



## Årsredovisning 2024 / 2025

Bostadsrättsföreningen Ripan i Luleå



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Ripan i Luleå med säte i Luleå org.nr. 716415-7294 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977-11-30. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Luleå kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Ripan 12        | 1987-01-01    | 1977                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Norrbotten. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 27                | garageplatser                         | 324                      |
| 60                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 984                    |
| 15                | garageplatser (hyrda)                 | 0                        |
| Totalt 102 objekt |                                       | 5 308                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 22 st 3 rok, 18 st 4 rok, 8 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

| Namn                   | Roll       | Fr.o.m.    |
|------------------------|------------|------------|
| Bo Pålsson             | Ordförande | 1998-01-01 |
| Kurt-Lennart Eriksson  | Ledamot    | 2016-01-01 |
| Nils Göran Jonsson     | Ledamot    | 2004-01-01 |
| Mikael Börjesson       | Ledamot    | 2020-03-11 |
| Eva Mäki               | Ledamot    | 2016-01-01 |
| Charlotta Lovén        | Ledamot    | 2023-03-21 |
| Maria Elinor Hallqvist | Suppleant  | 2024-02-26 |
| Maria Jalkelius        | Suppleant  | 2022-03-01 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Pålsson, Lotta Lovén, Eva Mäki, Maria Hallqvist och Maria Jalkenius.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Pålsson, Nils Göran Jonsson, Eva Mäki och Charlotta Lovén.

Revisorer har varit: Annika Brännström med Staffan Färnstrand som suppleant valda av föreningen, samt Azets Revision & Rådgivning AB.

Valberedning har varit: Bengt Sjöhed (sammankallande) och Erik Martin Vidgren, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-17. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-26. På extrastämman deltog 22 medlemmar. Stämman beslutade att välja ny revisor samt att ta första beslutet om nya stadgar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-10-01 är registrerad.

Under året har föreningen extraamorterat 2 500 000 kr på lånen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under räkenskapsåret.

Föreningen har under året filmat samtliga avloppsstammar i alla trappuppgångar. Ny teknik och abonnemang för hissarnas nödtelefoner har införskaffats.

## De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

2012/2013 Underhåll garage samt garagetak

2013/2014 Byte utrustning i tvättstuga

2014/2015 Byte tvättmaskin och låssystem

2016/2017 Ommålning linjer i garage, tätning entréer och tegelfogar, byte styrutrustning för ventilation o värme

|           |                                                                                                            |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2017/2018 | Höjning av ventilationshuv för ingående luft för att undvika inträngning av snö                            |
| 2018/2019 | Byte av garageport                                                                                         |
| 2020/2021 | Nya portkodsläsare samtliga entréer, byte/kontroll av vindskivor och plåtbeläggning på tak samt stuprännor |
| 2021/2022 | Hängrännor innergård/balkonger, byte frkvensomriktare för tilluft, spjällmotorer för brandluckor           |
| 2024/2025 | Filmat avloppsstammar, ny teknik och abonnemang för hissarnas nödtelefoner                                 |

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Föreningen har inte beslutat om några större underhåll.

**Medlemsinformation**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

**Flerårsöversikt**

|                                        | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 269       | 247       | 319       | 351       | 273       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 5 295     | 5 608     | 6 714     | 7 406     | 7 496     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 641     | 6 222     | 0         | 0         | 0         |
| Räntekänslighet, %                     | 7         | 8         | 0         | 0         | 0         |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 175       | 161       | 0         | 0         | 0         |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 807       | 803       | 750       | 750       | 688       |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94        | 94        | 0         | 0         | 0         |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 806       | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 278     | 4 254     | 4 078     | 4 086     | 3 775     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 934       | 827       | 1 277     | 1 185     | 705       |
| Soliditet, %                           | 40        | 36        | 34        | 30        | 28        |

**Förändringar i eget kapital**

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 2 523 995                  | 0                                                                      | 0                         | 2 523 995                  |
| Underhållsfond, kr                    | 12 524 714                 | 0                                                                      | 909 505                   | 13 434 219                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>15 048 709</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>909 505</b>            | <b>15 958 214</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 219 425                  | 826 745                                                                | -909 505                  | 2 136 665                  |
| Årets resultat, kr                    | 826 745                    | -826 745                                                               | 933 544                   | 933 544                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>3 046 170</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>24 039</b>             | <b>3 070 209</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>18 094 879</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>933 544</b>            | <b>19 028 423</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 916 000 kr samt ianspråktagande skett med 6 495 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 3 046 170 |
| Årets resultat, kr                                  | 933 544   |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -916 000  |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 6 495     |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr         | 3 070 209 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0        |
| Balanseras i ny räkning, kr                                           | 3 070 209 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys.

| Resultaträkning                                                             |       | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 277 810                | 4 253 753                |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 4 277 810                | 4 253 753                |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -2 061 168               | -2 027 040               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -174 835                 | -156 597                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -48 075                  | -48 169                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -485 381                 | -485 381                 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -2 769 459               | -2 717 187               |
| Rörelseresultat                                                             |       | 1 508 351                | 1 536 566                |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 17 134                   | 31 355                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -591 941                 | -741 176                 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -574 807                 | -709 821                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 933 544                  | 826 745                  |
| Resultat före skatt                                                         |       | 933 544                  | 826 745                  |
| Årets resultat                                                              |       | 933 544                  | 826 745                  |

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |       |            |            |
|----------------------------------------|-------|------------|------------|
| Byggnader och mark                     | Not 8 | 46 752 529 | 47 237 910 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |       | 46 752 529 | 47 237 910 |
| Summa Anläggningstillgångar            |       | 46 752 529 | 47 237 910 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 120       | 0         |
| Aktuell skattefordran                        |        | 2 768     | 7 338     |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 9  | 877 882   | 1 479 288 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 132 669   | 159 109   |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 1 013 438 | 1 645 735 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |  |           |           |
|---------------------------------|--|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga placeringar |  | 0         | 1 000 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |  | 0         | 1 000 000 |
| Summa Omsättningstillgångar     |  | 1 013 438 | 2 645 735 |

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 47 765 967 | 49 883 644 |
|------------------|--|------------|------------|





Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 2 523 995  | 2 523 995  |
| Fond för yttre underhåll  | 13 434 219 | 12 524 714 |
| Summa Bundet eget kapital | 15 958 214 | 15 048 709 |

Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 2 136 665 | 2 219 425 |
| Årets resultat           | 933 544   | 826 745   |
| Summa Fritt eget kapital | 3 070 209 | 3 046 170 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 19 028 423 | 18 094 879 |
|--------------------|------------|------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |            |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 9 147 298 | 12 575 000 |
| Övriga långfristiga skulder                     |        | 0         | 13 280     |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 9 147 298 | 12 588 280 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 18 960 549 | 18 435 481 |
| Leverantörsskulder                              |        | 36 933     | 113 836    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 12 | 17 145     | 720        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 13 | 575 619    | 650 448    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 19 590 246 | 19 200 485 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 28 737 544 | 31 788 765 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 47 765 967 | 49 883 644 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



Kassaflödesanalys

2024-09-01  
2025-08-31

2023-09-01  
2024-08-31

|                                                                              |            |            |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |            |            |
| Rörelseresultat                                                              | 1 508 351  | 1 536 566  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |            |            |
| Avskrivningar                                                                | 485 381    | 485 381    |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 485 381    | 485 381    |
| Erhållen ränta                                                               | 29 326     | 19 163     |
| Erlagd ränta                                                                 | -601 303   | -724 088   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 421 755  | 1 317 022  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |            |            |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -38 672    | -66 003    |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -196 428   | 60 749     |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | -235 100   | -5 254     |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 1 186 655  | 1 311 768  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |            |            |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -2 902 634 | -2 449 872 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -2 902 634 | -2 449 872 |
| Årets kassaflöde                                                             | -1 715 979 | -1 138 104 |
| Likvida medel vid årets början                                               | 2 468 268  | 3 606 371  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 811 113    | 2 468 268  |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 100 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.   |
| Mark skrivs inte av.                         |         |

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 23 742 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr      |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Alla kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen, vilket är en skillnad

mot föregående års påskrivna årsredovisning, där endast kortfristiga placeringar med en bindningstid på tre månader ingick. Även föregående år är ändrat. Detta innebär en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning och är kopplat till bytet av system för upprättande av årsredovisning.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning                          | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                  |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 3 925 668                | 3 910 091                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 93 674                   | 92 128                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser       | 212 520                  | 212 520                  |
|       | Hyror övrigt                             | 34 499                   | 33 964                   |
|       | Övriga primära intäkter                  | 12 289                   | 5 890                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>4 278 650</b>         | <b>4 254 593</b>         |
|       | Hysesbortfall                            | -840                     | -840                     |
|       | <i>Summa</i>                             | <b>-840</b>              | <b>-840</b>              |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>4 277 810</b>         | <b>4 253 753</b>         |

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, el, bredband, tv.

| Not 3 | Driftskostnader                                 | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -329 935                 | -328 306                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -26 615                  | -38 447                  |
|       | Reparationer                                    | -100 855                 | -83 495                  |
|       | Planerat underhåll                              | -6 495                   | -53 835                  |
|       | Försäkringsskador                               | -97 892                  | -74 291                  |
|       | El                                              | -305 492                 | -293 547                 |
|       | Uppvärmning                                     | -396 577                 | -396 242                 |
|       | Vatten                                          | -227 191                 | -200 790                 |
|       | Sophämtning                                     | -90 872                  | -86 314                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -78 065                  | -76 324                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -149 530                 | -149 100                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -116 560                 | -111 990                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -135 090                 | -134 361                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 061 168</b>        | <b>-2 027 040</b>        |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -96 192                  | -89 136                  |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -159                     | -4 788                   |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -24 326                  | -26 054                  |
|       | Extern revision                                                                          | -41 650                  | -15 000                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -10 324                  | -12 882                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -2 183                   | -8 737                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-174 835</b>          | <b>-156 597</b>          |
| Not 5 | Personalkostnader                                                                        | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -39 500                  | -38 750                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -2 250                   | -2 250                   |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -6 325                   | -6 419                   |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | 0                        | -750                     |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-48 075</b>           | <b>-48 169</b>           |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -459 300                 | -459 300                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -26 081                  | -26 081                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-485 381</b>          | <b>-485 381</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter placeringar                                                                | 16 716                   | 30 492                   |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 418                      | 863                      |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>17 134</b>            | <b>31 355</b>            |

| Not 8  | Byggnader och mark                                        | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 38 488 104         | 38 488 104         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 18 552 660         | 18 552 660         |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar               | 521 619            | 521 619            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>57 562 383</b>  | <b>57 562 383</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -10 324 473        | -9 839 092         |
|        | Årets avskrivningar                                       | -485 381           | -485 381           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-10 809 854</b> | <b>-10 324 473</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>46 752 529</b>  | <b>47 237 910</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2025-08-31</i>  | <i>2024-08-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 66 000 000         | 62 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 1 312 000          | 1 419 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 29 000 000         | 32 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa</i>                                              | <b>96 312 000</b>  | <b>95 419 000</b>  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2025-08-31</i>  | <i>2024-08-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                      | 44 990 000         | 44 990 000         |
|        | Varav i eget förvar                                       | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <b>44 990 000</b>  | <b>44 990 000</b>  |
| Not 9  | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 811 113            | 1 468 268          |
|        | Övriga fordringar                                         | 66 769             | 11 020             |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>877 882</b>     | <b>1 479 288</b>   |
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                    |                    |
|        | Förutbetald försäkring                                    | 25 912             | 26 242             |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 0                  | 12 192             |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 106 757            | 120 675            |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>132 669</b>     | <b>159 109</b>     |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 11 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-08-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i>                                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank 980-0368                                         | 2,47%            | 2026-09-25        | 9 336 298         | 189 000                     |
| Nordea Hypotek 997-1045                                   | 0,9%             | 2025-09-17        | 12 575 000        | 150 000                     |
| Nordea Hypotek 997-1045                                   | 2,62%            | 2026-05-22        | 6 196 549         | 110 884                     |
|                                                           |                  |                   | <b>28 107 847</b> | <b>449 884</b>              |
| Långfristig del                                           |                  |                   | 9 147 298         |                             |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 189 000           |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 18 771 549        |                             |
| Kortfristig del                                           |                  |                   | 18 960 549        |                             |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                   | 449 884           |                             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                   | 1 799 536         |                             |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                   | 0                 |                             |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |                  |                   | 1,80%             |                             |
| Finns swap-avtal                                          |                  |                   | Nej               |                             |

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 12 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

|                             |               |            |
|-----------------------------|---------------|------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |            |
| Depositioner                | 14 780        | 0          |
| Övriga kortfristiga skulder | 2 365         | 720        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>17 145</b> | <b>720</b> |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 347 902        | 341 932        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 63 730         | 73 092         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 163 987        | 235 424        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>575 619</b> | <b>650 448</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.  
Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-01-26.



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ripan i Luleå, org.nr 716415-7294.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ripan i Luleå för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 november 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 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.

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ripan i Luleå för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

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

Luleå den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Johan Franzén  
Auktoriserad revisor

Annika Brännström  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ANNIKA BRÄNNSTRÖM

### Undertecknare 1

Serienummer: 6ad9bf1c121937[...]dd2d86e3d7ad9

IP: 90.230.xxx.xxx

2026-02-02 07:31:54 UTC



## JOHAN FRANZÉN (SSN-validerad)

### Undertecknare 1

Serienummer: 73425c16d82fcc[...]814246da45700

IP: 78.77.xxx.xxx

2026-02-02 07:32:41 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.  
Signerat AB, JF

Dokument-ID 09222115557568807575



## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ripan i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Bo Pålson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 11:43:02



**Nils Göran Jonsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 09:07:00



**Kurt-Lennart Eriksson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 11:46:00



**Charlotta Lovén**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 10:18:57



**Eva Mäki**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 19:37:34



**Mikael Börjesson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 09:49:17



**Annika Brännström**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 16:32:14



**Johan Franzén**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 08:38:06



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ripan i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Annika Brännström**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 09:55:52



**Johan Franzén**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 15:39:41



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.