



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Ripan i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Ripan i Örnsköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSEVIK org.nr. 789600-0655 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2005-07-11. Nya stadgar är antagna på stämman 2024 men är under registrering.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Örnsköldsvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orren 8		1967
Ripan 9		1967
Totalt 2 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
85	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 471
65	p-platser, var av två med laddplatser	0
16	garageplatser	255
Totalt 166 objekt		5 726

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 35 st 2 rok, 24 st 3 rok, 10 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bert Sjödin	Ordförande
Ivan Söderström	Ledamot
Kjell-Åke Rehn	Ledamot
Jan Svensson	Ledamot utsedd av HSB
Katarina Hägglund	Ledamot
Mikael Wiberg	Ledamot
Lars Lindström	Ledamot
Alexander Högdahl	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ivan Söderström, Kjell-Åke Rehn och Katarina Hägglund.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Wiberg, Kjell-Åke Rehn, Bert Sjödin och Katarina Hägglund.

Revisorer har varit: Rolf Nordin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Max Ehlin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut 2 (av 2) att anta HSBs nya Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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. Planen uppfördes 2016 men ses över årsvis efter besiktning. Framtagande av ny underhållsplan är under uppbyggnad och beräknad bli klar under 2025.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-01.

Föreningen har renoverat, ombildat och sålt en hyreslägenhet under året.

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD-el och redovisar in underlag för mervärdesskatt löpande till Skatteverket.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Åtgärder för förbättrad ventilation i garage. Installation av värmekablar till brunnar garagetak. Takreparationer.
2021	Markjobb och nyplanteringar, Nygatan. Utökning av ventilation och utbyte av belysning i garage. Tillsyn yttertak. Tvättstugor: nya torkskåp, byte tvättmaskin, ommålning, nya mattor slussar. Relining (rörinfodring) av avloppsledningar.
2022	Montage av laddstolpar på Nygatans parkering. Nya gasventiler i båda skyddsrummen, 3 stycken. Reparation av tilluftsaggregat i skyddsrummet hus C. Demontering av innertak i garage. Montering ny ventilationskanal i garagetak. Uppbilning och rep. av avloppsstam i lägenhet 31.
2023	Omfattande reparation av läckande garagetak. Renovering av uthyrningslägenhet.
2024	Färdigställande av garagebygge in- och utvändigt. Reparation och föräljning av lägenhet 85. Byte av avloppsstam, nytt badrum och reparation lägenhet Nygatan 47B. Uppgrävning och byte rörledning garageplan. Rensning av samtliga ventilationskanaler i samtliga fastigheter. Byte styrutrustning av vattenreningsanläggning.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2029	Asfaltering del av parkering Nygatan. Reparation av yttertak på samtliga huskroppar. Ev byte av fönster. Ev. byte av lås lägenhetsdörrar. Ev. byte av spiskåpor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	47	125	118	88	152
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	261	247	247	240	215
Årsavgifter, kr/kvm	636	612	563	557	552
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	658	622	626	620	618
Nettoomsättning, tkr	3 768	3 560	3 423	3 393	3 384
Resultat efter finansiella poster, tkr	-617	537	502	-108	687
Soliditet, %	88	83	89	88	88

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på garage- och lägenhetsrenovering som utförts under 2023-2024. 70 % av den totala kostnaden läggs upp för framtida avskrivningar på lång sikt medan 30 % räknas som underhåll och belastar årets resultat.

Föreningens kassaflöde och sparande får även de en negativ trend i och med att kostnader för renoveringen uppstår. Föreningen har inte upptagit några nya lån och styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	607 545	0	14 362	621 907
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	1 113 508	1 113 508
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 887 440	0	-105 695	4 781 745
S:a bundet eget kapital, kr	5 494 985	0	1 022 175	6 517 160
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 440 140	536 751	105 695	3 082 586
Årets resultat, kr	536 751	-536 751	-617 073	-617 073
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 976 891	0	-511 378	2 465 513
S:a eget kapital, kr	8 471 876	0	510 797	8 982 673

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 620 000 kr samt ianspråktagande skett med 725 695 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	2 976 891
Årets resultat, kr	-617 073
Reservation till underhållsfond, kr	-620 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	725 695
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 465 513

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 465 513
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 767 654	3 559 989
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 767 654	3 559 989
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 130 017	-2 536 400
Underhåll enligt plan	Not 4	-725 695	-33 625
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 789	-232 715
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-246 123	-206 955
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-148 714	-143 075
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 519 337	-3 152 770
RÖRELSERESULTAT		-751 683	407 219
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		134 609	129 532
SUMMA FINANSIELLA POSTER		134 609	129 532
ÅRETS RESULTAT		-617 073	536 751

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 191 867	2 765 868
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	1 550 000
Summa materiella anläggningstillgångar		4 191 867	4 315 868
Summa anläggningstillgångar		4 191 867	4 315 868
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 790	242
Avräkningskonto HSB		421 416	2 436 597
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	26 662	37 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	178 498	261 803
Summa kortfristiga fordringar		629 365	2 736 506
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	3 090 000
Summa kortfristiga placeringar		0	3 090 000
Kassa och bank			
Bank	Not 13	5 357 448	49 225
Summa kassa och bank		5 357 448	49 225
Summa omsättningstillgångar		5 986 813	5 875 731
SUMMA TILLGÅNGAR		10 178 681	10 191 599



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	621 907	607 545	
Upplåtelseavgifter	1 113 508	0	
Fond för yttre underhåll	4 781 745	4 887 440	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	6 517 160	5 494 985	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 082 586	2 440 140	
Årets resultat	-617 073	536 751	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 465 512	2 976 891	
Summa eget kapital	8 982 673	8 471 876	
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Medlemmarnas inre fond	Not 14	342 080	360 874
Leverantörsskulder		153 206	771 620
Aktuell skatteskuld	Not 15	13 954	10 469
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	27 757	63 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	659 011	513 077
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 196 008	1 719 723
Summa skulder		1 196 008	1 719 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 178 681	10 191 599	



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-751 683	407 219
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	148 714	143 075
Övriga poster	674 878	0
	71 909	550 294
Erhållen ränta	134 609	129 532
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	206 519	679 826
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	91 959	-99 405
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-523 715	683 901
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-225 236	1 264 323
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-699 592	-1 520 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-699 592	-1 520 000
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Inbetalda insatser	1 127 870	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 127 870	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	203 042	-255 677
Likvida medel vid årets början	5 575 822	5 831 499
Likvida medel vid årets slut	5 778 863	5 575 822
	203 042	-255 677

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

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.

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	2 008 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 331 864	3 167 676
Årsavgift el	147 751	0
Hysesintäkt bostäder	0	6 098
Hysesintäkt lokaler	1 656	1 656
Hysesintäkt garage och bilplatser	258 645	232 250
Hysesintäkt övrigt	3 600	1 800
Konsumtionsavgift el	3 235	143 510
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 920	7 005
Övriga primära intäkter och ersättningar	-17	-6
	3 767 654	3 559 989
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-443 153	-141 050
Ventilationsrensning	-77 195	0
El	-358 969	-342 162
Uppvärmning	-615 984	-596 749
Vatten	-519 894	-476 246
Renhållning	-113 421	-98 580
TV, bredband, iptelefoni	-243 045	-242 964
Serviceavtal	-3 435	-2 925
Förvaltningskostnader	-524 136	-419 244
Försäkringar	-72 113	-65 747
Fastighetsskatt	-141 510	-138 025
Övriga driftskostnader	-17 160	-12 709
	-3 130 017	-2 536 400
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-188 998	-33 625
Underhåll tvättstuga	-50 817	0
Underhåll garage och bilplatser	-485 880	0
	-725 695	-33 625
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 375	-13 250
Övriga förvaltningskostnader	-186 675	-177 068
Kostnader överlåtelse och panter	-21 768	-6 038
Kontorsutrustning och -material	-7 552	-2 495
Förbrukningsinventarier	-1 519	-664
Medlemsavgifter HSB	-32 900	-33 200
	-268 789	-232 715
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-94 950	-73 880
Vicevärdsarvode	-104 572	-102 624
Övriga arvoden	-6 000	0
Revisionsarvode	-5 250	0
Sociala avgifter	-35 351	-30 451
	-246 123	-206 955
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-145 426	-142 801
Markanläggningar	-3 289	-274
	-148 714	-143 075

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 589 661	8 589 661
Omklassificering, garage	1 133 720	0
Omklassificering, HR-lägenhet	440 994	
Ingående anskaffningsvärde mark	469 980	469 980
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	90 581	57 696
Årets investering markanläggning	0	32 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 724 936	9 150 222

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 326 385	-6 183 584
Årets avskrivningar byggnader	-145 426	-142 801
Ingående avskrivningar markanläggningar	-57 970	-57 696
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 289	-274
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 533 069	-6 384 355

Utgående redovisat värde

4 191 867 2 765 868

Redovisade värden byggnader	3 692 565	2 263 277
Redovisade värden mark	469 980	469 980
Redovisade värden markanläggningar	29 322	32 611

Fastighetsbeteckning: Orren 8, Ripan 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	38 000 000	10 600 000	48 600 000	48 600 000
Lokaler	1967	296 000	0	296 000	296 000
		38 296 000	10 600 000	48 896 000	48 896 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	6 967 300	6 967 300
varav i eget förvar	-6 967 300	-6 967 300
Summa ställda säkerheter	0	0

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, laddstolpar	0	62 885
Bidrag laddstolpar	0	-30 000
Ingående värde pågående nyanläggningar, terasstak garage	1 212 500	0
Årets Investering, terasstak garage	407 100	1 212 500
Ingående värde pågående nyanläggningar, renovering HR-lägenhet	337 500	0
Årets Investering, HR-lägenhet	292 492	337 500
Omklassificering till Byggnader och mark, terasstak garage	-1 133 720	-32 885
Omklassificering till underhåll, garage	-485 880	0
Omklassificering till Byggnader och mark, HR-lägenhet	-440 994	0
Omklassificering till underhåll, HR-lägenhet	-188 998	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 550 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	26 662	37 864
	26 662	37 864

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	73 117	72 113
Förutbetald kabel-TV och bredband	60 399	60 393
Förutbetald administration	41 397	39 622
Upplupna ränteintäkter	0	86 240
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 585	3 435
	178 498	261 803

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB placering	3,05%	2024-02-01	0	3 090 000
			0	3 090 000

Not 13 BANK

SBAB	5 357 448	49 225
	5 357 448	49 225

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	360 874	364 874
Uttag	-18 794	-4 000
	342 080	360 874

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	13 954	10 469
	13 954	10 469

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	3 424	2 492
Personalens källskatt	10 092	35 980
Arbetsgivaravgifter	4 389	25 211
Övriga kortfristiga skulder	9 852	0
	27 757	63 683

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	80 000	0
Upplupna sociala avgifter	20 000	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	235 802	213 610
Upplupen revision	16 000	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	259 102	286 467
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 107	0
	659 011	513 077

2024-12-31 2023-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Alexander Högdahl

.....
Bert Sjödin

.....
Ivan Söderström

.....
Jan Svensson

.....
Katarina Hägglund

.....
Kjell-Åke Rehn

.....
Lars Lindström

.....
Mikael Wiberg

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

Revisor vald av föreningsstämman
Rolf Nordin

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ripan i Örnsköldsvik, org.nr. 789600-0655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ripan i Örnsköldsvik 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. Risker 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 Brf Ripan i Örnsköldsvik 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Nordin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Ripan i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERT SJÖDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 19:10:21



IVAN SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 14:39:07



JAN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 07:17:56



KATARINA HÄGGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 17:03:09



KJELL-ÅKE REHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 22:01:18



ALEXANDER HÖGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 14:23:59



LARS LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 19:23:47



MIKAEL WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 16:13:49



ROLF NORDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:28:24



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 13:22:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Ripan i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF NORDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:25:32



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 13:21:54



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.