

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Ripan

Org.nr: 715200-1488



får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ripan med säte i Stockholm org.nr. 715200-1488 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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	Förvärvsdatum	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. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 898
2	lokaler (hyresrätt)	88
1	Föreningslokal (Ripsalen)	94
1	Gästrum	18
6	förråd	0
60	p-platser boende (varav 24 med elstolpe)	0
5	p-platser gäster	0

Totalt 207 objekt

9 098

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.
Rita Horndahl	Ordförande	2015-04-13
Marcus De Zalenski	Ledamot	2021-05-27
Peter Olmats	Ledamot	2016-04-16
Mats Westberg	Ledamot	2019-04-11
Niklas Eriksson	Suppleant	2024-06-22

I tur för omval är Mats Westberg och Marcus De Zealenski

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 (sammankallande), Kenneth Bratt samt Hilda Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman var 42 närvarande därav 35 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en gällande 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 2024-10-06.

Övriga väsentliga händelser under året:

Skyddsrum, föreläggande från MSB gällande byte av 36 st. gas och dimfilter åtgärdade av svenskt civilskydd. Förbättrad belysning. Utrymningsväg i hus 1 iordningställd.

Störningsjour anlitad, Avarn Security.

Parkeringsbolag, bytt till Avarn Security.

Trädgård, förbättrad med ängsjord/frön för att gynna pollinering och biologisk mångfald. Trädgårdsgrupp nystartad som genomfört bl.a. vårplantering och jordförbättring.

Elsäkerhet, ELSÄK 2022:3 inventering och åtgärder. OVK, genomförd och godkänd.

Besiktningar, lekplats och hissar godkända.

Ripsalen, införskaffande av TV-skärm, barnstolar samt rengöring och behandling av golven.

Tvättstugan, förbättrade vagnar.

Energibesparing, utreder åtgärder för tvättstugan.

Fönsterbleck, utredning pågår.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 Älkistan.
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 elbilsaddning, 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
2023	Utredning kring bullerdämpande åtgärder, 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, föryngringsbeskärning. Ny tekniskförvaltare och fastighetsskötare från Delagott Fortsatt utredning av möjliga energieffektiviseringar med anledning av det ökade elpriset.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Stampsolning

Målning av fönsterbleck, samt övrigt nödvändigt underhåll.

Algborttagning på fasader

Skyddsrum, underhåll till godkänt skick.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 180 och under året har det tillkommit 20 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 179.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	149	243	119	198	241
Skuldsättning, kr/kvm	2 583	2 803	3 215	3 231	3 119
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 641	2 866	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	196	147	166	134	162
Årsavgifter, kr/kvm	638	643	549	549	549
Årsavgifter/totala intäkter, %	59	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	697	723	613	613	605
Nettoomsättning, tkr	6 340	6 319	5 679	5 712	6 214
Resultat efter finansiella poster, tkr	579	1 118	-91	354	-8 601
Soliditet, %	33	31	26	27	2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	650 033	0	0	650 033
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 335 374	0	0	5 335 374
Uppskrivningsfond, kr	10 025 523	0	0	10 025 523
Underhållsfond, kr	4 467 823	0	1 760 769	6 228 592
S:a bundet eget kapital, kr	20 478 753	0	1 760 769	22 239 522
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 724 878	1 118 821	-1 760 769	-10 366 826
Årets resultat, kr	1 118 821	-1 118 821	579 387	579 387
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 606 057	0	-1 181 382	-9 787 439
S:a eget kapital, kr	11 872 696	0	579 387	12 452 083

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 798 tkr samt ianspråktagande skett med 37 tkr.

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	-10 366 826
Årets resultat, kr	579 387
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 787 439

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 798 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	37 231
Balanseras i ny räkning, kr	-11 548 208

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 340 186	6 318 881
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 500	234 942
Summa Rörelseintäkter		6 341 686	6 553 823
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 073 439	-3 879 033
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 880	-149 931
Personalkostnader	Not 6	-299 539	-292 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-720 642	-698 270
Summa Rörelsekostnader		-5 267 501	-5 020 210
Rörelseresultat		1 074 185	1 533 614
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 346	5 452
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-502 144	-420 244
Summa Finansiella poster		-494 798	-414 792
Resultat efter finansiella poster		579 387	1 118 821
Resultat före skatt		579 387	1 118 821
Årets resultat		579 387	1 118 821

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	35 633 910	36 327 580
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	220 157	247 128
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		35 854 067	36 574 708
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		5 000	5 000
Summa Anläggningstillgångar		35 859 067	36 579 708

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	5 792	39 507
Aktuell skattefordran	Not 13	23 406	28 818
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 110 123	1 359 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	306 827	168 558
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 446 148	1 596 348
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	57 303	392 516
<i>Summa Kassa och bank</i>		57 303	392 516
Summa Omsättningstillgångar		1 503 451	1 988 864
Summa Tillgångar		37 362 518	38 568 573

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

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	6 228 592	4 467 823
Summa Bundet eget kapital	22 239 522	20 478 753

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-10 366 826	-9 724 878
Årets resultat	579 387	1 118 821
Summa Ansamlad förlust	-9 787 438	-8 606 057

Summa Eget kapital	12 452 083	11 872 696
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 000 000	8 000 000
Summa Långfristiga skulder		8 000 000	8 000 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut (Not 17)		15 500 000	17 500 000
Leverantörsskulder		290 552	162 314
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	167 591	145 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	952 292	887 737
Summa Kortfristiga skulder		16 910 434	18 695 877

Summa Skulder		24 910 434	26 695 877
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		37 362 518	38 568 573
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 074 185	1 533 614
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	720 642	698 270
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	720 642	698 270
Erhållen ränta	7 346	5 452
Erlagd ränta	-472 973	-420 859
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 329 200	1 816 477
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-177 569	71 234
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	185 387	-40 328
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	7 818	30 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 337 018	1 847 383
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar och erhållen investeringsmoms	0	230 109
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	230 109
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 000 000	-3 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-3 500 000
Årets kassaflöde	-662 982	-1 422 508
Likvida medel vid årets början	1 741 296	3 163 804
Likvida medel vid årets slut	1 078 314	1 741 296

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 till kreditinstitut 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
Förändring jämfört med föregående år	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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande kr/kvm: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta kr/kvm: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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 kr/kvm: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	5 374 636	5 374 636
	Hyror lokaler	224 988	176 920
	Hyror parkeringsplatser	323 107	343 440
	Individuell mätning el	194 888	247 172
	Bredband	102 960	102 960
	Hyror övrigt	46 860	53 360
	Övriga primära intäkter	103 246	60 988
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 370 685	6 359 476
	Avgiftsbortfall	0	-20 550
	Hyresbortfall	-30 500	-20 045
	<i>Summa</i>	-30 500	-40 595
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 340 185	6 318 881
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	181 261
	Övriga sekundära intäkter	1 500	53 681
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 500	234 942

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-822 087	-547 268
	Snö och halk-bekämpning	-101 450	-199 094
	Reparationer	-458 599	-425 035
	Planerat underhåll	-37 231	-355 570
	Försäkringsskador	-9 087	-23 373
	El	-1 528 766	-1 157 029
	Vatten	-254 160	-178 026
	Sophämtning	-304 531	-259 207
	Fastighetsförsäkring	-125 059	-96 859
	Kabel-TV och bredband	-104 793	-104 520
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-227 240	-221 828
	Ekonomisk förvaltning	-91 013	-311 226
	Övriga driftkostnader	-9 425	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 073 439	-3 879 033

Ekonomisk förvaltning - i 2023 års siffror ingår även kostnader för fastighetsskötsel.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-36 179	-20 591
	Administrationskostnader	-69 103	-51 396
	Extern revision	-30 000	-26 875
	Konsultkostnader	0	-8 500
	Medlemsavgifter	-7 383	-7 447
	Föreningsverksamhet	-22 987	-28 088
	Övriga förvaltningskostnader	-8 229	-7 034
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-173 881	-149 931

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-5 550	-4 500
	Revisionsarvode	-5 750	-5 750
	Styrelsearvode	-218 000	-218 000
	Sociala avgifter	-70 239	-64 725
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-299 539	-292 975

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	654	1 224
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 692	4 229
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 346	5 452
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-501 469	-419 187
	Övriga räntekostnader	-675	-1 057
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-502 144	-420 244
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 361 021	37 591 130
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 901 744	10 901 744
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-230 109
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	48 262 765	48 262 765
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 935 185	-11 264 440
	Årets avskrivningar	-693 671	-670 745
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 628 855	-11 935 185
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 633 910	36 327 580
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	204 208 000	204 208 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 000 493	29 000 493
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 000 493	29 000 493

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	479 926	479 926
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	479 926	479 926
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-232 798	-205 273
	Årets avskrivningar	-26 971	-27 525
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-259 769	-232 798
	<i>Utgående redovisat värde</i>	220 157	247 128
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	5 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	5 000	5 000
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	5 792	39 507
	<i>Summa Kundfordringar</i>	5 792	39 507
Not 13	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	23 406	28 818
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	23 406	28 818
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 021 011	1 348 780
	Övriga fordringar	89 112	10 685
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 110 123	1 359 465
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	306 827	168 558
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	306 827	168 558

Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	52 637	387 994
SBAB	4 666	4 522
<i>Summa Kassa och bank</i>	57 303	392 516

Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	--	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,96%	2025-02-28	5 000 000	0
Swedbank	2,94%	2025-03-28	2 500 000	0
Swedbank	1,15%	2027-03-25	8 000 000	0
Swedbank	2,96%	2025-02-28	8 000 000	0
			23 500 000	0

Långfristig del	8 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 500 000
Kortfristig del	15 500 000
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	2,34%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	70 000	70 000
Momsskuld	58 593	46 615
Källskatt	17 216	16 605
Övriga kortfristiga skulder	21 782	12 606
<i>Summa Övriga skulder</i>	167 591	145 826

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	571 791	560 735
Upplupna räntekostnader	51 987	22 816
Övriga upplupna kostnader	328 514	304 186
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	952 292	887 737

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 2024.

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 2024 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. Risker 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 2024 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Jan-Ove Knut Brandt
Av föreningen vald revisor

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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.