



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ripan i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ripan i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0423 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fasanen 1	1964-07-23	1966
Parkering Ripan	1964-07-23	1966
Ripan 1	1964-07-23	1966
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar och i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	212
297	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22782
85	garageplatser	0
210	p-platser	0
Totalt 599 objekt		22994

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 55 st 2 rok, 165 st 3 rok, 37 st 4 rok, 18 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Schütt	Ordförande	2019-05-30
Gisela Sinclair	Ledamot	2019-05-30
Anders Berggren	Ledamot	2015-05-25
Nicklas Dahlström	Ledamot	2020-09-03
Ulrika Ahlstrand	HSB-ledamot	2021-10-14
Sara Dahlström	Ledamot	2015-05-25
Tajana Junuzovic	Ledamot	2021-10-26
Ellinor Andersson	Ledamot	2021-10-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sara Dahlström, Tajana Junuzovic och Niklas Dahlström

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gisela Sinclair, Jan Schütt, Glenn Åke Johannesson och Sara Dahlström.

Revisorer har varit: Maritha Söderström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ermin Hadzajlic (sammanställande) vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 25/5/2023. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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 den 2023-10-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2023 har arbetet med skifte av fasader, fönster och entrédörrar fortsatt. Bygglovets blev klart under våren. Ett förfrågningsunderlag för upphandling av entreprenör togs fram av vår konsult, SBC. Förfrågningsunderlaget skickades ut i början av sommaren. I augusti månad intervjuades två företag av de sex som lämnat in intresse. Det blev ATTACUS Väst som ska utföra totalentreprenad av det kommande arbetet. Etablering av arbetet sker i november och december och arbetet påbörjas i anslutning till detta. Arbetet förväntas pågå till 2025 med en beräknad slutkostnad på ca 85 mkr. Detta finansieras till viss del av egna ihopsparade pengar men även ett nytt lån på ca 70 mkr.

Säkerhet

Vårt internet och övriga IT-anslutningar finns i ett antal rum. Arbeta har påbörjats med att förse dessa utrymmen med förstärkta dörrar.

Lekplatser

Styrelsen har påbörjat arbetet med att se över säkerheten vid våra lekplatser. Tidigt våren 2024 kommer en renovering att genomföras i syfte att öka säkerheten för våra barn.

Ny lägenhet i föreningen?

Styrelsen har fattat beslut om att genomföra en förstudie för att se om det finns praktiska och ekonomiska förutsättningar att bygga om en uthyrningslokal till lägenhet. Ett konsultföretag som heter SWECO har fått uppdraget. Vi önskar poängtera att inga beslut är fattade. Förstudien ska endast söka svar på bygglovmöjligheter, förslag på disposition av utrymmet, kostnader och genomförande.

Då detta är en åtgärd som kan anses vara en påtaglig förändring av föreningen, fattas beslut om genomförande av en stämma.

Historik - större förändringar på fastigheterna senaste 15 åren:

Årtal	Ändamål
2008-2009	Renovering av balkonggolv och inglasade balkonger
2012	En uthyrningslägenhet färdigställdes
2013	Individuell mätning av el och vatten infördes - Samma år byttes även elledningar och kontakter i lägenheterna ut. Samt en eloptimering av fastighetens övriga utrymmen.
2017-2019	Stambyte och nya badrum samt badrumsfönster
2021	Två nya lägenheter inrymdes i tidigare uthyrningslokal
2021	Installation av 8 stycken laddstolpar för elbilar
2022	Säkerhetsdörrar till alla lägenheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 386 och under året har det tillkommit 30 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 386.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	354	381	310	315	380
Skuldsättning, kr/kvm	4 230	4 286	4 339	4 389	4 425
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 269	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	5
Energikostnad, kr/kvm	214	189	188	169	178
Årsavgifter, kr/kvm	913	806	789	788	811
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	953	917	907	916	933
Nettoomsättning, tkr	21 878	21 054	20 838	20 789	21 362
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 347	5 036	3 539	3 372	5 366
Soliditet, %	32	27	27	23	21

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

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el och IMD vatten.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 857 648	0	0	1 857 648
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 233 492	0	0	3 233 492
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	16 415 109	0	969 929	17 385 038
S:a bundet eget kapital, kr	21 506 249	0	969 929	22 476 178
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 503 710	5 036 104	-969 929	20 569 885
Årets resultat, kr	5 036 104	-5 036 104	4 347 324	4 347 324
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	21 539 814	0	3 377 395	24 917 209
S:a eget kapital, kr	43 046 063	0	4 347 324	47 393 387

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 270 000 kr samt ianspråktagande skett med 300 071 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	21 539 813
Årets resultat, kr	4 347 324
Reservation till underhållsfond, kr	-1 270 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	300 071
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 917 208

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	24 917 208

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	21 877 051	21 053 938
Övriga rörelseintäkter	Not 2	26 110	18 029
Summa rörelseintäkter		21 903 161	21 071 967
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-12 515 223	-10 780 644
Underhållskostnader	Not 4	-300 071	-294 680
Övriga externa kostnader	Not 5	-649 895	-622 717
Personalkostnader	Not 6	-173 475	-156 370
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 484 385	-3 500 593
Summa rörelsekostnader		-17 123 049	-15 355 003
Rörelseresultat		4 780 113	5 716 964
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	237 280	703
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-670 068	-681 563
Summa finansiella poster		-432 788	-680 860
Årets resultat	Not 10	4 347 324	5 036 104

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 117 256 941	120 741 326
Inventarier	Not 12 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 2 314 853	0
	<u>119 571 795</u>	<u>120 741 326</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	119 572 295	120 741 826
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 21 263	-568
Övriga fordringar	Not 16 18 966 249	23 806 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 451 372	418 379
	<u>19 438 884</u>	<u>24 224 225</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 10 000 000	0
Summa omsättningstillgångar	29 438 884	24 224 225
Summa tillgångar	149 011 179	144 966 051

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 091 140	5 091 140
Underhållsfond	17 385 038	16 415 109
	<u>22 476 178</u>	<u>21 506 249</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	20 569 885	16 503 710
Årets resultat	4 347 324	5 036 104
	<u>24 917 209</u>	<u>21 539 813</u>
Summa eget kapital	47 393 388	43 046 063
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 7 638 585	49 880 225
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	89 624 625	48 638 045
Leverantörsskulder	1 613 559	818 856
Skatteskulder	28 494	56 018
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 84 313	82 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 2 628 215	2 444 358
	<u>93 979 206</u>	<u>52 039 763</u>
Summa skulder	101 617 791	101 919 988
Summa Eget kapital och skulder	149 011 179	144 966 051

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 347 324	5 036 104
Avskrivningar	3 484 385	3 500 593
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	7 831 709	8 536 697
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 020	380 331
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	952 863	-839 857
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 692 552	8 077 170
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 314 853	-3 861 674
Investeringar i markanläggningar	0	149 025
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 314 853	-3 712 649
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 255 060	-1 203 795
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 255 060	-1 203 795
Årets kassaflöde	5 122 639	3 160 727
Likvida medel vid årets början	23 682 034	20 521 307
Likvida medel vid årets slut	28 804 673	23 682 034

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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	8 432 183 kr
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 likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	19 462 056	18 535 560
Hyror	1 026 914	1 096 405
Elintäkter	563 455	628 813
Vattenintäkter	775 732	761 446
Ovriga intäkter	48 894	31 714
	21 877 051	21 053 938
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	26 110	18 029
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 566 267	2 250 828
Reparationer	1 944 323	1 037 098
El	953 780	1 063 740
Uppvärmning	2 733 211	2 325 862
Vatten	1 240 168	962 266
Sophämtning	766 927	618 496
Ovriga avgifter	1 038 605	1 203 271
Förvaltningsarvoden	797 009	701 535
Övriga driftskostnader	474 931	617 548
	12 515 222	10 780 644
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	95 390
VVS	0	18 222
Markytor	83 436	86 493
Utrustning	216 635	94 575
	300 071	294 680
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	512 683	489 673
Medlemsavgifter	98 100	98 100
Övriga externa kostnader	39 112	34 944
	649 895	622 717

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	28 163	26 324
Sammanträdesersättningar	50 050	55 220
Revisorsarvode	6 826	6 280
Löner och andra ersättningar	49 250	30 610
Sociala kostnader	33 219	29 974
Kurser och konferenser	750	0
	168 258	148 408
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	5 018	7 762
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	5 218	7 962
	173 475	156 370
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	3 474 450	3 475 143
Markanläggningar	9 935	19 870
Inventarier	0	5 580
	3 484 385	3 500 593
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	237 280	703
	237 280	703
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	667 636	681 547
Övriga finansiella kostnader	2 432	16
	670 068	681 563
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	4 347 324	5 036 104
Avsättning till underhållsfond	-1 270 000	-1 575 000
Disposition ur underhållsfond	300 071	294 670
Resultat efter underhållspåverkan	3 377 395	3 755 774

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	178 904 005	174 382 173
Årets investeringar	0	4 521 832
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 904 005	178 904 005
Ingående ackumulerade avskrivningar	-60 087 606	-56 612 463
Årets avskrivningar	-3 474 450	-3 475 143
Utgående avskrivningar	-63 562 056	-60 087 606
Bokfört värde byggnader	115 341 948	118 816 398
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	99 350	0
Årets investeringar	0	99 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 350	99 350
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 870	0
Årets avskrivningar	-9 935	-19 870
Utgående avskrivningar	-29 805	-19 870
Bokfört värde markanläggningar	69 545	79 480
Bokfört värde mark	1 845 448	1 845 448
Bokfört värde byggnader och mark	117 256 941	120 741 326
Taxeringsvärde för Ripan 1 och Fasanen 1		
Byggnad - bostäder	185 000 000	185 000 000
Byggnad - lokaler	2 346 000	2 346 000
	187 346 000	187 346 000
Mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
Mark - lokaler	1 729 000	1 729 000
	75 729 000	75 729 000
Taxeringsvärde totalt	263 075 000	263 075 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	108 446 000	108 446 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	730 981	730 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	730 981	730 981
Ingående avskrivningar	-730 981	-725 401
Årets avskrivningar	0	-5 580
Utgående avskrivningar	-730 981	-730 981
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Fasadprojekt - Beräknas färdigt under 2025 till en slutkostnad om ca 85 mkr.	2 314 853	0
	2 314 853	0
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		21 263	-568		
		21 263	-568		
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		18 804 673	23 682 034		
Skattefordringar		0	49 675		
Skattekonto		161 576	74 704		
		18 966 249	23 806 414		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		322 928	418 379		
Upplupna intäkter		128 444	0		
		451 372	418 379		
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-08-17	2024-02-17	6 mån	3,40%	10 000 000
					10 000 000
Fasträntepaceringar				10 000 000	0
				10 000 000	0
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	541018	0,75%	2024-12-01	28 000 000	500 000
Stadshypotek	639496	0,51%	2024-12-30	14 036 580	321 140
Stadshypotek	732415	0,97%	2025-01-30	7 843 645	205 060
Stadshypotek	912828	4,05%	2024-12-30	17 382 985	228 860
Stadshypotek	912833	4,05%	2024-12-30	30 000 000	0
				97 263 210	1 255 060
Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 255 060
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					88 369 565
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					89 624 625
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 638 585
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					90 987 910

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	23 370	21 933
Arbetsgivaravgifter	19 780	19 391
Inre fond	41 163	41 163
	84 313	82 487
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	37 181	75 567
Övriga upplupna kostnader	622 850	517 731
Förutbetalda hyror och avgifter	1 968 184	1 851 060
	2 628 215	2 444 358

Denna årsredovisning är elektorniskt signerad
Kungälv 2024

Anders Berggren

Ellinor Andersson

Gisela Sinclair

Jan Schütt

Nicklas Dahlström

Sara Dahlström

Tajana Junuzovic

Ulrika Ahlstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maritha Söderström
Av föreningen vald revisor

Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ripan i Kungälv, org.nr. 753300-0423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ripan i Kungälv för räkenskapsåret 2023.

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 december 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ripan i Kungälv för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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:

- 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.

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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maritha Söderström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Ripan i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN SCHÜTT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 08:54:57



SARA DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:17:28



NICKLAS DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:17:54



ANDERS BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 10:10:47



ELLINOR ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 20:22:16



ULRIKA AHLSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:09:38



GISELA SINCLAIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 05:44:19



TAJANA JUNUZOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 10:12:06



MARITHA SÖDERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 14:09:20



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 20:18:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Ripan i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARITHA SÖDERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 14:07:36



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 20:18:18



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.