



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ripa i Lund



HSB – där möjligheterna bor

ARSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Ripa i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1944 på fastigheten Ripa 14 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Södra Esplanaden 15A, 15B och 15C i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	19	770
2	9	455
3	4	304
	32	1 529

Parkeringsplatser 4

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-25, varvid 4 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Josef Djärf	ordförande	2023
Willhelm Aminoff	styrelseledamot	2023
Carl Ling	styrelseledamot	2023

Av föreningen vald revisor har varit från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedningen bestod av styrelsen.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem/Tele2	kabel-TV
Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Trygg Hansa	fastighetsförsäkring (fullvärde)



I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Har ej genomförts. Styrelsen har efterfrågat besiktning.

Underhåll

Föreningen har undersökt avloppsledningar och dagvattenledningar med hjälp av PULS under tidigare år. Detta har resulterat i ett beslut att renovera avloppsledningar och dagvattenledningar i källaren och under asfalten på gården. Arbetet är schemalagt till sommaren 2023. HSB Jhonny Nilsson är ansvarig för projektet.

Utförda renoveringar

Kraftringen har bytt samtliga elmätare i byggnaden.

Framtida underhåll

Renovering av avloppsledningar och dagvattenledningar i källaren och under asfalten på gården. Arbetet är schemalagt till sommaren 2023. HSB Jhonny Nilsson är ansvarig för projektet.

Övriga väsentliga händelser

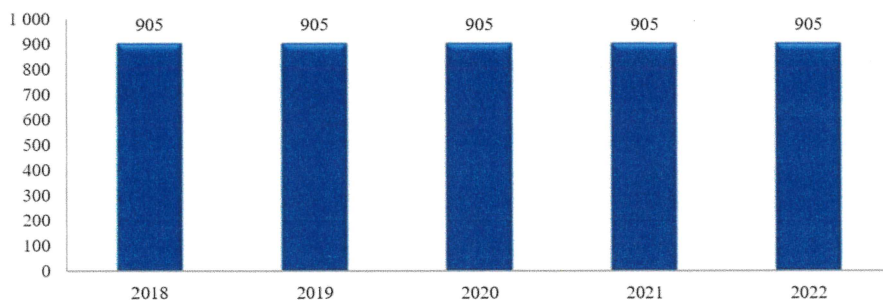
Föreningen har 4 pågående andrahandsuthyrningar och förväntar ytterligare en att tillkomma med start 2023-02-01.

18-0105-1-109-7	Lucas Rör Hansen Södra Esplanaden 15B	Carl Martin Karlsson
18-0105-1-117-6	Annette Caap Södra Esplanaden 15B	Dennis Gustafsson
18-0105-1-119-11	Anna Sahlberg Carlsson Södra Esplanaden 15B	Olivia Leksell
18-0105-1-116-9	Malin Larsson Södra Esplanaden 15B	Vera Söderström

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 905 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4% och genomfördes 2023-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 941 500 kr. Under året har föreningen amorterat 15 000 kr,

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	61
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	62

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 5 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 407	1 407	1 412	1 408
Resultat efter finansiella poster, tkr	238	241	-14	107
Eget kapital, tkr	3 243	3 005	2 765	2 778
Taxeringsvärde, tkr	39 400	29 000	29 000	29 000
-varav byggnad, tkr	17 400	13 800	13 800	13 800
Soliditet, %	43%	41%	39%	38%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	905	905	905	905
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 578	2 588	2 594	2 600
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	37	26	26	27
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	10%	14%	14%	7%
Avsättn. Underhållsfond/m ² byggnadsyta	16%	16%	14%	12%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	102	83	83	94

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 055	0	1 616 777	1 111 701	240 715	3 005 248
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				240 715	-240 715	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			25 000	-25 000		0
Årets resultat					237 582	237 582
Belopp vid årets utgång	36 055	0	1 641 777	1 327 416	237 582	3 242 830

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 352 416
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-25 000
Årets resultat	237 582
Summa till stämmans förfogande	1 564 998

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 564 998
-------------------------	-----------

3

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 407 154	1 406 950
Övriga rörelseintäkter	Not 3	428	0
Summa rörelseintäkter		1 407 582	1 406 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-861 407	-887 467
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 169	-37 573
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-44 946	-47 705
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-155 707	-155 569
Summa rörelsekostnader		-1 095 229	-1 128 315
Rörelseresultat		312 353	278 635
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 689	2 535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 460	-40 455
Summa finansiella poster		-74 771	-37 920
Årets resultat		237 582	240 715



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	5 291 479	5 447 186
Pågående nyanläggningar	Not 9	144 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 435 979	5 447 186

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

5 436 479 **5 447 686**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		14 918	12 383
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 250	492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	40 003	34 321
Summa kortfristiga fordringar		62 171	47 196

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000

Kassa och bank

Bank	Not 14	1 594 014	1 399 398
Summa kassa och bank		1 594 014	1 399 398

Summa omsättningstillgångar

2 156 185 **1 946 594**

Summa tillgångar

7 592 664 **7 394 280**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	36 055	36 055
Fond för yttre underhåll	1 641 777	1 616 777
Summa bundet eget kapital	1 677 832	1 652 832

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 327 416	1 111 701
Årets resultat	237 582	240 715
Summa fritt eget kapital	1 564 998	1 352 416

Summa eget kapital

3 242 830	3 005 248
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 924 000	0
Summa långfristiga skulder		3 924 000	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	17 500	3 956 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	167 899	159 635
Leverantörsskulder		31 853	85 633
Aktuell skatteskuld	Not 17	4 597	4 283
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 500	4 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	202 484	178 379
Summa kortfristiga skulder		425 833	4 389 031

Summa skulder

4 349 833	4 389 031
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

7 592 664	7 394 280
------------------	------------------



Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	312 353	278 635
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	155 707	155 569
	468 060	434 205
Erhållen ränta	3 689	2 535
Erlagd ränta	-56 519	-40 456
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	415 230	396 284
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 440	4 127
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-46 139	31 959
Kassaflöde från löpande verksamhet	356 651	432 369
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-144 500	-440 875
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-144 500	-440 875
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-15 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-15 000	-10 000
Årets kassaflöde	197 151	-18 506
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 911 781	1 930 285
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	2 108 932	1 911 779
	197 151	-18 506

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



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och concernredovisning (K3).

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 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 368 986:-.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 383 588	1 383 588
	Hysesintäkt garage och bilplatser	18 564	18 564
	Avsatt till inre fond	-13 104	-13 104
	Intäkt andrahandsupplåtelse	12 081	8 385
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 025	9 517
		1 407 154	1 406 950
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	428	0
		428	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-33 224	-55 517
	El	-63 100	-39 057
	Uppvärmning	-245 185	-272 965
	Vatten	-51 719	-54 098
	Renhållning	-62 181	-65 174
	Bevakningskostnader	-3 368	-2 636
	TV, bredband, iptelefoni	-64 620	-68 994
	Förvaltningskostnader	-269 665	-264 399
	Försäkringar	-15 661	-17 147
	Fastighetsskatt	-48 608	-46 688
	Övriga driftskostnader	-4 076	-791
		-861 407	-887 467
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 321	-12 563
	Övriga förvaltningskostnader	-2 000	-2 498
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 033	-11 912
	Medlemsavgifter HSB	-10 600	-10 600
	Stämma och styrelse	-215	0
		-33 169	-37 573
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Inga	Inga
	Arvode till styrelsen	-34 200	-36 300
	Sociala avgifter	-10 746	-11 405
		-44 946	-47 705
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-155 707	-155 569
		-155 707	-155 569

3

Not 8 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2074

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 567 617	9 126 742
Årets investering byggnader	0	440 875
Ingående anskaffningsvärde mark	25 000	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 592 617	9 592 617

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 145 431	-3 989 862
Årets avskrivningar byggnader	-155 707	-155 569
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 301 138	-4 145 431

Utgående redovisat värde 5 291 479 5 447 186

Redovisade värden byggnader 5 266 479 5 422 186
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	29 000 000
		17 400 000	22 000 000	39 400 000	29 000 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 238 000	5 238 000
Summa ställda säkerheter	5 238 000	5 238 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	144 500	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	144 500	0

Dag och Vattenspilledningar klart 2023
Kostnad 1 836 250 ink moms.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	7 250	492
	7 250	492

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	22 133	17 661
Förutbetalda kabel-TV och bredband	16 203	16 139
Upplupna ränteintäkter	1 667	521
	40 003	34 321



Not 13 Kortfristiga placeringar				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-04-17	500 000	500 000
			500 000	500 000

Not 14 Bank				
Sparbanken Skåne			1 594 014	1 399 398
			1 594 014	1 399 398

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,34%	2025-07-30	3 941 500	17 500
			3 941 500	17 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 924 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 17 500

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **17 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,34%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 70 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 854 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 Medlemmarnas inre fond				
Ingående värde			159 635	155 494
Avsättning			13 104	13 104
Uttag			-4 840	-8 962
			167 899	159 635

Not 17 Aktuell skatteskuld				
Årets beräknade skatteskuld			4 597	4 283
			4 597	4 283

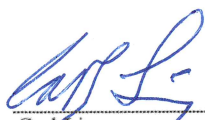
Not 18 Övriga kortfristiga skulder				
Mervärdeskatt			1 500	1 500
Övriga kortfristiga skulder			0	3 101
			1 500	4 601

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	46 966	48 040
Upplupna räntekostnader	22 734	213
Upplupen revision	11 007	10 686
Förutbetalda årsavgifter och hyror	121 777	110 442
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 998
	<u>202 484</u>	<u>178 379</u>

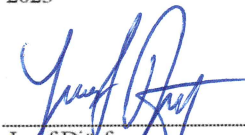
Lund

12 / 5

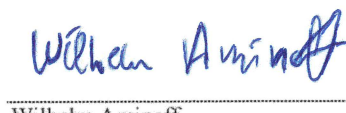
2023



Carl Ling

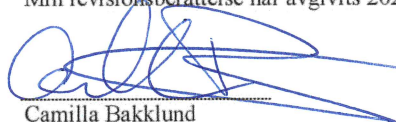


Josef Djärf



Wilhelm Aminoff

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-5-15



Camilla Bakklund

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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ripa i Lund för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 revisions sed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ripa i Lund för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

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

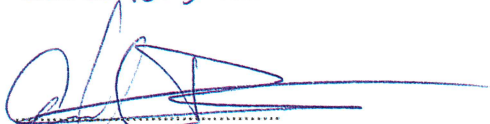
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 15/5-2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.