



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ripan i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 753300-0423

# Styrelsen för Hsb Brf Ripan i Kungälv

Org.nr: 753300-0423

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ripan i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0423 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fasanen 1	1964-07-23	1966
Ripan 1	1964-07-23	1966

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar och i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
210	p-platser	0
7	lokaler	212
297	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22781
85	garageplatser	0
<b>Totalt 599 objekt</b>		<b>22993</b>

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
Jan Schütt	Ordförande
Gisela Sinclair	Ledamot
Anders Berggren	Ledamot
Nicklas Dahlström	Ledamot
Ulrika Ahlstrand	HSB-ledamot
Sara Dahlström	Ledamot
Tajana Junuzovic	Ledamot
Ellinor Andersson	Ledamot
Aron Alpner	Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gisela Sinclair, Jan Schütt, Sara Dahlström och förvaltare Glenn Johannesson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Ermin Hadzajilic, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23 och på stämman deltog 39 medlemmar, varav 21 stycken röstberättigade.

2022-11-10 hölls en extrastämma för att diskutera arbetet kring fasadrenovering. På extrastämma deltog 55 medlemmar + 13 fullmakter.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 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 den 2022-10-20.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete med renovering av fasaderna, utbyte av fönster och entrédörrar fortsätter i samverkan med konsult från Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC). I början av 2023 kommer underlag för bygglov att lämnas till Kungälv kommun. Hösten 2022 hölls en extrastämma för föreningens medlemmar som fattade beslut om att genomföra denna renovering.

### Säkerhet

Alla lägenheter utrustades under året med säkerhetsdörrar. Brandskyddsbesiktning har genomförts av en extern konsult. Utbyte av lås och nycklar till källarutrymmena under Trekungagatan har påbörjats. En översyn av säkerheten på lekplatserna har genomförts.

### Planteringar, gårdar och lekplatser

Träd, buskar och planteringar ses fortlöpande över och beskärs efter behov. Vid laddstolparna har föreningen låtit fälla några träd vars nedfall kunde utgöra en fara för lacken på bilarna. Som kompensation har föreningen låtit plantera nya träd. Sand på lekplatserna har rengjorts och kompletterats.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

#### Historik - större förändringar på fastigheterna senaste 15 åren

Årtal	Ändamål
2008-2009	Renovering av balkonggolv och inglasade balkonger
2012	En uthyrningslägenhet färdigställdes
2013	Individuell mätning av el och vatten infördes - Samma år byttes även elledningarna 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

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

#### Kommande förändringar de närmaste åren

##### Ny fasad

Som framgång av utdelning av information till medlemmarna 2022 är föreningens stora kommande arbete att renovera fasaderna. Det är viktigt att poängtera att den nuvarande fasaden kommer att sitta kvar och nya kommer att fästas utanpå den gamla. Det arbetet innefattar förutom fasaden även utbyte av fönster och entrédörrar.

##### Varför fönster samtidigt?

Det är ekonomiskt fördelaktigt att tidigarelägga fönsterbytena eftersom vi samtidigt med fasadrenovering är tvungna att ha byggställningar uppe. Senast fönsterbytet gjordes var 1985 och det rekommenderas att utföras var 40:e år. Fönsterbytet tidigareläggs därmed och det görs för att hålla ned kostnaden för hyra av byggställningar som bara behöver göras vid ett tillfälle.

#### Varför entrédörrar samtidigt?

Ramarna, låsblecken och låsen i entrédörrarna är slitna. En ny utanpåliggande fasad påverkar breddmått i portarna. Därför är det rätt tillfälle att även byta ut entrédörrarna.

Styrelsen kommer att lämna information om projekteringsarbetet med fasaderna. I god tid kommer också information att lämnas om när och var fasadarbetet kommer att startas.

#### Nästa stora arbete för föreningen

Styrelsen har för avsikt att inte splittra styrelsearbetet på flera stora projekt samtidigt. Med hänsyn till en väl genomarbetad underhållsplan i samverkan med HSB ser vi att vi kan och behöver prioritera styrelsearbetet på fasadrenoveringen de närmaste 2-3 åren.

När fasadrenoveringen är genomförd är målsättningen att utreda möjligheterna att installera solceller på taken.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 37 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 379 och under året har det tillkommit 51 och avgått 44 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 386.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	381	310	315	380	419
Skuldsättning, kr/kvm	4 286	4 339	4 389	4 425	4 051
Räntekänslighet, %	5	5	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	189	188	169	178	186
Driftskostnad, kr/kvm	496	553	547	468	449
Årsavgifter, kr/kvm	806	789	788	811	812
Totala intäkter, kr/kvm	917	907	916	933	850
Nettoomsättning, tkr	21 054	20 838	20 789	21 362	21 459
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 036	3 539	3 372	5 366	8 355
Soliditet, %	27	27	23	21	18

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	15 134 789	0	1 280 320	16 415 109
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>20 225 929</b>	<b>0</b>	<b>1 280 320</b>	<b>21 506 249</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	14 245 224	3 538 806	-1 280 320	16 503 710
Årets resultat, kr	3 538 806	-3 538 806	5 036 104	5 036 104
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>17 784 030</b>	<b>0</b>	<b>3 755 784</b>	<b>21 539 814</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>38 009 959</b>	<b>0</b>	<b>5 036 104</b>	<b>43 046 063</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 575 000 kr samt ianspråktagande skett med 294 680 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	17 784 031
Årets resultat, kr	5 036 104
Reservation till underhållsfond, kr	-1 575 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	294 680
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>21 539 815</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>21 539 815</b>

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



		<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	21 053 938	20 838 162
Övriga rörelseintäkter	Not 2	18 029	3 210
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>21 071 967</b>	<b>20 841 372</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-10 780 644	-12 066 115
Underhållskostnader	Not 4	-294 680	-204 193
Övriga externa kostnader	Not 5	-622 717	-653 954
Personalkostnader	Not 6	-156 370	-224 590
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 500 593	-3 390 289
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 355 003</b>	<b>-16 539 142</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 716 964</b>	<b>4 302 230</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	703	940
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-681 563	-764 364
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-680 860</b>	<b>-763 424</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>5 036 104</b>	<b>3 538 806</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	120 741 326	119 615 158
Inventarier	Not 12	0	5 580
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	908 533
		<u>120 741 326</u>	<u>120 529 270</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>120 741 826</b>	<b>120 529 770</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	-568	12 453
Övriga fordringar	Not 16	23 806 414	20 574 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	418 379	857 209
		<u>24 224 225</u>	<u>21 443 829</u>
Summa omsättningstillgångar		<b>24 224 225</b>	<b>21 443 829</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>144 966 051</b>	<b>141 973 599</b>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 857 648	1 857 648
Överlåtelseavgifter	3 233 492	3 233 492
Underhållsfond	16 415 109	15 134 789
	<u>21 506 249</u>	<u>20 225 929</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	16 503 710	14 245 224
Årets resultat	5 036 104	3 538 806
	<u>21 539 813</u>	<u>17 784 030</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>43 046 063</b>	<b>38 009 959</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 49 880 225	90 469 565
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	48 638 045	9 252 500
Leverantörsskulder	818 856	1 551 569
Skatteskulder	56 018	59 063
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 82 487	79 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 2 444 358	2 551 538
	<u>52 039 763</u>	<u>13 494 075</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>101 919 988</b>	<b>103 963 640</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>144 966 051</b>	<b>141 973 599</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,72%
Ombyggnader	2-5%
Nya lägenheter	2,00%
Ståldörrar	3,33%
Laddstolpar	10,00%
Inventarier	20,00%

**Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 432 183 kr (8 432 183 kr)

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	18 535 560	18 134 926
Hyror	1 096 405	1 129 664
Elintäkter	628 813	683 702
Vattenintäkter	761 446	826 286
Ovriga intäkter	31 714	63 584
	<b>21 053 938</b>	<b>20 838 162</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	18 029	3 210
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 250 828	2 384 561
Reparationer	1 037 098	2 268 040
El	1 063 740	1 097 383
Uppvärmning	2 325 862	2 429 832
Vatten	962 266	793 724
Sophämtning	618 496	553 299
Ovriga avgifter	1 203 271	1 119 016
Förvaltningsarvoden	701 535	920 313
Övriga driftskostnader	617 548	499 948
	<b>10 780 644</b>	<b>12 066 115</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	95 390	0
VVS	18 222	0
Byggnad utvändigt	0	166 943
Markytor	86 493	0
Utrustning	94 575	37 250
	<b>294 680</b>	<b>204 193</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	489 673	482 323
Medlemsavgifter	98 100	97 500
Övriga externa kostnader	34 944	74 131
	<b>622 717</b>	<b>653 954</b>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 6</b>		
<b>Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	26 324	27 851
Sammanträdesersättningar	55 220	24 129
Revisorsarvode	6 280	3 159
Löner och andra ersättningar	30 610	60 007
Sociala kostnader	27 473	27 736
	<b>145 907</b>	<b>142 882</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	7 762	5 246
Sociala kostnader	2 501	14 881
Pensionskostnader och förpliktelser	200	61 582
	<b>10 463</b>	<b>81 709</b>
	<b>156 370</b>	<b>224 590</b>
<b>Not 7</b>		
<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	3 475 143	3 323 029
Markanläggningar	19 870	0
Inventarier	5 580	67 260
	<b>3 500 593</b>	<b>3 390 289</b>
<b>Not 8</b>		
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	703	940
	<b>703</b>	<b>940</b>
<b>Not 9</b>		
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	681 547	763 914
Övriga finansiella kostnader	16	450
	<b>681 563</b>	<b>764 364</b>
<b>Not 10</b>		
<b>Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>5 036 104</b>	<b>3 538 806</b>
Avsättning till underhållsfond	-1 575 000	-1 575 000
Disposition ur underhållsfond	294 680	204 193
Resultat efter underhållspåverkan	3 755 784	2 167 999

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	174 382 173	170 708 162
Årets investeringar	4 521 832	3 674 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 904 005	174 382 173
Ingående ackumulerade avskrivningar	-56 612 463	-53 289 434
Årets avskrivningar	-3 475 143	-3 323 029
Utgående avskrivningar	-60 087 606	-56 612 463
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>118 816 398</b>	<b>117 769 710</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	99 350	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 350	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-19 870	0
Utgående avskrivningar	-19 870	0
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>79 480</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>1 845 448</b>	<b>1 845 448</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>120 741 326</b>	<b>119 615 158</b>
Taxeringsvärde för Ripan 1 och Fasanen 1		
Byggnad - bostäder	185 000 000	167 000 000
Byggnad - lokaler	2 346 000	2 322 000
	187 346 000	169 322 000
Mark - bostäder	74 000 000	79 000 000
Mark - lokaler	1 729 000	2 578 000
	75 729 000	81 578 000
Taxeringsvärde totalt	263 075 000	250 900 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	108 446 000	108 446 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	730 981	730 981
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	730 981	730 981
Ingående avskrivningar	-725 401	-658 141
Årets avskrivningar	-5 580	-67 260
Utgående avskrivningar	-730 981	-725 401
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>5 580</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Installation laddstolpar*	0	248 375
Byte stäldörrar*	0	660 158
Pågående nyanläggningar	0	908 533
* aktiverad under 2022		
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar		-568	12 453		
		<b>-568</b>	<b>12 453</b>		
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		23 682 034	20 521 307		
Skattefordringar		49 675	0		
Skattekonto		74 704	52 860		
		<b>23 806 414</b>	<b>20 574 167</b>		
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		418 379	857 209		
		<b>418 379</b>	<b>857 209</b>		
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
			Nästa års amortering		
Läneinstitut	Länummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	541018	0,75%	2024-12-01	28 500 000	500 000
Stadshypotek	550613	0,74%	2023-12-30	30 000 000	0
Stadshypotek	638733	0,48%	2023-12-30	17 611 845	228 860
Stadshypotek	639496	0,51%	2024-12-30	14 357 720	321 140
Stadshypotek	732415	0,97%	2025-01-30	8 048 705	205 060
				98 518 270	1 255 060
					1 255 060
Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 255 060
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					47 382 985
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					48 638 045
					<b>49 880 225</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					92 242 970
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt		21 933			19 679
Arbetsgivaravgifter		19 391			17 134
Inre fond		41 163			42 592
		<b>82 487</b>			<b>79 406</b>



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	75 567	63 876
Ovriga upplupna kostnader	517 731	695 925
Förutbetalda hyror och avgifter	1 851 060	1 791 737
	<b>2 444 358</b>	<b>2 551 538</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Göteborg 2023

Anders Berggren

Aron Alpner

Ellinor Andersson

Gisela Sinclair

Jan Schütt

Nicklas Dahlström

Sara Dahlström

Tajana Junuzovic

Ulrika Ahlstrand

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

Maritha Söderström  
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ripan i Kungälv för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Ripan i Kungälv för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maritha Söderström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-02-28 kl. 20:04:47



**ARON ALPNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 21:13:41



**SARA DAHLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 20:29:38



**NICKLAS DAHLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 20:32:30



**ANDERS BERGGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 20:50:57



**ELLINOR ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 18:55:24



**ULRIKA AHLSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 08:56:53



**GISELA SINCLAIR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 11:44:42



**TAJANA JUNUZOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 20:16:21



**MARITHA SÖDERSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-04 kl. 13:01:38



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 07:02:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-03-04 kl. 12:59:03



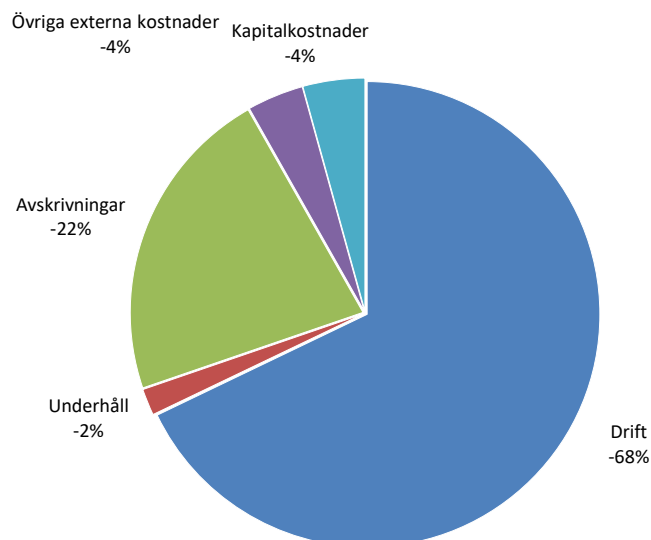
**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

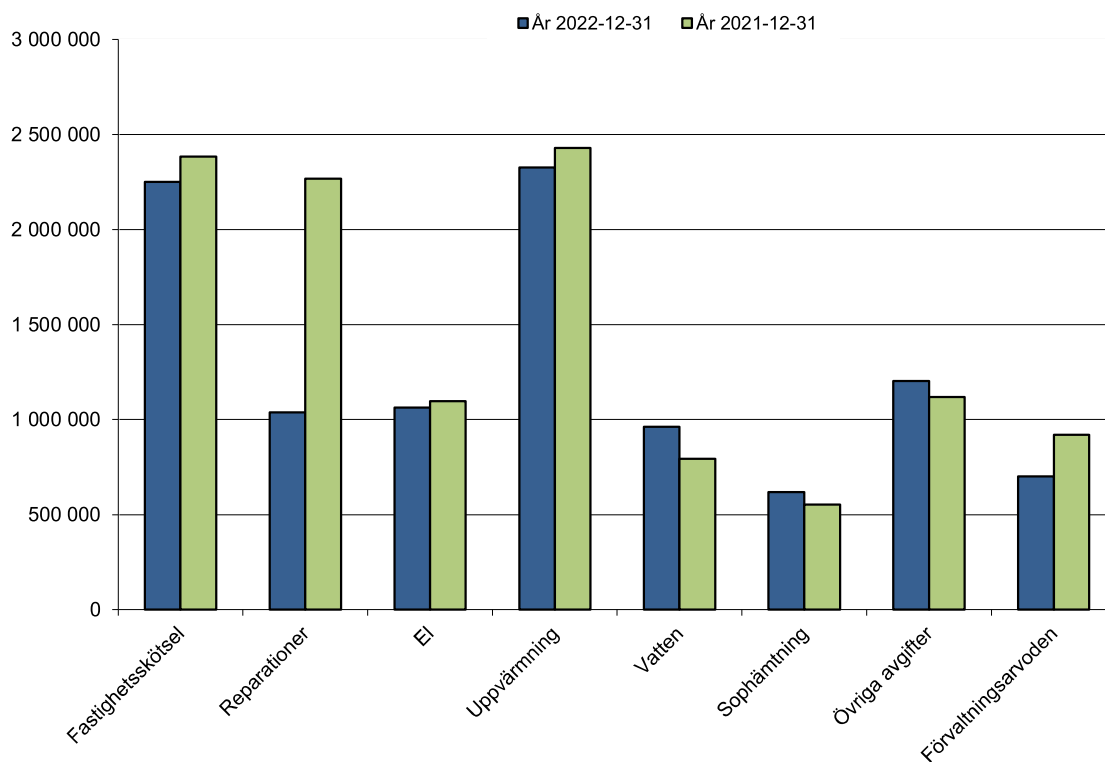
E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 07:02:57



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# 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.