



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Ripa i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Ripa i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2295 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ripa 14	1944-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	p-platser	0
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1529
Totalt 36 objekt		1529

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 9 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Josef Djärf	Ordförande	2020-09-24	2023-08-10
Josef Djärf	Ledamot	2019-06-20	
Gustav Aminoff	Ordförande	2023-08-15	
Gustav Aminoff	Ledamot	2023-08-28	
Carl Ling	Ledamot	2020-09-08	
Gustav Albrektson	Ledamot	2023-08-15	

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas av Carl Ling, Josef Djärf, Gustav Albrektson och Gustav Aminoff.

Revisorer har varit: Föreningsvald revisor har varit Alexandra Ong och Carl Fagergren Borevision i Sverige AB. Revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit: Carl Ling, Josef Djärf, Gustav Aminoff, Gustav Albrektson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-09. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-04-21.

Föreningen har gjort en renovering av avloppsledningar och dagvattenledningar efter undersökning genomförts som hittat brister. Denna renovering medförde en nyalfaltering av innegården.

HSB har uppdaterat ramavtal för elleverantör, föreningen har nu vattenfall som leverantör.

Branddörrar till vind och källarytterdörr har bytts ut för att uppfylla brandskyddskrav.

Föreningens styrelse har påbörjat renovering av tidigare mangelrum med ambitionen att göra om till sällskapsrum.

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning på 5%.

Föreningen har tagit nytt lån för att finansiera avloppsrenoveringen.

Styrelsen har ambition att starta en facebookgrupp för alla medlemmar där information enklare kan delas.

Styrelsesammansättning

Gustav Aminoff - Ordförande

Josef Djärf - Styrelseledamot

Carl Ling - Sekreterare

Gustav Albrektson - Styrelseledamot

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Säkerhetsdörrar
2023	Avlopps relining källare

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

Ommålning av soprum samt oljning av staket runt uteplats.
För övrigt enligt underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	142	257	259	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 398	2 578	2 588	2 594	2 600
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 398	2 578	2 588	2 594	2 600
Räntekänslighet, %	4	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	251	235	239	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	941	905	905	905	905
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	971	920	920	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 471	1 407	1 407	1 412	1 408
Resultat efter finansiella poster, tkr	-173	238	241	-14	107
Soliditet, %	35	43	41	39	38

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

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.

Uppllysningar om negativt resultat

Föreningen har under 2023 uppvisat negativt resultat med -172 737kr.

Ökade driftkostnader som värme, vatten och renhållning samt ökade räntekostnader har varit bidragande orsak till resultatet.

Föreningen har även gjort relining.

Det negativa resultatet har man försökt reglera genom att höja avgifterna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	36 055	0	0	36 055
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 641 777	0	-129 648	1 512 129
S:a bundet eget kapital, kr	1 677 832	0	-129 648	1 548 184
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 327 416	237 583	129 648	1 694 647
Årets resultat, kr	237 583	-237 583	-172 738	-172 738
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 564 999	0	-43 090	1 521 909
S:a eget kapital, kr	3 242 831	0	-172 738	3 070 093

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 27 000 kr samt ianspråktagande skett med 156 648 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 564 999
Årets resultat, kr	-172 738
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 392 261

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-27 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	156 648
Balanseras i ny räkning, kr	1 521 909

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 470 873	1 407 154
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 143	428
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 486 016	1 407 582
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-994 121	-861 407
Underhåll enligt plan	Not 5	-156 648	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-54 493	-33 169
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-71 285	-44 946
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-232 543	-155 707
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 509 091	-1 095 229
RÖRELSERESULTAT		-23 075	312 353
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 742	3 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 404	-78 460
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-149 662	-74 771
ÅRETS RESULTAT		-172 737	237 582

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 184 411	5 291 479
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	144 500
Summa materiella anläggningstillgångar		7 184 411	5 435 979
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 184 911	5 436 479
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		27 021	14 918
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 447	7 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	40 908	40 003
Summa kortfristiga fordringar		76 376	62 171
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	996 440	1 594 014
Summa kassa och bank		996 440	1 594 014
Summa omsättningstillgångar		1 572 816	2 156 185
SUMMA TILLGÅNGAR		8 757 727	7 592 664

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 055	36 055
Fond för yttre underhåll		1 512 129	1 641 777
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 548 184</u>	<u>1 677 832</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 694 647	1 327 416
Årets resultat		-172 737	237 582
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 521 910</u>	<u>1 564 998</u>
Summa eget kapital		<u>3 070 094</u>	<u>3 242 830</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 166 000	3 924 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 166 000</u>	<u>3 924 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	29 500	17 500
Medlemmarnas inre fond	Not 17	174 656	167 899
Leverantörsskulder		102 319	31 853
Aktuell skatteskuld	Not 18	4 392	4 597
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 536	1 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	209 230	202 484
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>521 633</u>	<u>425 833</u>
Summa skulder		<u>5 687 633</u>	<u>4 349 833</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 757 727</u>	<u>7 592 664</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-23 075	312 353
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	232 543	155 707
	<u>209 468</u>	<u>468 060</u>
Erhållen ränta	12 451	2 543
Erlagd ränta	-165 420	-55 939
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>56 499</u>	<u>414 664</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	189	-11 294
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	96 815	-29 219
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	153 503	374 152
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 980 974	-144 500
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 980 974	-144 500
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 242 000	-32 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 242 000	-32 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-585 471	197 152
Likvida medel vid årets början	2 108 932	1 911 781
Likvida medel vid årets slut	<u>1 523 462</u>	<u>2 108 933</u>
	-585 471	197 152

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 438 980	1 383 588
Hysesintäkt garage och bilplatser	18 564	18 564
Avsatt till inre fond	-13 104	-13 104
Intäkt andrahandsupplåtelse	14 396	12 081
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 037	6 025
	1 470 873	1 407 154
*I årsavgifter bostäder ingår, El, värme, vatten, renhållning		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	13 693	0
Övrigt	1 450	428
	15 143	428
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-88 714	-33 224
El	-61 086	-63 100
Uppvärmning	-262 551	-245 185
Vatten	-60 047	-51 719
Renhållning	-97 961	-62 181
Bevakningskostnader	0	-3 368
TV, bredband, iptelefoni	-60 720	-64 620
Förvaltningskostnader	-282 498	-269 665
Försäkringar	-22 133	-15 661
Fastighetsskatt	-50 848	-48 608
Övriga driftskostnader	-7 563	-4 076
	-994 121	-861 407
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-156 648	0
	-156 648	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 707	-12 321
Övriga förvaltningskostnader	-2 527	-2 000
Kostnader överlåtelse och panter	-13 761	-8 033
Konsulter	-11 200	0
Förbrukningsinventarier	-3 698	0
Medlemsavgifter HSB	-10 600	-10 600
Stämma och styrelse	0	-215
	-54 493	-33 169
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-54 350	-34 200
Sociala avgifter	-16 935	-10 746
	-71 285	-44 946
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-232 543	-155 707
	-232 543	-155 707

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2074

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

9 567 617

9 567 617

Årets investering byggnader, Relining

2 125 475

0

Ingående anskaffningsvärde mark

25 000

25 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**11 718 092****9 592 617****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 301 138

-4 145 431

Årets avskrivningar byggnader

-232 543

-155 707

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 533 681****-4 301 138****Utgående redovisat värde****7 184 411****5 291 479**

Redovisade värden byggnader

7 159 411

5 266 479

Redovisade värden mark

25 000

25 000

Fastighetsbeteckning: Ripa 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1955	17 400 000	22 000 000	39 400 000	39 400 000
		17 400 000	22 000 000	39 400 000	39 400 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 238 000	5 238 000
Summa ställda säkerheter	5 238 000	5 238 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

144 500

0

Årets Investering

1 980 975

144 500

Omklassificering till Byggnader och mark

-2 125 475

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0**144 500****Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

6 947

7 250

Övriga kortfristiga fordringar

1 500

0

8 447**7 250**

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring		20 636	22 133
Förutbetald kabel-TV och bredband		16 314	16 203
Upplupna ränteintäkter		3 958	1 667
		40 908	40 003

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-04-17	500 000	500 000
			500 000	500 000

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne		996 440	1 594 014
		996 440	1 594 014

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,34%	2025-07-30	3 901 500	17 500
Stadshypotek AB	4,36%	2028-06-30	1 294 000	12 000
			5 195 500	29 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 166 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 29 500

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **29 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,59%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 118 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 048 000

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	167 899	159 635
Avsättning	13 104	13 104
Uttag	-6 347	-4 840
	174 656	167 899

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 392	4 597
	4 392	4 597

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 500	1 500
Övriga kortfristiga skulder	36	0
	1 536	1 500

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	58 243	46 966
Upplupna räntekostnader	21 718	22 734
Upplupen revision	11 339	11 007
Förutbetalda årsavgifter och hyror	117 930	121 777
	<u>209 230</u>	<u>202 484</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Carl Ling.....
Gustav Albrektson.....
Gustav Aminoff.....
Josef Djärf

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

Alexandra Ong
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ripa i Lund, org.nr. 745000-2295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ripa i Lund för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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 inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- 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.

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 Brf Ripa i Lund för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 och 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandra Ong
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Ripa i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUSTAV AMINOFF

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:06:28



JOSEF DJÄRF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:43:25



CARL LING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 15:47:10



GUSTAV ALBREKTSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:54:30



ALEXANDRA ONG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:38:46



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 13:39:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Ripa i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDRA ONG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:38:36



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 13:38:41



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 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.