

Årsredovisning

för

Brf Ripan 4

Org.nr. 716421-3840

2019-01-01 - 2019-12-31

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.

N Brf EA
C

Förvaltningsberättelse

2019-01-01-2019-12-31

Information om verksamheten

Föreningen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt 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 Brf Ripan 4 Valhallavägen 134 och Artillerigatan 81 i Hedvig Eleonora församling, Stockholms kommun. Huset uppfördes 1924 och är ritad av arkitekt Björn Hedvall. Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastigheten består av ett flerbostadshus i fem våningar och därtill inredd vindsvåning samt suterräng- respektive källarvåningar.

Sedan första januari 2019 är fastigheten taxerad till 102.753.000 kronor (året innan 78.588.000) varav byggnad 29.753.000 kronor (året innan 25.588.000). Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Lägenhetsfördelning (st)

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 föreningens skyddsrum på 273 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har det inte gjorts några större betydande renoweringar i fastigheten. Föreningen totalrenoverade fastighetens samtliga fönster och balkongdörrar under 2018, vilket är det senaste större projektet i fastigheten. Ett av föreningens banklån har omförhandlats under september månad 2019 till en bunden ränta på tre år. Den nya lägre räntan som föreningen erhöll kommer resultera i en kostnadsbesparing på 25.000 kronor/år. Under hösten 2019 inträffade det ett inbrott i en av lägenheterna på Artillerigatan 81. Inbrottet resulterade bland annat till att entrédörren till den drabbade lägenheten förstördes samt väggen intill hissen på våningsplanet blev demolerad liksom målningen över entrédörren till den drabbade lägenheten. Föreningen anlidade företaget Gärdes Bygg som återställde de skadade ytorna. Under hösten anordnade styrelsen en städdag i fastigheten då det bland annat planterades en häck mot grannfastigheten samt att innegården städades.

Inga nya inflyttade eller utflyttade medlemmar har skett och styrelsen har haft fem protokollförda möten under verksamhetsåret.

a Bf a c

Därutöver har ett flertal ej protokollförda möten hållits. Under året har föreningen ej haft någon anställd.

Nyttillkomna medlemmar

xx

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 287 000	1 289 544	1 281 963	1 270 202
Resultat efter fin poster	193 015	-1 248 129	245 941	-77 517
Soliditet %	77	77	80	80
Bankskuld m2 bostadsyta	1 801	1 823	1 553	1 575

	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	96 345	305776	-1 248 129
Disp av föreg års res				235 764	-1 483 893	1 248 129
Bruk av yttre rep fond						
Kap tillskott balkonger*						
Årets resultat						193 015
Belopp vid årets utgång	2 056 135	15 914 242	326 750	332 109	-1 178 117	193 015

*Lägenheterna 1002 samt 4101 har byggt balkonger

Resultatdisposition


Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	- 1 178 117
Årets resultat	193 015
Till yttre UH fonden har ianspråktagits	<u>0</u>
Till föreningsstämmans förfogande	- 985 102

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre UH avsättes enligt stadgarna	- 235 764
<u>I ny räkning balanseras</u>	<u>- 1 220 866</u>

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

a Bf. 

Resultaträkning

	Not	<u>2019-01-01</u> <u>2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>2018-12-31</u>
Intäkter			
Nettoomsättning	1	1 287 000	1 289 544
Övriga intäkter		18 005	28 821
Summa intäkter		1 305 005	1 318 365
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	2	-850 400	-2 304 125
Fastighetsskatt		-51 594	-48 664
Summa kostnader fastighetsförvaltning		-901 994	-2 352 789
Avskrivningar	3	-131 000	-131 000
Resultat före finansiella poster		272 011	-1 165 424
Finansiella poster			
Räntekostnader		-78 996	-82 705
Summa finansiella poster		-78 996	-82 705
Resultat efter finansiella poster		193 015	-1 248 129
Årets resultat		193 015	-1 248 129

a Brf ad

Balansräkning

	Not	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	22 302 400	22 433 400
Summa materiella anläggningstillgångar		22 302 400	22 433 400
Summa anläggningstillgångar		22 302 400	22 433 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		51 433	62 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	56 349	67 931
Kassa och bank	5	579 653	226 898
Summa omsättningstillgångar		687 435	356 860
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 989 835</u>	<u>22 790 260</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 297 127	18 297 127
Fond för yttre underhåll	6	332 109	96 345
Summa bundet eget kapital		18 629 236	18 393 472
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 178 117	305 776
Årets resultat		193 015	-1 248 129
Summa fritt eget kapital		-985 102	-942 353
Summa eget kapital		17 644 134	17 451 119

a Bf cd c

	Not	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 865 000	4 925 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		60 000	60 000
Leverantörsskulder		114 495	63 421
Skatteskulder		100 258	104 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	205 948	186 296
Summa kortfristiga skulder		480 701	414 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 989 835</u>	<u>22 790 260</u>

a Bf. ^{all} ✓

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10, om årsredovisning i mindre företag. Den benämns 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
Takrenovering	10 %	<u>10 000 kr</u>
		131 000 kr

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

Not 1 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	1 119 000	1 121 544
Hyror lokaler	168 000	168 000
Summa nettoomsättning	1 287 000	1 289 544

Not 2 Driftskostnader

Underhåll	-14 487	-1 497 336
Försäkringar	-51 246	-62 828
Självrisk försäkring	-23 200	0
Värme	-358 329	-353 699
El	-41 709	-43 097
Vatten	-47 786	-47 400
Renhållning	-32 204	-31 284
Städning m m	-74 155	-54 301
Hiss	-11 966	-12 445
Kabel tv + Bredband	-81 640	-81 412
Styrelsearvoden	-25 000	-26 000
Administration	-50 812	-49 624
Revisionsarvoden	-20 992	-20 596
Medlemsavgifter	-5 142	-5 082
Diverse kostnader	-4 438	-9 899
Bank post och aviavgifter	-4 106	-4 267
Arbetsgivaravgifter	-3 188	-4 855
Summa driftskostnader	-850 400	-2 304 125

a Brf. 

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Not 3 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 350 000	6 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 350 000	6 350 000
Ingående avskrivningar	-130 000	-98 000
Årets avskrivningar	-32 000	-32 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-162 000	-130 000
Bokfört värde byggnader	6 188 000	6 220 000
Aktiverade reparationer/ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 152 000	4 152 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 152 000	4 152 000
Ingående avskrivningar	-1 090 600	-991 600
Årets avskrivningar	-99 000	-99 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 189 600	- 1 090 600
Bokfört värde aktiverade reparationer/ombyggnader	2 962 400	3 061 400
Bokfört värde byggnader och rep/ombyggnader	9 150 400	9 281 400
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	13 152 000	13 152 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	13 152 000	13 152 000
Bokfört värde mark	13 152 000	13 152 000
Bokfört värde byggnader och mark	22 302 400	22 433 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	29 753 000	25 588 000
Taxeringsvärde mark	73 000 000	53 000 000
Totalt taxeringsvärde	102 753 000	78 588 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	102 000 000	78 000 000
Lokaler	753 000	588 000

Handwritten signature

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringar	39 903	31 294
Övriga interimfordringar	<u>16 446</u>	<u>36 637</u>
	56 349	67 931

Not 5 Kassa och bank

Handelsbanken Affärskonto	<u>579 653</u>	<u>226 898</u>
	579 653	226 898

Not 6 Yttre reparationsfond

Brf Ripan 4 valde under 2018 att ta yttre reparationsfonden i anspråk för de underhållskostnader som föreningen haft. Totalbeloppet var 1 497 336 kr. Vilket innebar att fonden innehöll 96 345 kr i UB värde 2018. Utöver detta tillkommer 2019 års avsättning på 235 764 kr vilket innebär att behållningen per 2019 blir 332 109 kr.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Stadshypotek 89723	1,140 % per 2019-12-31	1 845 000	1 905 000
Stadshypotek 208830	1,230 % tom 2019-12-31	2 280 000	2 280 000
Stadshypotek 112435	1,090 % per 2019-12-31	<u>800 000</u>	<u>800 000</u>
		4 925 000	4 985 000
Avgår kortfristig del		-60 000	-60 000
Summa långfristig del		<u>4 865 000</u>	<u>4 925 000</u>

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	4 855
Upplupna räntekostnader	12 826	16 261
Upplupna kostnader	68 557	53 190
Förutbetalda årsavgifter	<u>124 565</u>	<u>111 990</u>
	205 948	186 296

Brf
C

Not 9 Poster inom linjen

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter	5 010 000	5 010 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm den 6/5-2020
Brf Ripan 4

Ann-Cathrin Östlund

Christopher Holmertz

ANN-CATHRIN ÖSTLUND

CHRISTOPHER HOLMERTZ

Namnförtydligande

Bo Fridstrand

Kent Andifolk

Bo Fridstrand

KENT ANDIFOLK

Namnförtydligande

Revisionsberättelsen avseende denna årsredovisning har avgivits 2020 -05-06

Jenny Linn

Godkänd revisor

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 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:

- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 6/5-2020

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 2019.

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 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 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 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.

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 misstag, 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 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 på 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.