Styrelsen för Brf Ripan

Org.nr: 715200-1488

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse för Brf Ripan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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).

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nednan

Fastighetsbeteckning	Kommun
Relifen 4	Solna
Relifen 5	Solna

Föreningens 3 fastigheter är byggda 1959 med värdeår 1960.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	132	8 898
Lokaler och förråd	9	78
Parkeringar	64	

Föreningen upplåter 132 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt. Lägenhetsfördelningen är följande:

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

Av lokalerna och förråden så består kontoslokalen av 44 kvm och gästlägenheten 48 kvm.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Förvaltningsberättelse för Brf Ripan

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Ventilation, Installation av FTX-aggregat (tilluftsaggregat) på taken. Fungerar som värmeväxlare och nyttjar den redan uppvärmda frånluften till att värma den kallare tilluften. Fördelningen till lägenheterna sker genom tidigare sopnedkast och vidare in via kanalisation till alla lägenheter. Nya fönster ventiler har installerats där behov funnits. Under året har investeringar i energi- och ventilationsprojekt gjorts för 19.671.140 kr. Bidrag från energieffektiviserings fonden har avräknats investeringsbeloppet med 600.000 kr.

OVK, godkänd besiktning.

Värmecentral, Bergvärme ersatte fjärrvärme, ny styrcentral.

Elanslutningar, ny inkommande servis från Vattenfall för att täcka det ökade effektbehovet för den nya bergvärmeanläggningen, har även kapacitet för elbilsladdning.

Kyla, Installation av kylsystem som ska ge kyld tilluft genom de nya FTX-aggregaten, kylan i berget tas tillvara. Vid varma väderförhållanden ska systemet kunna sänka tilluftstemperaturen med 3-5 grader. Återlagring av värme ger en långsiktig tillförsel av energi till samtliga energihål och ökar livslängden.

Takförbättringsarbeten Reparation, ny takpapp och plåtar.

Solceller, Installation av solceller.

Ståldörrar hissrum, Nya dörrar installerade för bättre tillgänglighet till FTX-aggregaten.

Laddstolpar, Installation av 12 laddstolpar.

Parkering, Igenfyllnad och asfaltering av slukhål, breddning av platserna till 2.7 m breda.

Brandlarmscentral, Ny brandlarmscentral med temperaturgivare, samt frånluftsfläkt i Hus 1, våning -1.

Asbestsanering, I entréplan hus 1, 3 och 5, nya undertak.

Trädgård, Förbättrad plantering vid hus 5.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Mars/april	Värmesystem	Injustering av värmesystem

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	VVS	Relining av avloppsrör hus 3, omläggning rör vid hus 1 och 5.
2019	Mark	Markarbeten runt rabatter med ny kantsten, slukhål vid parkeringen, rensbrunn, dräneringsränna rap hus 1.
2019	Gem. utrymmen	Ny bokningstavla för tvättstugor, Ripsalen och gästlägenheten.

Förvaltningsberättelse för Brf Ripan

Övriga väsentliga händelser
Byte av fastighetsförvaltare till Cura Center AB, ekonomisk förvaltare till HSB.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-02. Vid stämman deltog 14 medlemmar varav 14 var röstberättigade.

Styrelse
Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-04-02 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Rita Horndahl	Ordförande
Mats Westberg	Kassör
Peter Olmats	sekreterare/bokning
Ingrid Younes	Suppleant
Nils-Erik Göterstad	Suppleant/energi

Under perioden från stämman 2020-04-02 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Rita Horndahl	Ordförande
Mats Westberg	Kassör
Peter Olmats	Sekreterare/lås/bokning
Toralf Blomberg	Ledamot/reparationer
Marcus de Zalenski	Suppleant/reparationer

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten och 14 byggmöten.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Rita Horndahl Peter Olmats och Mats Westberg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Claes-Göran Sundelius	Föreningsvald ordinarie
Kenny Lövingsson	Föreningsvald suppleant
Daniel Yousif	BoRevision AB

Valberedning
Valberedningen består av ordförande Stellan Schultz, 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 2020-10-08.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 178 (185) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 14 (13) överlåtelser 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 två åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift, kr/kvm	550	550
Totala intäkter kr/kvm*	605	610
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	241	160
Belåning, kr/kvm	3 119	1 671
Räntekänslighet	6%	3%
Totala driftkostnader kr/kvm*	404	433
Energikostnader kr/kvm	162	159

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

Förklaring av nyckeltal

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.

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 överskott/sparande.

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.

Förvaltningsberättelse för Brf Ripan

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.

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.

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.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 614	5 693	5 742	5 745	5 649
Resultat efter finansiella poster	-8 601	-469	1 694	1 792	812
Soliditet	2%	37%	40%	33%	42%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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.

Rörelseintäkter		6 213 734
Rörelsekostnader	-	14 585 372
Finansiella poster	-	229 792
Årets resultat		**-8 601 431**
Planerat underhåll	+	10 439 602
Avskrivningar	+	328 843
Årets sparande		**2 167 014**
Årets sparande per kvm total yta		**241**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Reserv-fond	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	650 033	5 335 374	25 523	3 280 552	270 635	-469 464
Reservering till fond 2019				1 047 000	-1 047 000	
Ianspråktagande av fond 2019				-1 572 533	1 572 533	
Balanserad i ny räkning					-469 464	469 464
Årets resultat						-8 601 431
Belopp vid årets slut	650 033	5 335 374	25 523	2 755 019	326 705	-8 601 431

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	326 705
Årets resultat	-8 601 431
	-8 274 726

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till underhållsfond	1 881 130
Ianspråktagande av underhållsfond	-2 500 000
Balanserat resultat	-7 655 856
	-8 274 726

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

Brf Ripan

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 613 734	5 692 610
Övriga rörelseintäkter	Not 2	600 000	30 000
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-13 922 643	-5 367 874
Övriga externa kostnader	Not 4	-79 479	-88 547
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-254 407	-262 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-328 843	-328 848
Summa rörelsekostnader		-14 585 372	-6 047 386
Rörelseresultat		**-8 371 638**	**-324 776**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 795	9 268
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-236 587	-153 956
Summa finansiella poster		-229 792	-144 688
Årets resultat		**-8 601 431**	**-469 464**

Brf Ripan

Balansräkning		**2020-12-31**	**2019-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	17 511 332	17 817 929
Inventarier och maskiner	Not 9	42 659	64 905
Pågående nyanläggningar	Not 10	10 108 440	0
		27 662 432	17 882 834
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	5 000	5 000
		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		27 667 432	17 887 834
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		13 425	10 054
Övriga fordringar	Not 12	1 944 147	390 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	256 181	154 882
		2 213 753	555 324
Kassa och bank	Not 14	4 364	6 423 031
Summa omsättningstillgångar		2 218 117	6 978 355
Summa tillgångar		**29 885 549**	**24 866 189**

Brf Ripan

Balansräkning		**2020-12-31**	**2019-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 985 407	5 985 407
Uppskrivningsfond		25 523	25 523
Yttre underhållsfond		2 755 019	3 280 552
		8 765 949	9 291 482
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		326 705	270 635
Årets resultat		-8 601 431	-469 464
		-8 274 726	-198 828
Summa eget kapital		491 223	9 092 653
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	16 000 000	15 000 000
		16 000 000	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	12 000 000	0
Leverantörsskulder		432 259	173 685
Övriga skulder	Not 17	35 249	35 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	926 818	564 486
		13 394 326	773 537
Summa skulder		29 394 326	15 773 537
Summa eget kapital och skulder		**29 885 549**	**24 866 189**

Brf Ripan

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 1,15 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 13,46 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
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 styrelsen.

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 1 429 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 21,4 % 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.

Avvikelse i jämförelse med förgående årsredovisning

Inbetalningar (330 974kr) som inkom till avräkningskontot hos HSB under 2019 bokades inte upp i årsredovisningen 2019 i samband med byte av förvaltare. Vid jämförelse av årets årsredovisning, dess angivna utfall för 2019 och årsredovisningen 2019 kommer därför att skilja sig åt (övriga fordringar; not 12 och förutbetalda intäkter; not 18).

Brf Ripan

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	4 889 950	4 890 118
	Individuell mätning el	191 672	257 754
	Hyror lokaler	103 156	85 462
	Hyror p-platser	212 296	199 225
	Hyror övriga	41 824	3 850
	Bredband	103 350	132 660
	Övriga intäkter	101 081	123 542
	Bruttoomsättning	5 643 329	5 692 610
	Avgifts- och hyresbortfall	-29 595	0
		5 613 734	**5 692 610**
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Bidrag Länsstyrelsen	0	30 000
	Bidrag Naturvårdsverket	600 000	0
		600 000	**30 000**
Not 3	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	409 200	598 565
	Reparationer	411 628	386 550
	El	564 188	453 313
	Uppvärmning	912 545	1 066 200
	Vatten	167 337	164 488
	Sophämtning	193 852	207 701
	Fastighetsförsäkring	131 421	126 553
	Kabel-TV och bredband	104 520	140 548
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	199 908	192 364
	Förvaltningsarvoden	354 130	328 787
	Övriga driftkostnader	34 313	130 272
	Planerat underhåll	10 439 602	1 572 533
		13 922 643	**5 367 874**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Hyror och arrenden	0	6 056
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 874	0
	Administrationskostnader	27 254	57 491
	Extern revision	24 000	25 000
	Konsultkostnader	8 619	0
	Medlemsavgifter	6 732	0
		79 479	**88 547**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	198 000	198 000
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Övriga arvoden	3 000	3 000
	Sociala avgifter	48 407	56 117
		254 407	**262 117**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 686	0
	Övriga ränteintäkter	5 108	9 268
		6 795	**9 268**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	235 982	153 956
	Övriga räntekostnader	605	0
		236 587	**153 956**

Brf Ripan

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 8	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 633 546	26 633 546
	Ingående anskaffningsvärde mark	901 744	901 744
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**27 535 290**	**27 535 290**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-9 717 361	-9 410 758
	Årets avskrivningar	-306 597	-306 603
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 023 958**	**-9 717 361**
	Utgående redovisat värde	**17 511 332**	**17 817 929**
	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	165 315	165 315
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**165 315**	**165 315**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-100 410	-78 165
	Årets avskrivningar	-22 245	-22 245
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-122 655**	**-100 410**
	Bokfört värde	**42 659**	**64 905**
Not 10	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Årets investeringar	10 108 440	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 108 440**	**0**
Not 11	**Andra långfristiga fordringar**		
	Ingående anskaffningsvärde insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 000**	**5 000**
Not 12	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	1 136	1 132
	Skattefordran	51 078	58 282
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 891 933	330 974
		1 944 147	**390 388**

Brf Ripan

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	256 181	154 882
		256 181	**154 882**

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

Not 14	**Kassa och bank**		
	SBAB	4 364	2 648 906
	Swedbank	0	3 774 125
		4 364	**6 423 031**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2850641784	1,29%	2021-02-25	5 000 000	0
Swedbank	2951828215	0,69%	2024-08-23	8 000 000	0
Swedbank	2952439756	1,15%	2027-03-25	8 000 000	0
Swedbank	2953216765	0,61%	2021-01-28	7 000 000	0
				28 000 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	28 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**16 000 000**

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	28 000 493	20 215 493

Not 16	**Skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld	12 000 000	0
		12 000 000	**0**
	Varav amortering	0	0

Not 17	**Övriga skulder**		
	Momsskuld	10 685	5 477
	Källskatt	14 175	17 250
	Övriga kortfristiga skulder	10 389	12 639
		35 249	**35 366**

Not 18	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	38 636	23 067
	Förutbetalda hyror och avgifter	533 416	352 195
	Övriga upplupna kostnader	354 766	189 224
		926 818	**564 486**

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen erhållit bidrag från Länsstyrelsen för solceller med 388.317 kr och från Naturvårdsverket för laddstolpar med 164.390 kr. Föreningen har utökat finansiering med ett lån för färdigställande av projektet med 1.000.000 kr.

Brf Ripan

Noter	**2020-12-31**	**2019-12-31**

Stockholm, den 21/5 2021

Rita Horndahl

Peter Olmats

Mats Westberg

Toralf Blomberg

Vår revisionsberättelse har 2021-05-24 lämnats beträffande denna årsredovisning

Claes-Göran Sundelius

Daniel Yousif

Daniel Yousif

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ripan för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

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.

Övriga upplysningar

Stämman 2020 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 Bostadsrättsföreningen Ripan för räkenskapsåret 2020 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.

Stockholm den 24/5 2021

Daniel Yousif
Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Revisor

Claes-Göran Sundelius
Av föreningen vald revisor