





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ripan 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2019-04-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Susanne Hurtig	Ordförande
Sten Klasson	Ledamot
Lars Sefastsson	Ledamot
Erik Skoglund	Ledamot
Andrea Åslund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

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

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

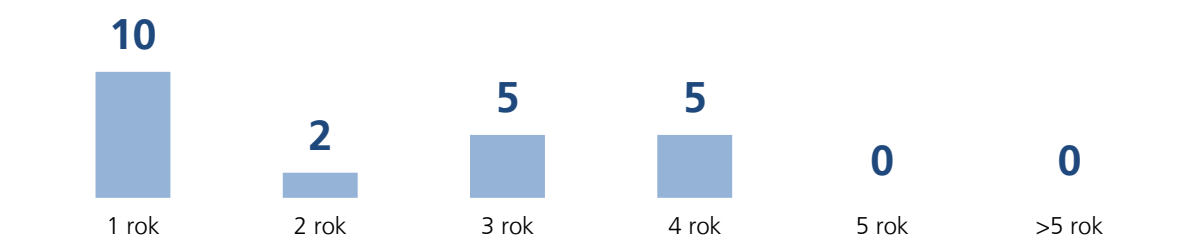
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 746 m<sup>2</sup>, varav 1 634 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. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av golv - vädringsbalkonger	2019	
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	
Reparation av fasad	2015 - 2016	70 % av kostnaden togs 2015 och 30 % 2016.
Utbyte av en tvättmaskin i tvättstugan	2015	
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 elledningar 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
Målning av väggar och tak i trapphus	2020	
Modernisering av elcentral	2020	
Byte av stamvattenledningskranar i källaren	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 några planer på att höja dem under 2020.

Föreningen har ett banklån på 740 250 kronor, vilket amorteras med 1 500 kronor per år. Styrelsen anser att föreningens skuldsättning är fortsatt anse som mycket låg.

Under 2019 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 hyresavtalet. Under räkenskapsåret har därför en mindre höjning genomförts.

Vid årsskiftet hade vi cirka 468 000 kronor i likvida medel, vilket ska jämföras med cirka 414 000 kronor vid förra årsskiftet. Anledningen är främst de låga reparationskostnaderna vi hade under 2019, samt lägre kostnader än under 2018 för snöröjning och värme.

Per den sista februari i år var saldot på vårt bankkonto ca 390 000 kronor, jämfört med cirka 360 000 kronor den sista februari 2019.

Den underhållsplan som fastställdes under 2018, och som uppdaterades under 2019, innehåller inga större investeringar (överstigande 250 000 kronor), utan de flesta poster är av karaktären löpandeunderhåll.

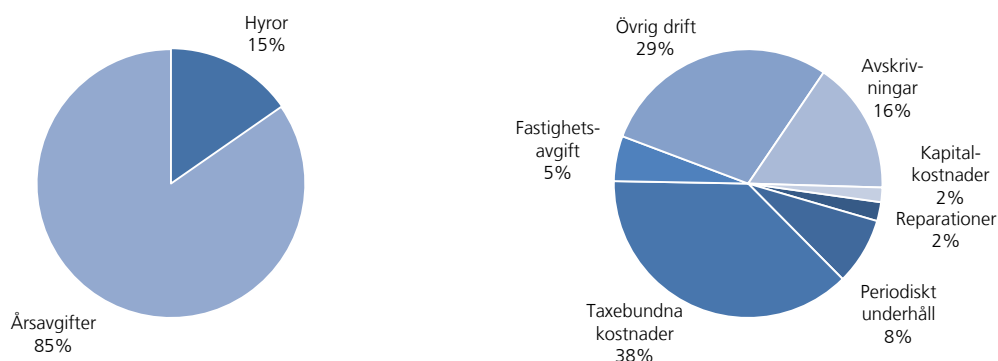
Föreningen äger fortfarande en hyresrätt, vars värde, i nuläget, med god marginal bör överstiga värdet på den lägenhet som såldes under 2009 för cirka 2 000 000 kronor. Värdet på lägenheten kan dock inte realiseras i dagsläget utan skall snarare ses som en reserv inför framtiden.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>414 869</b>	<b>369 929</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	867 302	870 780
Finansiella intäkter	3	14
Minskning kortfristiga fordringar	7 058	7 407
Ökning av kortfristiga skulder	22 502	0
	<b>896 865</b>	<b>878 201</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	819 365	772 817
Finansiella kostnader	18 158	17 227
Minskning av långfristiga skulder	1 500	1 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	41 718
	<b>839 023</b>	<b>833 262</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>472 711</b>	<b>414 869</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>57 842</b>	<b>44 940</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 1 377 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 genomsnittligt (under de fem senaste åren). Under året genomförde vi en omläggning av golven på våra vådringsbalkonger för att minska risken att fukt ska tränga in i fastigheten. Kostnaden uppgick till cirka 80 000 kronor och finansierades av föreningens likvida medel.

Under 2019 genomförde föreningen den lagstadgade OVK-besiktningen som enligt lag ska ske var sjätte år. Vi förnyade även vår energideklaration, som ska ske var tionde år.

Styrelsen har under året gjort några mindre justeringar till den underhållsplan som uppdaterades under 2018, och som sträcker sig till 2021. Den största åtgärden som kommer att behöva genomföras inom 3 – 7 år är troligtvis vår fasadrenovering. Baserat på nuvarande ekonomisk ställning kommer denna reparation inte kunna finansieras internt, utan föreningen kommer troligtvis att behöva ta upp ett banklån för denna reparation, vilket kan komma att leda till avgiftshöjningar.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34 st  
Tillkommande medlemmar: 8 st  
Avgående medlemmar: 7 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35 st



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	446	456	456	456
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	902	907	863	825
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	454	465	466	467
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	14	10	9
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	159	159	157	158
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	26	25	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	10	10	10	10
Soliditet (%)	96	96	96	96
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-130	-79	-212	-162
Nettoomsättning (tkr)	859	860	858	855

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 634 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	1 063 761	190 287	0	873 474
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>26 350 432</b>	<b>190 287</b>	<b>0</b>	<b>26 160 145</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 457 929	-190 287	-78 623	-4 189 019
Årets resultat	-129 592	-129 592	78 623	-78 623
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 587 521</b>	<b>-319 879</b>	<b>0</b>	<b>-4 267 642</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>21 762 911</b>	<b>-129 592</b>	<b>0</b>	<b>21 892 503</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-129 592
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 267 642
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 287
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 587 521</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

80 500
<b>-4 507 021</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	858 900	859 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 402	11 056
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>867 302</b>	<b>870 780</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-726 478	-662 936
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 887	-109 881
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-159 374	-159 374
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-978 739</b>	<b>-932 191</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-111 437</b>	<b>-61 410</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 158	-17 227
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-18 155</b>	<b>-17 213</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-129 592</b>	<b>-78 623</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-129 592</b>	<b>-78 623</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	22 240 600	22 391 490
Maskiner	Not 8	7 777	16 261
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 248 377</b>	<b>22 407 751</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 251 177</b>	<b>22 410 551</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 058
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	472 354	416 972
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>472 354</b>	<b>424 030</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 973	512
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 973</b>	<b>512</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>475 326</b>	<b>424 542</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 726 503</b>	<b>22 835 093</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		25 286 671	25 286 671
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 063 761	873 474
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 350 432</b>	<b>26 160 145</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 457 929	-4 189 019
Årets resultat		-129 592	-78 623
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 587 521</b>	<b>-4 267 642</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 762 911</b>	<b>21 892 503</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	138 750	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>138 750</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	601 500	741 750
Leverantörsskulder		72 503	74 222
Skatteskulder		54 584	46 844
Övriga skulder		1 500	1 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	94 755	78 274
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>824 842</b>	<b>942 590</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 726 503</b>	<b>22 835 093</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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	200 år	200 år
Yttre anläggningar	15 år	15 år
Stambyte	25-50 år	25-50 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
El anläggning	14 år	14 år
Tvättmaskin	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	727 260	727 260
Hyror bostäder	65 664	65 665
Hyror lokaler	65 957	66 780
Öresutjämning	19	20
	<b>858 900</b>	<b>859 724</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fakturerade kostnader	7 200	7 058
Övriga intäkter	1 202	3 998
	<b>8 402</b>	<b>11 056</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	15 678	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 493	28 654
	Snöröjning/sandning	28 178	32 626
	Städning entreprenad	44 093	42 276
	Städning enligt beställning	3 375	2 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 250	0
	Hissbesiktning	1 375	1 313
	Gemensamma utrymmen	0	299
	Gård	429	0
	Serviceavtal	6 625	19 304
	Förbrukningsmateriel	1 961	469
		<b>135 457</b>	<b>126 941</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	1 184
	Lås	5 369	5 272
	Värmeanläggning/undercentral	8 354	0
	Elinstallationer	5 480	3 050
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	24 875
	Bredband	0	1 340
	Hiss	3 475	9 788
		<b>22 678</b>	<b>45 509</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Balkonger/altaner	80 500	0
		<b>80 500</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	25 931	24 114
	Värme	276 872	277 045
	Vatten	38 112	44 910
	Sophämtning/renhållning	34 948	39 568
		<b>375 863</b>	<b>385 637</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	51 366	52 099
	Kabel-TV	6 030	5 906
		<b>57 396</b>	<b>58 005</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>54 584</b>	<b>46 844</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>726 478</b>	<b>662 936</b>



<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	0	425
	Juridiska åtgärder	0	14 875
	Inkassering avgift/hyra	2 550	0
	Hysesförluster	1	2
	Revisionsarvode extern revisor	14 175	14 175
	Föreningskostnader	94	2 334
	Styrelseomkostnader	4 450	6 000
	Fritids- och trivselkostnader	934	2 549
	Förvaltningsarvode	63 808	61 864
	Administration	2 255	1 455
	Konsultarvode	0	1 672
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 530
		<b>92 887</b>	<b>109 881</b>

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	65 041	65 041
	Förbättringar	85 849	85 849
	Maskiner	8 484	8 484
		<b>159 374</b>	<b>159 374</b>

<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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	-2 317 024	-2 166 134
	Årets avskrivningar enligt plan	-150 890	-150 890
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 467 914</b>	<b>-2 317 024</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 240 600</b>	<b>22 391 490</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 393 395	9 393 395
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 312 000	15 350 000
	Taxeringsvärde mark	45 117 000	32 393 000
		<b>63 429 000</b>	<b>47 743 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	61 000 000	46 000 000
	Lokaler	2 429 000	1 743 000
		<b>63 429 000</b>	<b>47 743 000</b>

<b>Not 8</b>	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-26 159	-17 675
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 484	-8 484
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-34 643</b>	<b>-26 159</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>7 777</b>	<b>16 261</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade 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 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	2 615	2 615
	Klientmedel hos SBC	469 739	414 357
		<b>472 354</b>	<b>416 972</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	873 474	896 275
	Reservering enligt stadgar	190 287	143 229
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-166 030
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 063 761</b>	<b>873 474</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
	Handelsbanken	2,320 %	140 250	141 750	2021-04-30
	Handelsbanken	2,570 %	600 000	600 000	2020-02-10
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>740 250</b>	<b>741 750</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-601 500	-741 750	
			<b>138 750</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 732 750 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 440 000	3 440 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	2 498	2 285
	Avgifter och hyror	92 257	75 989
		<b>94 755</b>	<b>78 274</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Styrelsen har fattat beslut om att ta in offerter för att, med extern hjälp, upprätta en underhållsplan som sträcker sig över en betydligt längre tidsperiod än nuvarande underhållsplan.

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	873 474	896 275
	Reservering enligt stadgar	190 287	143 229
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-166 030
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 063 761</b>	<b>873 474</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,320 %	140 250	141 750	2021-04-30
	Handelsbanken	2,570 %	600 000	600 000	2020-02-10
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>740 250</b>	<b>741 750</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-601 500	-741 750	
			<b>138 750</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 732 750 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 440 000	3 440 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	2 498	2 285
	Avgifter och hyror	92 257	75 989
		<b>94 755</b>	<b>78 274</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har fattat beslut om att ta in offerter för att, med extern hjälp, upprätta en underhållsplan som sträcker sig över en betydligt längre tidsperiod än nuvarande underhållsplan.

GD

d



---

## Styrelsens underskrifter


---

STOCKHOLM den 12, 5 2020

  
Susanne Hurtig  
Ordförande

  
Sten Klasson  
Ledamot

  
Lars Sefastsson  
Ledamot

  
Erik Skoglund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25, 5 2020



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 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2019 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 revisionsssed 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.

**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 25 maj 2020



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	727 000	727 260	727 000
Hyror bostäder	74 000	65 664	70 000
Hyror lokaler	66 000	65 957	67 500
Avgift andrahandsuthyrning	3 000	0	6 000
Öresutjämning	0	19	0
Fakturerade kostnader	1 000	7 200	0
Övriga intäkter	1 000	1 202	1 000
	<b>872 000</b>	<b>867 302</b>	<b>871 500</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-15 678	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-29 000	-24 493	-28 000
Snöröjning/sandning	-35 000	-28 178	-40 000
Städning entreprenad	-44 000	-44 093	-44 000
Städning enligt beställning	-2 000	-3 375	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-9 250	-10 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 375	-1 500
Gård	-1 000	-429	-1 000
Serviceavtal	-16 000	-6 625	-14 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 961	-2 000
	<b>-131 000</b>	<b>-135 457</b>	<b>-142 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-32 000
Lås	0	-5 369	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 354	0
Elinstallationer	0	-5 480	0
Hiss	0	-3 475	0
	<b>-100 000</b>	<b>-22 678</b>	<b>-32 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Balkonger/altaner	0	-80 500	0
	<b>0</b>	<b>-80 500</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-26 000	-25 931	-19 000
Värme	-286 000	-276 872	-286 000
Vatten	-45 000	-38 112	-43 000
Sophämtning/renhållning	-42 000	-34 948	-40 000
	<b>-399 000</b>	<b>-375 863</b>	<b>-388 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-55 000	-51 366	-41 500
Kabel-TV	-7 000	-6 030	-6 100
	<b>-62 000</b>	<b>-57 396</b>	<b>-47 600</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-54 604	-54 584	-48 000
	<b>-54 604</b>	<b>-54 584</b>	<b>-48 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 550	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 175	-15 000
Föreningskostnader	-3 000	-94	-4 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-4 450	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-934	0
Förvaltningsarvode	-65 000	-63 808	-63 000
Administration	-3 000	-2 255	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 620	-5 000
	<b>-101 000</b>	<b>-92 887</b>	<b>-97 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-66 000	-65 041	-66 000
Förbättringar	-86 000	-85 849	-86 000
Maskiner	-9 000	-8 484	-9 000
	<b>-161 000</b>	<b>-159 374</b>	<b>-161 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 008 604</b>	<b>-978 739</b>	<b>-916 100</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-136 604</b>	<b>-111 437</b>	<b>-44 600</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	3	0
Låneräntor	-17 500	-18 158	-17 000
	<b>-17 500</b>	<b>-18 155</b>	<b>-17 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-154 104</b>	<b>-129 592</b>	<b>-61 600</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)