

Årsredovisning

för

Brf Ripan 4

Org.nr. 716421-3840

2017-01-01 - 2017-12-31

Styrelsen får härmed avge följande redovisning för förvaltningen av Brf Ripan 4 för räkenskapsåret.

Innehåll	sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse 2017-01-01—2017-12-31

Information om verksamheten

Föreningen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Ripan 4 på Valhallavägen 134 och Artillerigatan 81 i Hedvig Eleonora församling, Stockholms kommun. Huset uppfördes år 1924 och är ritad av arkitekt Björn Hedvall. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fem våningar och därtill inredd vindsvåning samt suterräng- respektive källarvåningar.

Sedan år 2016 är fastigheten taxerad till 78 588 000 kronor (året innan 68 726 000), varav byggnad 25 588 000 kronor (året innan 26 726 000). Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Lägenhetsfördelning

1 rok	3
2 rok	13
3 rok	5
4 rok	8
5 rok	2
6 rok	1
Summa	32

Totalt 2 734 kvm bostadsyta samt hyreslokal tillika föreningens skyddsrum på 273 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med en lägenhetsreovering har under året även fönster-samt stamreovering utförts i bostaden.

Kostnaden för fönsterreoveringen uppgick i lägenhet 5004 till 54 tkr. Brf Ripan 4 har genom avtal med leverantören av bredbandstjänster IP-Only under första halvan av året kompletterat fastighetens nät för informationsöverföring med ett s.k. fiberfastighetsnät med tillhörande fiberkonverter till varje medlems hushåll för bredband, tv och telefoni.

Ett nytt gruppavtal med Com Hem som omfattar tv bas och bredband 100/10 mbit/s har ingåtts av föreningen.

Kostnader för dessa tjänster täcks tills vidare av varje medlems årsavgift till föreningen.

I jämförelse med tidigare år har Östermalm och Norrmalm haft kraftigare ökning av inbrott under året. Tyvärr har lägenheter i vår fastighet vid två olika tillfällen råkat ut för detta. Enligt polisen är samverkan mellan boende, kontakt med grannar och åtgärder med skalskydd allt viktigare. Uppbrytning av dörrar är övervägande, vid några tillfällen har också säkerhetsdörrar förhindrat fullbordat inbrott, en del har avbrutits på grund av gallergrind. I vår fastighet har sedan dessa händelser minst åtta medlemmar skaffat gallergrind och flera andra installerat larm. En låskåpa är också av betydelse. Håll den infälld, berätta för grannar att ni ska resa bort, de kan ha lite koll!

Under året har bostadsrättsföreningen haft sex protokollförda styrelsesammanträden.

Därutöver har ett flertal ej protokollförda möten hållits.

Under året har föreningen ej haft någon anställd.

Nyttillkomna medlemmar

Catharina och Per Johan Björnstedt
 Marcus Johansson
 Gull-Britt och Christer Andtfolk

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 281 963	1 270 202	1 267 188	1 267 356
Resultat efter fin poster	245 941	-77 517	-160 960	-274 844
Soliditet %	80	80	80	79

Eget kapital

	Bundet eget kapital				Fritt eget kapital	
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balkonger	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 056 135	15 914 242	326 750	1 122 153	-888 456	-77 517
Disp av föreg års res				235 764	-313 281	77 517
Bruk av yttre rep fond						
Kap tillskott balkonger*						
Årets resultat						245 941
Belopp vid årets utgång	2 056 135	15 914 242	326 750	1 357 917	-1 201 737	245 941

*Lägenheterna 1002 samt 4101 har byggt balkonger

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	- 1 201 737
Årets resultat	245 941
Till yttre UH fonden har ianspråktagits	0
Till föreningsstämmans förfogande	- 955 796

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre UH avsättes enligt stadgarna	- 235 764
<u>I ny räkning balanseras</u>	<u>- 1 191 560</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med bokslutskommentarer.

Resultaträkning

	Not	<u>2017-01-01</u> <u>2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>2016-12-31</u>
Intäkter			
Nettoomsättning	1	1 281 963	1 270 202
Övriga intäkter		32 014	37 167
Summa intäkter		1 313 977	1 307 369
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	2	-809 414	-1 127 084
Fastighetsskatt		-47 960	-46 456
Summa kostnader fastighetsförvaltning		-857 374	-1 173 540
Avskrivningar	3	-131 000	-131 000
Resultat före finansiella poster		325 603	2 829
Finansiella poster			
Räntekostnader		-79 662	-80 346
Summa finansiella poster		-79 662	-80 346
Resultat efter finansiella poster		245 941	-77 517
Årets resultat		245 941	-77 517



Balansräkning

	Not	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	22 564 400	22 695 400
Summa materiella anläggningstillgångar		22 564 400	22 695 400
Summa anläggningstillgångar		22 564 400	22 695 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		47 874	47 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	71 469	60 707
Kassa och bank	5	597 612	270 072
Summa omsättningstillgångar		716 955	377 904
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 281 355</u>	<u>23 073 304</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 297 127	18 297 127
Fond för yttre underhåll		1 357 917	1 122 153
Summa bundet eget kapital		19 655 044	19 419 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 201 737	-888 456
Årets resultat		245 941	-77 517
Summa fritt eget kapital		-955 796	-965 973
Summa eget kapital		18 699 248	18 453 307

	Not	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	4 185 000	4 245 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		60 000	60 000
Leverantörsskulder		60 862	50 286
Skatteskulder		94 416	93 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	181 829	171 219
Summa kortfristiga skulder		337 107	374 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 281 355</u>	<u>23 073 304</u>



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10, om årsredovisning i mindre företag. Den kallas K2.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod på 200 år.

Följande avskrivningssatser har använts:

Byggnader	0,5 %	32 000 kr
Aktiverade rep/ombyggnader	2,0 %	79 000 kr
Byte elstigare	10 %	10 000 kr
Takreovering	10 %	<u>10 000 kr</u>
		131 000 kr

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	1 118 763	1 117 091
Hyror lokaler	163 200	153 111
Summa nettoomsättning	1 281 963	1 270 202

Not 2 Driftskostnader

Underhåll	-68 893	-358 887
Försäkringar	-52 026	-55 016
Värme	-329 491	-370 128
El	-38 343	-32 877
Vatten	-47 115	-43 945
Renhållning	-29 932	-28 972
Städning	-42 971	-42 000
Hiss	-14 938	-17 960
Kabel tv	-67 572	-54 852
Arvoden	-25 000	-21 000
Administration	-48 760	-48 232
Revisionsarvoden	-19 971	-19 869
Medlemsavgifter	-4 997	-4 950
Diverse kostnader	-11 315	-16 250
Bank post och aviavgifter	-3 362	-3 597
Arbetsgivaravgifter	-4 729	-3 881
Konsultarvoden	0	-4 667
Summa driftskostnader	-809 414	-1 127 084

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Not 3 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 350 000	10 954 000
Justering pga nytt taxeringsvärde	0	-4 604 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 350 000	6 350 000
Ingående avskrivningar	-66 000	-34 000
Årets avskrivningar	-32 000	-32 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 000	-66 000
Bokfört värde byggnader	6 252 000	6 284 000
Aktiverade reparationer/ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 152 000	4 152 500
Avrundning enligt praxis	0	-500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 152 000	4 152 000
Ingående avskrivningar	-892 600	-793 600
Årets avskrivningar	-99 000	-99 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-991 600	- 892 600
Bokfört värde aktiverade reparationer/ombyggnader	3 160 400	3 259 400
Bokfört värde byggnader och rep/ombyggnader	9 412 400	9 543 400
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	13 152 000	8 547 500
Justering pga nytt taxeringsvärde	0	4 604 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	13 152 000	13 152 000
Bokfört värde mark	13 152 000	13 152 000
Bokfört värde byggnader och mark	22 564 400	22 695 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	25 588 000	25 588 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	53 000 000
Totalt taxeringsvärde	78 588 000	78 588 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	78 000 000	78 000 000
Lokaler	588 000	588 000

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	
Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalda försäkringar	35 066	30 859	
Övriga interimfordringar	<u>36 403</u>	<u>29 848</u>	
	71 469	60 707	
Not 5 Kassa och bank			
Handelsbanken Affärskonto	<u>597 612</u>	<u>270 072</u>	
	597 612	270 072	
Not 6 Skulder till kreditinstitut			
Stadshypotek 833789	1,140 % tom 2018-03-30	1 965 000	2 025 000
Stadshypotek 786200	2,500 % tom 2019-09-30	<u>2 280 000</u>	<u>2 280 000</u>
		4 245 000	4 305 000
Avgår kortfristig del		-60 000	-60 000
Summa långfristig del		<u>4 185 000</u>	<u>4 245 000</u>
Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna räntekostnader	14 976	15 143	
Upplupna kostnader	41 982	43 766	
Förutbetalda årsavgifter	<u>124 871</u>	<u>112 310</u>	
	181 829	171 219	

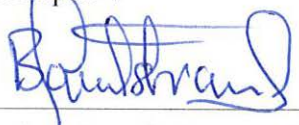
C B. Als

Not 8 Poster inom linjen

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter	5 010 000	5 010 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm den 18-03-22

Brf Ripan 4



Bo Fridstrand

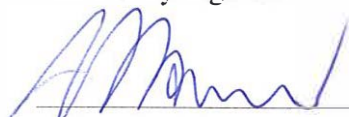


CLAES LEVIN



ANN-CATRIN ÖSTLUND

Namnförtydligande

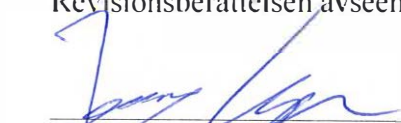


Christian Svancar



Anders Stavenow

Namnförtydligande

Revisionsberättelsen avseende denna årsredovisning har avgivits 2018 -04-10

Jonas Olsson

Godkänd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ripan 4

Org.nr. 716421-3840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ripan 4 för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ripan 4 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

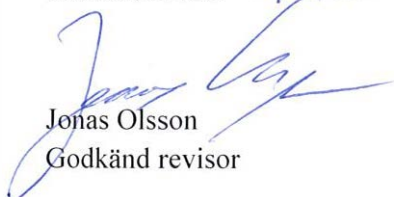
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10/4-2018



Jonas Olsson
Godkänd revisor