

Årsredovisning för

**Brf Ripan i Luleå**

716415-7294

Räkenskapsåret

**2019-09-01 - 2020-08-31**

W

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Ripan i Luleå, 716415-7294 får härmed avge årsredovisning för 2019-09-01 - 2020-08-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ripan 12 i Luleå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 60 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1987. Fastighetens adress är Sandviksgatan 40-44 i Luleå.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
2 rum och kök	12	
3 rum och kök	22	
4 rum och kök	18	
5 rum och kök	8	
Bostäder	60	4 984
Garageplatser	42	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

2018/2019 Byte av garageport

2017/2018 Höjning av ventilationshuv för ingående luft för att undvika inträngning av snö

2016/2017 Byte styrutrustning för ventilation o värme

2016/2017 Tätning entréer och tegelfogar.

2016/2017 Ommålning linjer i garage

2014/2015 Byte tvättmaskin och låssystem

2013/2014 Byte utrustning i tvättstuga

2012/2013 Underhåll garage samt garagetak

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större underhåll.

*Sw*

Årsavgifterna höjdes senast med 1,5 % from 2016-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020/2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter samt att december 2020 kommer att vara avgiftsfri. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 750 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta under 2019/2020.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Bo Pålsson	ordförande
Jeanne Ose Henriksen	vice ordförande
Nils-Göran Jonsson	sekreterare
Kurt Lennart Eriksson	ledamot
Eva Mäki	ledamot
Mikael Börjesson	ledamot
Torsten Stridsman	Styrelsesuppleant
Arne Forsberg	Styrelsesuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Nils-Göran Jonsson, Kurt Lennart Eriksson, Eva Mäki och Mikael Börjesson samt bland suppleanterna Arne Forsberg.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bo Pålsson, Nils-Göran Jonsson, Eva Mäki och Jeanne Ose Henriksen, två i förening.

Revisorer har varit Annica Brännström med Nils Sandberg som suppleant, valda av föreningen samt KPMG som auktoriserad revisor.

Valberedning har varit Inger Benckert och Bengt Sjöhed med Inger Benckert som sammankallande.

#### **Medlemsinformation**

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 91 (88) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet kan överstiga antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

K

**Flerårsöversikt**

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning i tkr	4 086	4 119	4 121	4 085	4 100
Resultat efter fin.poster i tkr	1 188	1 133	1 232	1 099	907
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	750	750	750	750	728
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	347	342	353	322	331
Låneskuld, kr/m2 totalyta	7 581	8 012	8 303	8 387	8 934
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,2	1,0	1,2	1,9
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 823	1 656	1 518	1 387	1 293
Sparande, kr/m2 totalyta**	336	356	355		
Soliditet i %***	27	24	22	20	17

\* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

\*\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 781 929 kr. Under året har föreningen amorterat 449 836 kr vilket motsvarar en amorteringstakt på 84 år. I maj 2020 har föreningen även extraamorterat 1 700 000 kr.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-12. Vid stämman deltog 25 medlemmar.

**Förändring i eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 523 995	8 254 198	1 002 008	1 133 319
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-02-12			1 133 319	-1 133 319
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		834 000	-834 000	
Årets resultat				1 187 503
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 523 995</b>	<b>9 088 198</b>	<b>1 301 327</b>	<b>1 187 503</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 301 327
Årets resultat	1 187 503
<b>Totalt att disponera</b>	<b>2 488 830</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **2 488 830**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

*(Handwritten mark)*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 086 046	4 118 853
Övriga rörelseintäkter		-	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 086 046</b>	<b>4 118 854</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 728 473	-1 824 164
Övriga externa kostnader	4	-122 165	-117 898
Personalkostnader	5	-44 909	-52 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-485 381	-520 256
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 380 928</b>	<b>-2 515 279</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 705 118</b>	<b>1 603 575</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	129	88
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-517 744	-470 344
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-517 615</b>	<b>-470 256</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 187 503</b>	<b>1 133 319</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 187 503</b>	<b>1 133 319</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>1 187 503</b>	<b>1 133 319</b>

*De*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	49 179 434	49 664 815
Inventarier	11	-	-
		<u>49 179 434</u>	<u>49 664 815</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 179 434</b>	<b>49 664 815</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	3 221 589	3 760 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	140 003	132 188
		<u>3 361 592</u>	<u>3 892 426</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 361 592</b>	<b>3 892 426</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 541 026</b>	<b>53 557 241</b>

9

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 523 995	2 523 995
Yttre underhållsfond	14	9 088 198	8 254 198
		<u>11 612 193</u>	<u>10 778 193</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 301 327	1 002 008
Årets resultat		1 187 503	1 133 319
		<u>2 488 830</u>	<u>2 135 327</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>14 101 023</b>	<b>12 913 520</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	37 360 025	29 527 264
Övriga långfristiga skulder		11 680	10 080
		<u>37 371 705</u>	<u>29 537 344</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	421 904	10 404 501
Leverantörsskulder		156 906	218 151
Övriga skulder	17	304	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	489 184	483 605
		<u>1 068 298</u>	<u>11 106 377</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 541 026</b>	<b>53 557 241</b>

ew

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

### Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 80 år och skrivs av i snitt med 1,2% på anskaffningsvärdet. Markanläggningar skrivs av på 20 år, dvs med 5 % av anskaffningsvärdet per år.

### Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018/2019 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

### Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019/2020	2018/2019
Avgifter	3 738 744	3 738 744
Hysesintäkter	241 468	253 647
Intäkter el	95 266	120 722
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 601	5 740
	<u>4 086 079</u>	<u>4 118 853</u>
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-33	-
	<u>4 086 046</u>	<u>4 118 853</u>

W



**Not 3 Driftskostnader**

	2019/2020	2018/2019
Fastighetskötsel	273 950	247 076
Snöröjning och halkbekämpning	33 384	31 128
Reparationer	165 481	175 788
Periodiskt underhåll	-	118 750
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	232 658	232 511
Uppvärmning	311 653	306 563
Vatten	159 444	151 011
Renhållning	90 876	99 284
Förvaltningskostnader	148 302	152 632
Försäkringar	59 994	59 811
Fastighetsskatt/avgift	98 590	95 470
Kommunikation och media		
Datakommunikation	154 141	154 140
	<b>1 728 473</b>	<b>1 824 164</b>

**Specificering periodiskt underhåll**

	2019/2020	2018/2019
Utfört underhåll installationer	-	43 750
Utfört underhåll garage och parkering	-	75 000
	-	118 750

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2019/2020	2018/2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier samt garagehyra	95 931	90 494
Telefon, kontorsmaterial mm	13 584	12 578
Bankkostnader	460	460
Bolagsverket, övrigt	700	2 500
Förenings - och medlemsaktivitet	11 490	11 866
	<b>122 165</b>	<b>117 898</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	2019/2020	2018/2019
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	36 100	39 650
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 250	1 500
Sociala kostnader förtroendevalda	5 495	7 543
	<b>43 845</b>	<b>48 693</b>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	1 064	4 268
	<b>44 909</b>	<b>52 961</b>

2

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019/2020	2018/2019
Byggnader	459 300	475 050
Inventarier	-	19 125
Markinventarier	26 081	26 081
	<u>485 381</u>	<u>520 256</u>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019/2020	2018/2019
Övriga ränteintäkter	129	88
<b>Summa</b>	<u>129</u>	<u>88</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019/2020	2018/2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	517 744	470 344
<b>Summa</b>	<u>517 744</u>	<u>470 344</u>

**Not 9 Årets resultat**

	2019/2020	2018/2019
Årets resultat	1 187 503	1 133 319
Reservering till yttre underhållsfond	-834 000	-809 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	118 750
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>353 503</u>	<u>443 069</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

**Not 10 Byggnader och mark**

	2020-08-31	2019-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	39 009 723	39 009 723
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>39 009 723</u>	<u>39 009 723</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 897 568	-7 396 437
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-485 381	-501 131
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-8 382 949</u>	<u>-7 897 568</u>
Bokfört värde byggnader	30 626 774	31 112 155
Bokfört värde mark	18 552 660	18 552 660
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<u>49 179 434</u>	<u>49 664 815</u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1987):	47 285 000	47 285 000
Taxeringsvärde mark:	32 000 000	32 000 000

h

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-08-31	2019-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	764 552	764 552
	764 552	764 552
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-764 552	-745 427
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-	-19 125
	-764 552	-764 552
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Momsfordran	6 950	-
Avräkningskonto HSB Norr	3 192 062	3 734 540
Skattefordran	20 738	23 858
Skattekonto	1 840	1 840
	3 221 590	3 760 238

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Försäkring	20 199	19 609
Bredband	25 690	25 691
Serviceavtal hissar	7 351	7 351
Elintäkt	26 281	32 929
Garagehyra	29 713	29 712
Renhållning	24 466	16 896
Momsfordran	1 635	-
Övrigt	4 668	-
	140 003	132 188

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2020-08-31	2019-08-31
Fondbehållning vid årets början	8 254 198	7 563 948
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	834 000	809 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-118 750
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>9 088 198</b>	<b>8 254 198</b>

u

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
Stadshypotek	2022-09-30	1,42 %	7 587 117	7 664 341
Nordea	2024-05-22	0,89 %	8 250 969	10 061 853
Nordea	2021-10-01	0,96 %	13 325 000	13 475 000
Swedbank	2023-09-25	1,14 %	8 618 843	8 730 571
Totala skulder på bokslutsdagen			37 781 929	39 931 765
Nästa års amortering			-421 904	-453 532
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 799 344	-1 814 128
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			35 560 681	37 664 105
Totala skulder på bokslutsdagen			37 781 929	39 931 765
Avgår kortfristig del			-421 904	-10 404 501
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>37 360 025</b>	<b>29 527 264</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	421 904	453 532
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	9 950 969
	<b>421 904</b>	<b>10 404 501</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
Övriga kortfristiga skulder	304	120
	<b>304</b>	<b>120</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
Lön	38 500	38 500
Sociala avgifter	7 127	7 127
Räntor	50 218	50 152
Förutbetalda avgifter/hyror	327 875	322 572
Revision	33 000	24 000
El	20 430	18 178
Fjärrvärme	12 034	11 076
Övrigt	-	12 000
	<b>489 184</b>	<b>483 605</b>

**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	44 990 000	44 990 000

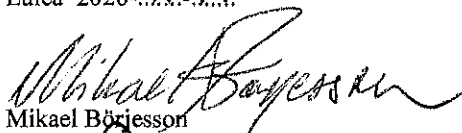
**Eventalförpliktelser**

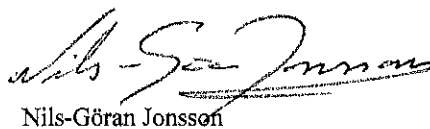
*Inga*

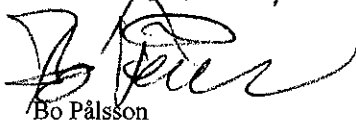
*Inga*

*u*

Luleå 2020-11-19

  
Mikael Börjesson

  
Nils-Göran Jonsson

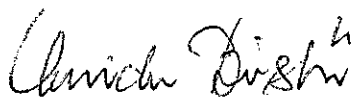
  
Bo Pålsson

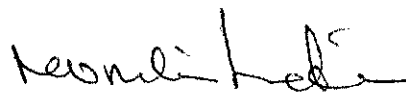
Kurt Lennart Eriksson

  
Eva Mäki

  
Jeanne Ose Henriksen

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-12-01

  
Annica Brännström  
Av föreningen vald revisor

  
Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB