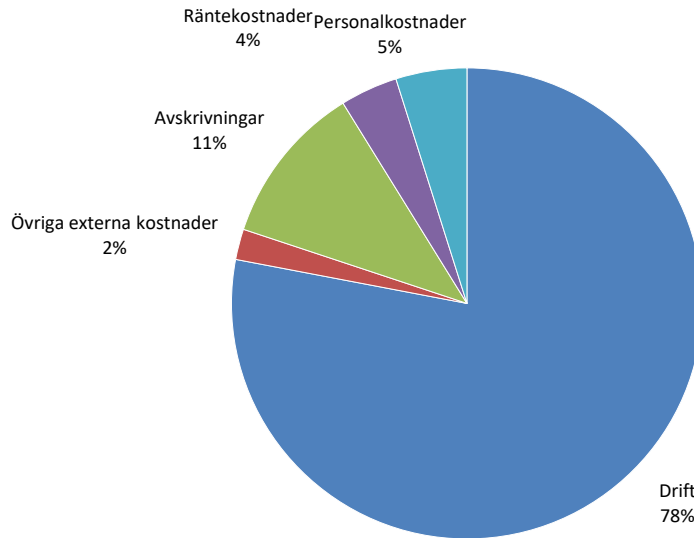
Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 08:35:46



Brf Ripan

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

