



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2024-05-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	212
297	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22 782
85	garageplatser	0
210	p-platser	0
Totalt 599 objekt		22 994

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
Emil Backström	Ledamot	2024-07-07
Ellinor Andersson	Ledamot	2021-10-26
Victor Dellnäs	Ledamot	2024-07-07
Ermin Hadzajlic	Ledamot	2024-07-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gisela Sinclair, Ellinor Andersson, Anders Berggren, Jan Schütt och Emil Backström.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gisela Sinclair, Jan Schütt, Glenn 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: Hans Hahn (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 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 2024-09-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lekplatser

Under 2024 har föreningens lekplatser genomgått en renovering för att öka säkerheten för våra barn.

Nya fasader, fönster och entrédörrar

Föreningens stora arbete har under året varit montering av nya fasader, nya entrédörrar och nya fönster.



Arbetet har varit påträngande för föreningens medlemmar men det har i en samlad bedömning flutit på bra. Vid årsskiftet har ca 2/3-delar av arbetet med föreningens fasader genomförts eller påbörjats. Arbetet beräknas vara klart under sensvåren.

Individuell mätning av el och vatten

Vårt system för mätning av vatten och el har tjänat ut. Företaget som ansvarat för driften har inte levt upp mot en god servicenivå för att åtgärda de fel som uppstått. Styrelsen beslöt därför att byta leverantör till Ecoguard. Installationen av det nya mätningssystemet genomfördes under november - december och kommer att vara i funktion efter årsskiftet. Detta skifte innebär en oförutsedd utgift om ca 2,5 miljoner för budgetåret 2024. Det nya mätningssystemet innehåller flera nyheter med individuell uppföljning som säkerligen kommer att uppfattas positivt av medlemmarna.

Parkeringsgrupp

Styrelsen har under året haft en parkeringsgrupp för att bereda frågorna om vilka möjligheter det finns att utöka antalet parkeringsplatser och laddningsstolpar inom föreningens yta. Att omvandla delar av föreningens markyta till p-platser är inte möjligt med hänsyn till boendemiljö eller möjligheter till bygglov. Däremot finns det viss möjlighet att omvandla några besöksplatser till ordinarie p-platser.

Laddstolpar för elfordon

För att upprätthålla föreningens attraktivitet kommer föreningen utöka antalet p-platser med laddstolpar för elbilar. Exakt hur många nya laddstolpar det blir får styrelsen återkomma till. Målsättningen är att det arbetet ska påbörjas under 2025 när fasadrenoveringen är avslutad.

Ny lägenhet i föreningen?

Konsultföretaget SWEKO gjorde i början av året en förstudie av möjligheter att göra om lokalen i bottenvåningen på Kongahällagatan 49 till lägenhet. Förstudien redovisade ombyggnadskostnader på ca 2,2 miljoner plus moms. Med den kostnaden och det osäkra läget om försäljning av lägenheter beslutade styrelsen att inte gå vidare med en ombyggnation. Lokalen är nu uthyrd till ett politiskt parti tills vidare.

Facebook-grupp

Styrelsen startade under hösten 2024 en Facebook-grupp i syfte att öka trivsel och utbyte mellan medlemmarna. Det är viktigt att påpeka att Facebook-gruppen inte är en officiell informationskanal från styrelsen. Det är fortfarande Ripans hemsida, e-postadress samt utdelning av information i brevfacken som fungerar som officiella informationsutbyten mellan medlemmar och styrelse.

Halloween-event

Styrelsen anordnade ett Halloween-event för våra minsta i november. Ett välbesökt och uppskattat arrangemang i boendemiljön av de som närvarade.

Historik - större förändringar på fastigheterna senaste 15 åren:

Årtal	Åtgärd
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
2024	Påbörjat arbete med att installera nya fasader. Byta ut alla fönster utanför de inglasade balkongerna samt byta alla entrédörrar. Arbetet beräknas vara klart senvåren 2025.

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

Under året har 26 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 386 och under året har det tillkommit 37 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 387.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	321	354	381	310	315
Skuldsättning, kr/kvm	5 915	4 230	4 286	4 339	4 389
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 970	4 269	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	248	214	189	188	169
Årsavgifter, kr/kvm	988	913	806	789	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 081	953	917	907	916
Nettoomsättning, tkr	23 814	21 878	21 054	20 838	20 789
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 247	4 347	5 036	3 539	3 372
Soliditet, %	26	32	27	27	23

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.

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	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	17 385 038	0	729 568	18 114 606
S:a bundet eget kapital, kr	22 476 178	0	729 568	23 205 746
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	20 569 885	4 347 325	-729 568	24 187 642
Årets resultat, kr	4 347 325	-4 347 325	3 246 862	3 246 862
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	24 917 210	0	2 517 294	27 434 504
S:a eget kapital, kr	47 393 388	0	3 246 862	50 640 250

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 258 tkr samt ianspråktagande skett med 528 tkr.

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	24 917 210
Årets resultat, kr	3 246 862
Reservation till underhållsfond, kr	-1 258 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	528 432
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	27 434 504

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	27 434 504

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	23 813 708	21 877 532
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 035 930	25 629
Summa Rörelseintäkter		24 849 638	21 903 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 704 513	-13 028 870
Övriga externa kostnader	Not 5	-468 797	-406 657
Personalkostnader	Not 6	-201 001	-203 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 617 217	-3 484 385
Summa Rörelsekostnader		-18 991 528	-17 123 048
Rörelseresultat		5 858 110	4 780 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	58 277	237 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 669 525	-670 068
Summa Finansiella poster		-2 611 248	-432 788
Resultat efter finansiella poster		3 246 862	4 347 325
Resultat före skatt		3 246 862	4 347 325
Årets resultat		3 246 862	4 347 325



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	115 481 255	117 256 942
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	43 122	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	58 301 728	2 314 853
Summa Materiella anläggningstillgångar		173 826 105	119 571 795

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

173 826 605 119 572 295

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 14	14 700	21 263
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	18 202 767	18 966 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	555 608	451 372
Summa Kortfristiga fordringar		18 773 075	19 438 884

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	0	10 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	10 000 000

Summa Omsättningstillgångar

18 773 075 29 438 884

Summa Tillgångar

192 599 681 149 011 179



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 18	5 091 140	5 091 140
Fond för yttre underhåll	Not 19	18 114 606	17 385 038
Summa Bundet eget kapital		23 205 746	22 476 178

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 20	24 187 642	20 569 885
Årets resultat	Not 21	3 246 862	4 347 325
Summa Fritt eget kapital		27 434 504	24 917 210

Summa Eget kapital		50 640 250	47 393 388
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22	97 319 565	7 638 585
Summa Långfristiga skulder		97 319 565	7 638 585

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		38 688 585	89 624 625
Leverantörsskulder	Not 23	3 104 437	1 613 559
Skatteskulder	Not 24	40 761	13 613
Övriga kortfristiga skulder	Not 25	182 508	152 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 26	2 623 575	2 574 475
Summa Kortfristiga skulder		44 639 866	93 979 206

Summa Skulder		141 959 431	101 617 791
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		192 599 681	149 011 179
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 858 110	4 780 114
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 617 217	3 484 385
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 617 217	3 484 385
Erhållen ränta	58 277	237 280
Erlagd ränta	-2 603 368	-708 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 930 236	7 793 324
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-574 429	-92 021
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 530 543	991 249
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	956 114	899 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 886 349	8 692 552
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-57 871 528	-2 314 853
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 871 528	-2 314 853
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	38 744 940	-1 255 060
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	38 744 940	-1 255 060
Årets kassaflöde	-11 240 238	5 122 639
Likvida medel vid årets början	28 804 673	23 682 034
Likvida medel vid årets slut	17 564 435	28 804 673



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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.

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattnings

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 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 likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	21 214 680	19 462 056
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 482 533	1 340 699
	Hyror lokaler	118 056	129 732
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 047 929	1 044 094
	Hyror övrigt	24 054	4 800
	Övriga primära intäkter	83 115	60 013
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	23 970 367	22 041 394
	Hyresbortfall	-156 659	-163 862
	<i>Summa</i>	-156 659	-163 862
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	23 813 708	21 877 532
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 034 730	0
	Övriga sekundära intäkter	1 200	25 629
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 035 930	25 629
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 009 857	-2 593 061
	Snö och halk-bekämpning	-106 307	-149 031
	Reparationer	-2 624 896	-1 944 323
	Planerat underhåll	-528 432	-300 071
	Försäkringsskador	0	0
	Ei	-1 158 135	-953 780
	Uppvärmning	-3 150 374	-2 733 211
	Vatten	-1 388 599	-1 240 168
	Sophämtning	-617 904	-766 927
	Fastighetsförsäkring	-198 732	-182 660
	Kabel-TV och bredband	-740 506	-655 442
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-539 741	-512 683
	Förvaltningsavtalskostnader	-375 002	-797 009
	Tomträttsavgäld	0	0
	Övriga driftkostnader	-266 028	-200 502
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-14 704 513	-13 028 870

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 200	-500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 332	0
	Administrationskostnader	-201 243	-148 382
	Extern revision	-28 750	-85 063
	Konsultkostnader	-114 997	-65 161
	Medlemsavgifter	-98 100	-98 100
	Föreningsverksamhet	-10 840	0
	Övriga förvaltningskostnader	-10 335	-9 452
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-468 797	-406 657
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-84 030	-80 459
	Revisionsarvode	-7 136	-6 826
	Övriga arvoden	-66 966	-77 413
	Löner och övriga ersättningar	-2 509	-5 018
	Sociala avgifter	-40 361	-33 419
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-201 001	-203 135
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 596 501	-3 474 450
	Avskrivning på markanläggning	-9 935	-9 935
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 781	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 617 217	-3 484 385
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	58 277	237 280
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	58 277	237 280
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 668 533	-667 636
	Övriga räntekostnader	-992	-2 432
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 669 525	-670 068

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	178 904 005	178 904 005
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 845 448	1 845 448
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	99 350	99 350
	Årets investeringar	1 830 749	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	182 679 552	180 848 803
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-63 591 861	-60 107 476
	Årets avskrivningar	-3 606 436	-3 484 385
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-67 198 297	-63 591 861
	<i>Utgående redovisat värde</i>	115 481 255	117 256 942
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	185 000 000	185 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 346 000	2 346 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 729 000	1 729 000
	<i>Summa</i>	263 075 000	263 075 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	136 538 000	108 446 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	136 538 000	108 446 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	730 980	730 980
	Årets investeringar	53 903	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	784 884	730 980
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-730 981	-730 981
	Årets avskrivningar	-10 781	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-741 762	-730 981
	<i>Utgående redovisat värde</i>	43 122	0
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 314 853	0
	Årets investeringar	55 986 875	2 314 853
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	58 301 728	2 314 853

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	14 700	21 263
	<i>Summa Kundfordringar</i>	14 700	21 263
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	17 564 435	18 804 673
	Övriga fordringar	638 332	161 576
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	18 202 767	18 966 249
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	555 608	451 372
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	555 608	451 372
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	10 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	10 000 000
Not 18	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	1 857 648	1 857 648
	Upplåtelseavgifter	3 233 492	3 233 492
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	5 091 140	5 091 140
Not 19	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	18 114 606	17 385 038
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	18 114 606	17 385 038

Not 20	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Balanserat resultat

Balanserat resultat	24 187 642	20 569 885
---------------------	------------	------------

<i>Summa Balanserat resultat</i>	24 187 642	20 569 885
----------------------------------	-------------------	-------------------

Not 21	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat	3 246 862	4 347 325
----------------	-----------	-----------

<i>Summa Årets resultat</i>	3 246 862	4 347 325
-----------------------------	------------------	------------------

Not 22	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,59%	2026-12-01	27 500 000	500 000
Stadshypotek	2,97%	2026-12-30	13 715 440	321 140
Stadshypotek	0,97%	2025-01-30	7 638 585	205 060
Stadshypotek	3,09%	2027-12-30	17 154 125	228 860
Stadshypotek	2,87%	2025-12-30	30 000 000	0
Stadshypotek	3,43%	2027-06-30	9 190 000	0
Stadshypotek	3,43%	2027-06-30	3 310 000	0
Stadshypotek	2,85%	2028-09-01	12 500 000	0
Stadshypotek	3,43%	2027-06-30	15 000 000	0
			136 008 150	1 255 060

Långfristig del	97 319 565
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 050 000
---	-----------

Lån som ska konverteras inom ett år	37 638 585
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	38 688 585
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 255 060
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 020 240
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,86%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 23	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	3 104 437	1 613 559
--------------------	-----------	-----------

<i>Summa Leverantörsskulder</i>	3 104 437	1 613 559
---------------------------------	------------------	------------------

Not 24	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

40 761

13 613

Summa Skatteskulder

40 761

13 613

Not 25	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

56 468

43 150

Inre fond

41 163

41 163

Övriga kortfristiga skulder

84 877

68 621

Summa Övriga skulder

182 508

152 934

Not 26	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

1 939 326

1 899 563

Upplupna räntekostnader

103 338

37 181

Övriga upplupna kostnader

580 911

637 731

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 623 575

2 574 475

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.

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 2024.

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 2024 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 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 2024 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 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. 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 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 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maritha Söderström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-26 kl. 15:16:13



VICTOR DELLNÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 16:58:07



SARA DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 16:24:55



NICKLAS DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 17:42:03



ANDERS BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 17:48:18



ERMIN HADZAJLIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 15:25:17



ELLINOR ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 19:35:36



ULRIKA AHLSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 16:05:31



GISELA SINCLAIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 13:17:02



EMIL BACKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:18:18



MARITHA SÖDERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 13:12:27



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 18:35:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-01 kl. 13:15:14



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 18:36:32



HSB – där möjligheterna bor

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.