Årsredovisning

för

Brf Ripan Jungfrugatan

769628-3840

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Ripan Jungfrugatan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, enligt inkomstskattelagen (1999:122)

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 november 2018.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Ripan 11 i april 2015.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnad med beteckningen Stockholm Ripan 11. Markareal för tomten uppgår till 413 kvm. Fastigheten består av 15 st bostadslägenheter och 2 st lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 866 kvm och lokalytan till 168 kvm, totalt 1 034 kvm.
Byggnaden uppfördes år 1928 och totalrenoverades 1986.

Lägenhetsfördelning:
12 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Den kommunala fastighetsavgiften är 1 724 kr per lägenhet år 2025. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet 2025 är 51 925 000 kr, varav byggnadsvärdet är 18 423 000 kr och markvärde 33 502 000 kr. Värdeår är 1986.

Ekonomisk förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB.

Teknisk förvaltning
Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med Kents Rör & Fastighetsservice och trappstädning med Mickes Fönsterputs & Städ.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 26 mars 2015.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 42 989 kr per år.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Vendela Mellström	- ordförande
	Sophie Blegvad	
	Kristina Harbom	
	Johan Bergström	Flyttat
Suppleant	Rebecca Sundkvist	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden.

Revisorer
Beatrice Fejde
Sonora Revisionsbyrå.AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 18.
Antal nya medlemmar 5.
Antal utträdda medlemmar 4.
Antal medlemmar vid årets slut 19.

Föreningen har haft inte haft några andrahandsuthyrning under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 179	1 307	947	827
Resultat efter finansiella poster	96	-258	-815	-496
Soliditet (%)	84,75	84,78	84,29	82,75
Resultat exkl. avskrivningar	415	60	-497	-177
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	927	1 081	688	575
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 295	9 295	9 410	11 122
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 097	11 097	11 236	13 279
Sparande per kvm (kr/kvm)	402	58	-44	-81
Räntekänslighet (%)	11,97	10,30	16,34	23,09
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	220	218	201	174
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67,50	71,59	60,13	59,99

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD
avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll +
väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 597 475	6 187 609	314 454	-3 290 761	-258 242	**55 550 535**
Disposition av föregående års resultat:			42 989	-301 231	258 242	**0**
Årets resultat					96 474	**96 474**
Belopp vid årets utgång	**52 597 475**	**6 187 609**	**357 443**	**-3 591 992**	**96 474**	**55 647 009**

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 591 992
årets vinst	96 474
	-3 495 518
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll	42 989
i ny räkning överföres	-3 538 507
	-3 495 518

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 179 023	1 306 727
Övriga rörelseintäkter		131 096	340
Summa rörelseintäkter		**1 310 119**	**1 307 067**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-468 687	-536 115
Övriga externa kostnader	4	-202 639	-214 144
Personalkostnader	5	-39 426	-13 142
Avskrivningar		-318 729	-318 729
Summa rörelsekostnader		**-1 029 481**	**-1 082 130**
Rörelseresultat		**280 638**	**224 937**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 510	1 096
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 674	-484 275
Summa finansiella poster		**-184 164**	**-483 179**
Resultat efter finansiella poster		**96 474**	**-258 242**
Årets resultat		**96 474**	**-258 242**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	64 744 430	65 063 159
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**64 744 430**	**65 063 159**
Summa anläggningstillgångar		**64 744 430**	**65 063 159**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		75 562	75 562
Övriga fordringar	8	680 320	346 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	47 695	13 849
Summa kortfristiga fordringar		**803 577**	**436 368**
Kassa och bank			
Kassa och bank		108 652	21 440
Summa kassa och bank		**108 652**	**21 440**
Summa omsättningstillgångar		**912 229**	**457 808**
SUMMA TILLGÅNGAR		**65 656 659**	**65 520 967**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 785 084	58 785 084
Fond för yttre underhåll		357 443	314 454
Summa bundet eget kapital		**59 142 527**	**59 099 538**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 591 992	-3 290 761
Årets resultat		96 474	-258 242
Summa fritt eget kapital		**-3 495 518**	**-3 549 003**
Summa eget kapital		**55 647 009**	**55 550 535**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 610 738	9 610 738
Leverantörsskulder		0	73 694
Skatteskulder		154 196	149 046
Övriga skulder		19 399	12 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	225 317	124 236
Summa kortfristiga skulder		**10 009 650**	**9 970 432**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**65 656 659**	**65 520 967**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		96 474	-258 242
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		318 729	318 729
Betald skatt		-128 933	4 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**286 270**	**65 163**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-4 184
Förändring av kortfristiga fordringar		-25 575	136 772
Förändring av leverantörsskulder		-81 603	-230 469
Förändring av kortfristiga skulder		95 361	-79 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**274 453**	**-111 738**
Finansieringsverksamheten			
Förändring skuld till kreditinstitut		0	-119 612
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**-119 612**
Årets kassaflöde		**274 453**	**-231 350**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		357 627	588 977
Likvida medel vid årets slut		**632 080**	**357 627**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	100
Förråd	50
Balkonger	100
Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	2025	**2024**
Årsavgifter	802 970	935 779
Hyror lokaler	329 273	324 168
Debiterad fastighetsskatt	46 780	46 780
	1 179 023	**1 306 727**

I årsavgifterna ingår det värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	**2024**
Fastighetsskötsel	49 817	50 754
Trädgårdsskötsel	23 467	17 659
Städkostnader	27 999	26 617
Trivselåtgärder	4 223	0
Takskottning	6 655	0
Snöröjning/sandning	0	6 655
Hisservice/besiktning	8 128	6 980
Skadedjurstillägg	13 077	46 837
Reparationer	26 067	24 746
Fastighetsel	24 707	21 225
Uppvärmning	162 501	166 741
Vatten och avlopp	40 755	37 188
Avfallshantering	38 615	65 238
Försäkringskostnader	30 411	26 740
Självrisker	0	31 873
Kabel-tv	3 676	2 742
Förbrukningsinventarier	8 589	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	4 120
	468 687	**536 115**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	79 386	74 810
Revisionsarvode	35 732	0
Ekonomisk förvaltning	57 534	48 160
Bankkostnader	6 231	6 508
Konsultarvoden	5 596	0
Juridisk konsultation	0	75 691
Serviceavg till branschorgan	5 652	5 562
Hantering överlåtelser och panter	500	750
Kreditupplysning	9 732	0
Övriga poster	2 276	2 663
	202 639	**214 144**

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	30 000	10 000
Sociala avgifter	9 426	3 142
	39 426	**13 142**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 872 769	31 872 769
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**31 872 769**	**31 872 769**
Ingående avskrivningar	-3 068 114	-2 749 385
Årets avskrivningar	-318 729	-318 729
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 386 843**	**-3 068 114**
Bokfört värde Mark	36 258 504	36 258 504
Utgående värde Mark	**36 258 504**	**36 258 504**
Utgående redovisat värde	**64 744 430**	**65 063 159**
Taxeringsvärden byggnader	18 423 000	16 655 000
Taxeringsvärden mark	33 502 000	37 544 000
	51 925 000	**54 199 000**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 312	53 312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**53 312**	**53 312**
Ingående avskrivningar	-53 312	-53 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-53 312**	**-53 312**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	136 582	2 499
Avräkningskonto förvaltare	523 429	336 188
Fordran Danske bank	0	8 261
Ekonomisk förvaltare	0	9
	660 011	**346 957**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	10 358	9 694
Fastighetsservice	3 025	0
Anticimex	30 113	0
Tele 2	934	919
Fastum	3 265	3 236
	47 695	**13 849**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**Lånebelopp 2025-12-31**	**Lånebelopp 2024-12-31**
Danske Bank	2,536	2026-03-30	9 610 738	9 610 738
			9 610 738	**9 610 738**

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Föreningen har under året amorterat 0 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	1 272	1 697
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
Revision	20 250	20 250
Fjärrvärme	21 267	20 160
Fastighetsel	2 008	2 050
Vatten- och avlopp	6 258	6 211
Avfallskostnader	6 621	5 850
Städning	2 934	2 903
Fastighetsskötsel	3 744	3 872
Förutbetalda avgifter och hyror	121 536	21 817
	225 316	**124 236**

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	27 750 000	27 750 000
	27 750 000	**27 750 000**

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2026 kommer föreningen gå över till att redovisa enligt K3 regelverket vilket kommer medföra högre avskrivningar på byggnaden.

Årsredovisningen har beslutats 3 juni 2026.

Stockholm

Vendela Mellström

Kristina Harbom

Sophie Blegvad

Min revisionsberättelse har lämnats

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor
Sonora Revision

ö ö

ö

Kvittensen skapad: 2026-06-

Dokumentet är undertecknat

Beatrice (Revisor		2026-06-0
KRISTINA H styrelsemedlem		2026-06-0
Paula Sophi styrelsemedlem		2026-06-0
Vendela Maria Eu Ordförande/Utlysrterlösmemedlem		2026-06-05

ö

Verifieringskod för undertecknad handling
Årsredovisning_2025_BRF_Ripan_Jungfrugatan.p

82F3BBEE1666E6CC976A42A7BA34DA5E416F7D0AB324AC1AFD2
BBCAFACB00A1EF3C7713DD85ABD37DD56FE76C4

https://esign.summera.support/verify

summera support