



# 2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Ripan 7

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ripan 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Susanne Hurtig	Ordförande
Sten Klasson	Ledamot
Erik Skoglund	Ledamot
Maria Waddington	Ledamot
Andrea Åslund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-17. Extra stämma med anledning av omröstning om nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ripan 7	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

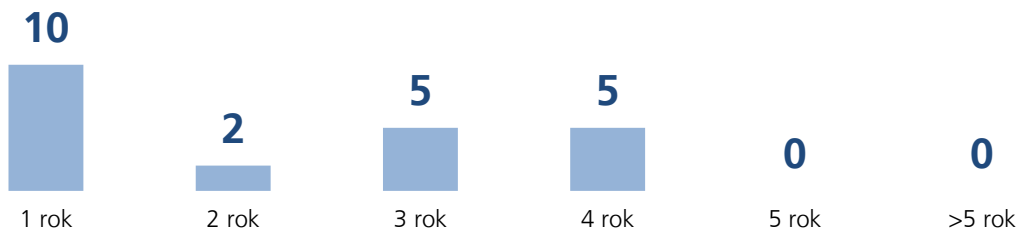
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 742 m<sup>2</sup>, varav 1 630 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 112 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Designverksamhet	112 m <sup>2</sup>	tills vidare, 12 månaders ömsesidig uppsägning

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av dörrstängare	2018	
Skorstenskydd och tillhörande utsugsfläktar	2017	
Säkerhetsåtgärder för takarbete	2017	
Byte av vattenstammar	2017	Byte av stammar mellan två våningsplan i samband med badrumsrenovering
Byte av matta i entré	2016	
Utbyte av en tvättmaskin i tvättstugan	2015	
Reparation av fasad	2015 - 2016	70 % av kostnaden togs 2015 och 30 % 2016.
Åtgärdande av vattenskada	2014	
Målningsarbete tak och skorstenar	2013	
Ommålning av entré	2012	
Byte av avloppsstammar	2012	Gäller endast de två översta våningsplanen till en av stammarna, där det inte var gjort tidigare
Uppgradering av elledning från central i källaren till samtliga ettor som ägs av medlemmar	2012	
Förbättringsmålning av trapphus samt hiss	2011	
Byte av samtliga fönsterglas i ytterbågarna till energiglas	2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av ytterligare en tvättmaskin och torkskåp		När nuvarande maskiner inte fungerar längre
Installation av elvärmekabel i hänggrännor och stuprör		Utreds för närvarande
Lagning av sprickor i tvättstuga	2019	
Reparation av golv - vädringsbalkonger	2019	
Byte av stamvattenledningskranar i källaren	2019	
Modernisering av elcentral	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com hem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fiber, Bredband-TV-Telefon	Telia Company
Snöskottning	TS Gruppen
Trädgårdsskötsel, trappstädning	Anders Lindberg Städ
Pappersåtervinning	Suez
Skadedjur	Anticimex
Jourservice	Jouraktören
Hiss	Trygga Hiss i Stockholm
Försäkring	Trygg Hansa

## Föreningens ekonomi

Föreningen har inte höjt medlemsavgifterna sedan 2014, styrelsen har inte heller några planer på att höja dem under 2019.

Föreningen har ett banklån på 741 750 kronor, vilket amorteras med 1 500 kronor per år. Styrelsen anser att föreningens skuldsättning är fortsatt att anse som mycket låg.

Under 2017 har hyran för den kvarvarande hyresrätten höjts med 7,5 %. Efter räkenskapsårets utgång har hyran för hyresrätten höjts med ytterligare 7,5 %.

Hyran för vår lokalhyresgäst regleras av förändringar i index, i enlighet med gällande hyresavtal. Under räkenskapsårets har därför en mindre höjning genomförts.

Vid årsskiftet hade vi cirka 414 000 kronor i likvida medel, vilket ska jämföras med 369 000 kronor vid förra årsskiftet. Anledningen till ökningen är främst de låga reparationskostnaderna vi hade under 2018.

Per den 28 februari 2019 var balansen på vårt bankkonto cirka 360 000 kronor, vilket är ca 20 000 högre än 2018.

Den underhållsplan som fastställdes under 2018 innehåller inga större investeringar (överstigande 250 000 kronor), utan de flesta poster är av karaktären löpande underhåll.

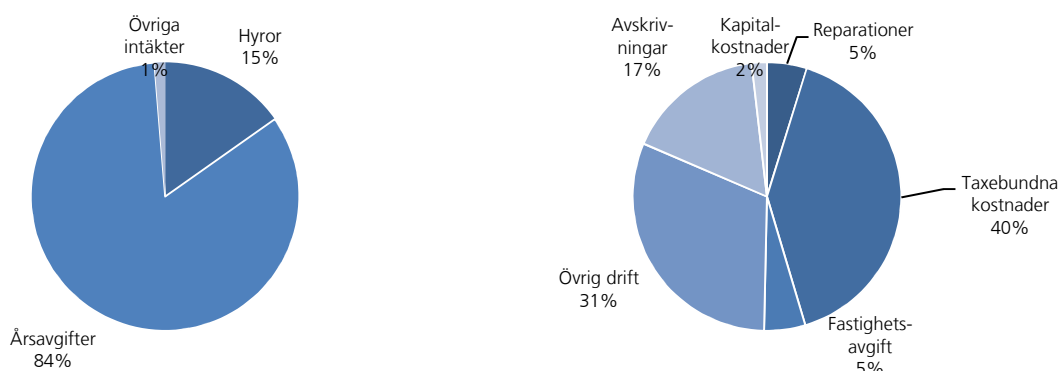
Föreningen äger fortfarande en hyresrätt, vars värde, i nuläget, med god marginal bör överstiga värdet på den lägenhet som såldes under 2009 för ca 2 000 000 kronor. Värdet på lägenheten kan dock inte realiseras i dagsläget utan skall snare ses som en reserv inför framtiden.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>369 929</b>	<b>426 359</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	870 780	898 909
Finansiella intäkter	14	20
Minskning kortfristiga fordringar	0	34 236
Ökning av kortfristiga skulder	5 126	0
	<b>875 920</b>	<b>933 165</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	772 817	921 207
Finansiella kostnader	17 227	17 400
Ökning av kortfristiga fordringar	39 437	0
Minskning av långfristiga skulder	1 500	1 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	49 488
	<b>830 981</b>	<b>989 595</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>414 869</b>	<b>369 929</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>44 940</b>	<b>-56 430</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har våra reparations- och underhållskostnader varit lägre än på många år, den enda större reparationen har varit byte av dörrstängaren på vår entrédörr.

Vi har moderniserat våra stadgar under året, samt gjort de förändringar som var nödvändiga p.g.a. ändringar i Lagen om ekonomiska föreningar.

Styrelsen har under hösten inlett planeringen för den OVK-besiktning, som enligt lag måste ske under 2019.

Under hösten tog styrelsen fram en underhållsplan som sträcker sig fram till 2021, inga större underhållsarbeten planeras under den tiden. Styrelsen är bevakar dock statusen på fasaden. Denna kommer troligen att behöva åtgärdas inom 4 - 8 år. Baserat på nuvarande ekonomisk ställning kommer inte denna reparation kunna finansieras internt, utan föreningen kommer troligtvis att behöva ta upp ett banklån för denna reparation, vilket kan komma leda till avgiftshöjningar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	456	456	456	483
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	907	863	825	626
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	465	466	467	496
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	10	9	10
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	159	157	158	148
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	25	23	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	10	10	10	11
Soliditet (%)	96	96	96	96
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-79	-212	-162	-156
Nettoomsättning (tkr)	860	858	855	846

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 630 m<sup>2</sup> bostäder och 112 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	23 244 428	0	0	23 244 428
Upplåtelseavgifter	2 042 243	0	0	2 042 243
Fond för yttre underhåll	873 474	143 229	-166 030	896 275
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>26 160 145</b>	<b>143 229</b>	<b>-166 030</b>	<b>26 182 946</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 189 019	-143 229	-46 231	-3 999 560
Årets resultat	-78 623	-78 623	212 261	-212 261
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 267 642</b>	<b>-221 852</b>	<b>166 030</b>	<b>-4 211 820</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>21 892 503</b>	<b>-78 623</b>	<b>0</b>	<b>21 971 126</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-78 623
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-143 229
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-221 852</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-221 852</b>
----------------------------------	-----------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	859 724	857 704
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 056	41 205
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>870 780</b>	<b>898 909</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-662 936	-825 251
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 881	-95 956
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-159 374	-172 583
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-932 191</b>	<b>-1 093 790</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-61 410</b>	<b>-194 881</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 227	-17 400
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-17 213</b>	<b>-17 380</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-78 623</b>	<b>-212 261</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-78 623</b>	<b>-212 261</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	22 391 490	22 542 380
Maskiner	Not 9	16 261	24 745
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 407 751</b>	<b>22 567 125</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 410 551</b>	<b>22 569 925</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 058	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	463 816	386 497
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>470 874</b>	<b>386 497</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		512	512
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>512</b>	<b>512</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>471 386</b>	<b>387 009</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 881 937</b>	<b>22 956 934</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		25 286 671	25 286 671
Fond för yttre underhåll	Not 13	873 474	896 275
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 160 145</b>	<b>26 182 946</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 189 019	-3 999 560
Årets resultat		-78 623	-212 261
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 267 642</b>	<b>-4 211 820</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 892 503</b>	<b>21 971 126</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	141 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>141 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	741 750	601 500
Leverantörsskulder		121 066	56 181
Skatteskulder		46 844	46 360
Övriga skulder		1 500	21 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	78 274	118 229
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>989 434</b>	<b>844 058</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 881 937</b>	<b>22 956 934</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200år	200 år
Yttre anläggningar	15år	15 år
Fastighetsreovering	15år	15 år
Stambyte	25-50år	25 - 50 år
Fönster	20år	20 år
Tak	20år	20 år
El anläggning	14år	14 år
Tvättmaskin	5år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	727 260	727 260
Hyror bostäder	65 665	61 082
Hyror lokaler	66 780	64 860
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 480
Öresutjämning	20	22
	<b>859 724</b>	<b>857 704</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	7 058	40 455
Övriga intäkter	3 998	750
	<b>11 056</b>	<b>41 205</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	28 654	28 338
	Snöröjning/sandning	32 626	38 611
	Städning entreprenad	42 276	41 700
	Städning enligt beställning	2 000	0
	Hissbesiktning	1 313	1 281
	Gemensamma utrymmen	299	245
	Gård	0	750
	Serviceavtal	19 304	13 361
	Förbrukningsmateriel	469	2 290
		<b>126 941</b>	<b>126 576</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	1 184	0
	Lås	5 272	3 474
	VVS	0	5 091
	Elinstallationer	3 050	21 992
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	24 875	0
	Bredband	1 340	0
	Hiss	9 788	-1 505
	Vattenskada	0	6 620
		<b>45 509</b>	<b>35 672</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	23 780
	Tak	0	142 250
		<b>0</b>	<b>166 030</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	24 114	17 576
	Värme	277 045	273 765
	Vatten	44 910	42 817
	Sophämtning/renhållning	39 568	37 589
		<b>385 637</b>	<b>371 747</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	52 099	51 029
	Självrisk	0	22 000
	Kabel-TV	5 906	5 837
		<b>58 005</b>	<b>78 866</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>46 844</b>	<b>46 360</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>662 936</b>	<b>825 251</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	425	0
	Juridiska åtgärder	14 875	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Hysesförluster	2	5
	Revisionsarvode extern revisor	14 175	13 500
	Föreningskostnader	2 334	3 863
	Styrelseomkostnader	6 000	5 400
	Fritids- och trivselkostnader	2 549	0
	Förvaltningsarvode	61 864	59 616
	Administration	1 455	4 432
	Konsultarvode	1 672	3 425
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 440
		<b>109 881</b>	<b>95 956</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	65 041	65 041
	Förbättringar	85 849	99 058
	Maskiner	8 484	8 484
		<b>159 374</b>	<b>172 583</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 708 514	24 708 514
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 708 514</b>	<b>24 708 514</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 166 134	-2 002 035
	Årets avskrivningar enligt plan	-150 890	-164 099
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 317 024</b>	<b>-2 166 134</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 391 490</b>	<b>22 542 380</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 393 395	9 393 395
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 350 000	15 350 000
	Taxeringsvärde mark	32 393 000	32 393 000
		<b>47 743 000</b>	<b>47 743 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	46 000 000	46 000 000
	Lokaler	1 743 000	1 743 000
		<b>47 743 000</b>	<b>47 743 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	42 420	42 420
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>42 420</b>	<b>42 420</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-17 675	-9 191
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 484	-8 484
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-26 159</b>	<b>-17 675</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>16 261</b>	<b>24 745</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 025	34 025
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 025</b>	<b>34 025</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-34 025	-34 025
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-34 025</b>	<b>-34 025</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Kundfordringar	2 615	17 080
	Klientmedel hos SBC	414 357	369 417
	Fordringar	46 844	0
		<b>463 816</b>	<b>386 497</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	896 275	847 952
	Reservering enligt stadgar	143 229	143 229
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-166 030	-94 906
	<b>Vid årets slut</b>	<b>873 474</b>	<b>896 275</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	2,320 %	141 750	143 250	2019-04-30
	Handelsbanken	2,320 %	600 000	600 000	2019-02-08
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>741 750</b>	<b>743 250</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-741 750	-601 500	
			<b>0</b>	<b>141 750</b>	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	3 440 000	3 440 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	2 285	2 288
	Avgifter och hyror	75 989	115 941
		<b>78 274</b>	<b>118 229</b>

<b>Not 17</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser har skett efter verksamhetsåret.

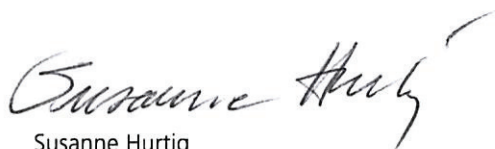


---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 13, 5 2019



Susanne Hurtig  
*Ordförande*



Sten Klasson  
*Ledamot*



Erik Skoglund  
*Ledamot*



Maria Waddington  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 23, 5 2019



Carina Toresson  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ripan 7, org.nr 716420-0250.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ripan 7 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 7 för räkenskapsåret 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

U

**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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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 23 maj 2019



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	727 000	727 260	727 300
Hyror bostäder	70 000	65 665	65 664
Hyror lokaler	67 500	66 780	65 957
Avgift andrahandsuthyrning	6 000	0	5 000
Öresutjämning	0	20	0
Fakturerade kostnader	0	7 058	0
Övriga intäkter	1 000	3 998	1 000
	<b>871 500</b>	<b>870 780</b>	<b>864 921</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård beställning	-28 000	-28 654	-30 000
Snöröjning/sandning	-40 000	-32 626	-40 000
Städning entreprenad	-44 000	-42 276	-42 500
Städning enligt beställning	-2 000	-2 000	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-10 000	0	0
Hissbesiktning	-1 500	-1 313	0
Gemensamma utrymmen	0	-299	0
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-14 000	-19 304	-12 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-469	-2 000
	<b>-142 500</b>	<b>-126 941</b>	<b>-127 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-32 000	0	-35 000
Tvättstuga	0	-1 184	0
Entré/trapphus	0	0	-20 000
Lås	0	-5 272	0
Elinstallationer	0	-3 050	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-24 875	0
Bredband	0	-1 340	0
Hiss	0	-9 788	-3 000
Balkonger/altaner	0	0	-20 000
	<b>-32 000</b>	<b>-45 509</b>	<b>-78 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tak	0	0	-10 000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-19 000	-24 114	-17 200
Värme	-286 000	-277 045	-279 000
Vatten	-43 000	-44 910	-43 600
Sophämtning/renhållning	-40 000	-39 568	-38 000
	<b>-388 000</b>	<b>-385 637</b>	<b>-377 800</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-41 500	-52 099	-41 500
Kabel-TV	-6 100	-5 906	-5 900
	<b>-47 600</b>	<b>-58 005</b>	<b>-47 400</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-48 000	-46 844	-47 200
	<b>-48 000</b>	<b>-46 844</b>	<b>-47 200</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-425	0
Juridiska åtgärder	0	-14 875	0
Hysesförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 175	-13 800
Föreningskostnader	-4 000	-2 334	-2 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-6 000	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-2 549	0
Förvaltningsarvode	-63 000	-61 864	-62 000
Administration	-4 000	-1 455	-3 000
Konsultarvode	0	-1 672	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 530	-4 500
	<b>-97 000</b>	<b>-109 881</b>	<b>-91 300</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-66 000	-65 041	-65 000
Förbättringar	-86 000	-85 849	-85 800
Maskiner	-9 000	-8 484	-8 500
	<b>-161 000</b>	<b>-159 374</b>	<b>-159 300</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-916 100</b>	<b>-932 191</b>	<b>-938 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-44 600</b>	<b>-61 410</b>	<b>-73 579</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Låneräntor	-17 000	-17 227	-17 000
	<b>-17 000</b>	<b>-17 213</b>	<b>-17 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-61 600</b>	<b>-78 623</b>	<b>-90 579</b>