

Styrelsen för BRF Ripan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 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 via 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 9 133 kvadratmeter, varav 8 902 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 231 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>4 rok
23	30	50	29	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta
Kontor	92 kvm

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

X

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Ripsalen
Övrigt	Garagebyggnader 3x8 platser

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades i november 2012 och omfattar en period om 15-20 år. Underhållsplanen uppdaterades i november 2013 då även en uppskattning av underhållskostnaderna gjordes.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Upprustning av lekplatsutrustning	2013
Upprustning av tvättstuga	2011
Radonmätning	2010
Asfaltering av vissa gång- och körvägar	2009-2010
Energibesiktning deklarerad	2008
Utbyggnad av balkonger	2008-2009
Fönstermålning	2007-2008
Rörstambyte	2000
Omputsning av fasad	1995

Planerat underhåll	År
Fönsteråtgärder	2014
Fortsatt upprustning av tvättstuga	2014
Energisparåtgärder, bl a utbyte av lgh termostater	2014

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 132 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 (11) överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 (3) andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen har även kontrakterat Storholmen som ökat stöd till föreningen i frågor gällande underhåll på kort och lång sikt. Från och med 1 december 2012 utökades dessutom föreningens resurser för fastighetsskötsel genom ett samarbetsavtal med Eneroths Fastighetservice.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under februari 2014 genomfördes en besiktning av ett urval av lägenhetsfönstren för att få underlag för beslut om åtgärder. Under resten av året planeras en fortsatt upprustning av tvättstugan.

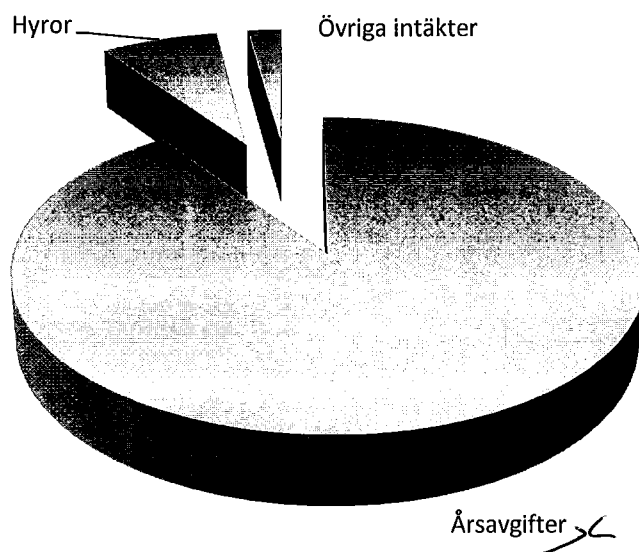
Våra energisparåtgärder påbörjas under året, baserade på den energirondering som genomförts under hösten 2013 (termostatbyten i lägenheterna, ventilationssystemen etc). Vidare planeras stamspolning i våra hus och fortsatta åtgärder baserade på genomförda besiktningar av el- och belysningsystem (t.ex. i tvättstugan och på parkeringsplatsen). Behov av uppfräschning av entréer, fasader och trapphus ska fastställas under året. Åtgärder baserade på vår trädvårdsplan kommer också att genomföras.

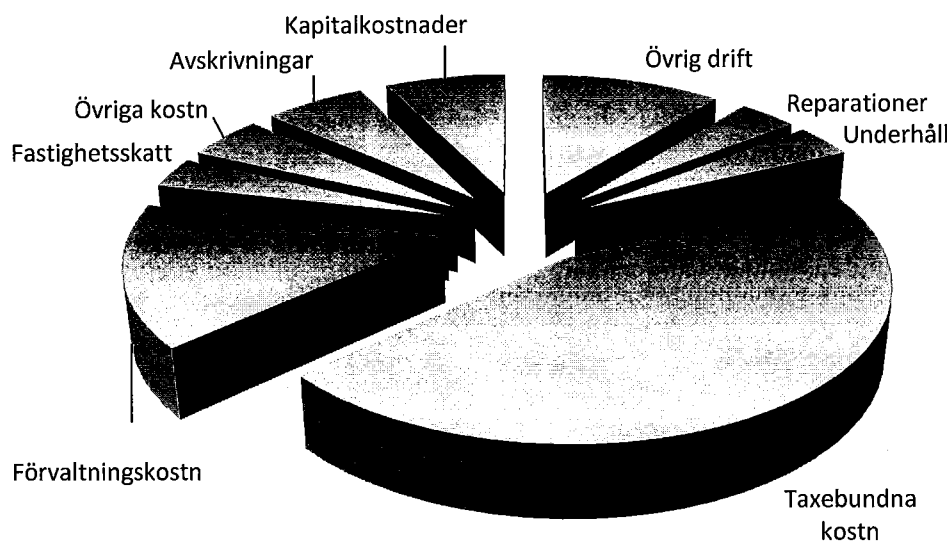
Övrig information

Under verksamhetsåret genomfördes de sedvanliga höst- och vårstädningarna med gott deltagande. En förbättrad brandskyddspolicy togs fram och en brandskyddsansvarig i styrelsen utsågs. En utökning med två kortare tvätttider under kvällstid infördes i tvättstuga 1. Avtalet med ComHem om kabel-TV förlängdes till november 2015.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:





Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 902 kvm bostäder och 231 kvm lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2010/11	2009/10
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	523	523	522	507
Lån/kvm bostadsrättsyta	1443	1539	1539	1775
Elkostn/kvm totalyta	54	57	60	57
Värmekostnad/kvm totalyta	145	143	133	130
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	24	17	21
Kapitalkostnad/kvm totalyta	47	49	46	35

Skatter och avgifter

För hyreshus är den kommunala fastighetsavgiften 2013, 1.210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserad vinst före årets avsättn till yttre fond	774.860
årets vinst	698.491
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000

Summa balanserat resultat 973.351


Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

uttag ur yttre fond	173 702
att i ny räkning överförs	1 147 053

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årsavgifter och hyror	1	5 353 082	5 068 335
Övriga intäkter		119 559	383 770
Erhållna bidrag		0	5 714
		5 472 641	5 457 819
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 234 543	-2 900 801
Förvaltningskostnader	3	-465 722	-292 526
Fastighetsskatt/-avgift		-181 990	-192 140
Arvoden och löner	4	-191 387	-273 650
Föreningens övriga kostnader		-58 645	-108 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-296 483	-293 000
		-4 428 770	-4 060 947
Driftnetto		1 043 871	1 396 872
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75 188	38 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 568	-443 766
		-345 380	-405 292
Resultat efter finansiella poster		698 491	991 580
Resultat före skatt		698 491	991 580
Årets resultat		698 491	991 580

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 657 516	19 950 199
Maskiner och inventarier	8	33 886	37 686
		19 691 402	19 987 885
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		19 696 402	19 992 885
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 572	7 580
Aktuella skattefordringar		212 669	88 503
Övriga fordringar		7 198	26 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		175 293	199 709
		399 732	322 488
Kassa och Bank		4 543 626	3 393 536
SBC Klientmedel i SHB		0	847 681
Summa omsättningstillgångar		4 943 358	4 563 705
SUMMA TILLGÅNGAR		24 639 760	24 556 590

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		5 985 407	5 985 407
Reservfond		25 523	25 523
Fond för yttre underhåll		3 387 423	2 887 423
		9 398 353	8 898 353
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		274 860	-216 720
Årets resultat		698 491	991 580
		973 351	774 860
Summa eget kapital		10 371 704	9 673 213
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		12 850 000	13 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		627 613	317 814
Övriga skulder		45 036	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	745 407	865 563
Summa kortfristiga skulder		1 418 056	1 183 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 639 760	24 556 590
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		20 215 493	20 215 493
		20 215 493	20 215 493
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Resultaträkningen och noterna är förändrade i jämförelse med föregående års årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. <

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013	2012
Årsavgifter	4 960 817	4 653 175
Hyror	392 264	415 162
	5 353 081	5 068 337

Not 2 Fastighetskostnader

	2013	2012
Driftkostnader	2 192 911	2 235 597
Skötselkostnader	444 131	424 469
Underhållskostnader	173 702	0
Reparationskostnader	245 866	81 004
Tomträttsavgäld	65 059	66 679
Övriga fastighetskostnader	112 874	93 052
	3 234 543	2 900 801

Not 3 Förvaltningskostnader

	2013	2012
Fastighetsförsäkring	107 673	110 138
Förvaltningskostnader	289 808	182 388
Projektkostnader	68 241	0
	465 722	292 526

Not 4 Arvoden och löner

	2013	2012
Styrelse-/revisionsarvode	149 975	205 473
Sociala avgifter arvoden	17 512	45 677
Arvode extern revisor	23 000	22 500
Löner till anställda	900	0
	191 387	273 650

Not 5 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Fastighetsrenovering	1 %
Tvättstuga	10 %
Elanläggning	5 %
Stambyte	1 %
Energiätgärder	2 %
Maskiner	10 %

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnader, renoveringar/underhåll	292 683	292 684
Inventarier	3 800	317
	296 483	293 001

Not 7 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	27 535 290	27 535 290
Årets renoverings-/underhållsåtgärder	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 535 290	27 535 290
Ingående avskrivningar	-7 585 091	-7 292 407
Årets avskrivningar	-292 683	-292 684
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 877 774	-7 585 091
Utgående redovisat värde	19 657 516	19 950 199
Taxeringsvärden byggnader	75 010 000	70 954 000
Taxeringsvärden mark	62 217 000	44 242 000
	137 227 000	115 196 000
Taxeringsvärden bostäder	135 000 000	114 000 000
Taxeringsvärden lokaler	2 227 000	1 196 000
	137 227 000	115 196 000

Not 8 Maskiner och Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 065	35 063
Inköp		38 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 065	73 066
Ingående avskrivningar	-35 379	-35 063
Årets avskrivningar	-3 800	-316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 179	-35 379
Utgående redovisat värde	33 886	37 687

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	650 033	25 523	5 335 374	-216 720	991 580
Överföring till yttre fond				-500 000	
års resultat				991 580	-991 580
Årets resultat					698 491
Belopp vid årets utgång	650 033	25 523	5 335 374	274 860	698 491


Not 10 Långfristiga skulder


	2013-12-31	2012-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Swedbank, 2850641784	6 850 000	0
Swedbank, 2850641826	6 000 000	0
Swedbank Hypotek AB		6 850 000
Swedbank Hypotek AB		6 850 000
	12 850 000	13 700 000


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

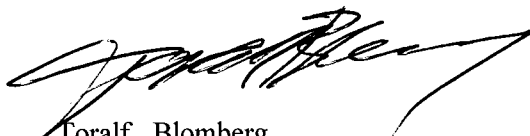
	2013-12-31	2012-12-31
Ränta	18 287	35 792
El	50 151	51 458
Värme	168 528	190 565
Snöskottning	0	94 688
Förutbetalda avgifter /hyror	455 289	385 190
Sociala avgifter	0	18 000
Arvode	0	57 900
Extern revisor	23 000	23 000
Övriga interim poster	30 152	8 971
	745 407	865 564

Solna den 26/3 2014.


Kenny Lövingsson


Rita Horndahl

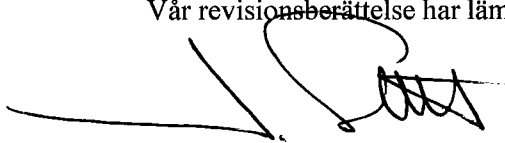

Britt Lingbert


Toralf Blomberg


Claes-Göran Sundelius


Jan-Erik Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2014



Jörgen Götehed
Revisor BoRevision AB

Carl-Hugo Brännström
Intern Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ripan för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ripan för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 mars 2014

Carl-Hugo Brännström

Jörgen Götehed
BoRevision AB