

ÅRSREDOVISNING

2025-01-01--2025-12-31

för

Brf Ripan 4
716421-3840

Styrelsen får härmed avge följande redovisning för förvaltningen av Brf Ripan 4 för räkenskapsåret.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Brf Ripan 4
716421-3840

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF RIPAN 4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2025-01-01--2025-12-31

Information om verksamheten

Föreningen har till sitt ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Ripan 4 på Valhallavägen 134 och Artillerigatan 81 i Hedvig Eleonora församling, Stockholms kommun. Huset uppfördes år 1924 och är ritad av arkitekt Björn Hedvall. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fem våningar och därtill inredd vindsvåning samt suterräng- respektive källarvåningar. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

	2025	2024	2023	2022
Taxeringsvärde	142 923 000	150 834 000	150 834 000	150 834 000
Varav byggnad	45 923 000	39 834 000	39 834 000	39 834 000
Varav mark	97 000 000	111 000 000	111 000 000	111 000 000

Lägenhetsfördelning

1 rok	3
2 rok	13
3 rok	5
4 rok	8
5 rok	2
6 rok	1
Summa	32

Totalt 2 734 kvm bostadsyta samt föreningens skyddsrum på 273 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Redan under 2021 inledde styrelsen ett förarbete för ett kommande stambyte. Då framför allt föreningens vattenledningar var av så dåligt skick bestämde styrelsen på inrådan av Fastighetsägarna att ett regelrätt stambyte bör genomföras i föreningen. Ett så kallat reliningsarbete var inte en rekommenderad åtgärd då kall- och varmvattenledningar inte går att relina. Åren 2022 och 2023 medförde därför stora kostnadsökningar och ränteökningar. Detta har medfört att lånen ökat med 21,3 miljoner kronor vilket inkluderar kostnader för projektledning samt pantbrev. I januari 2024 betalade föreningen slutreglering avseende stambytet. Under 2024 band vi de flesta lånen och kunde därigenom sänka räntekostnaderna markant. Räntekostnaderna 2025 ligger i linje med 2024.

I slutet av 2022 upptäcktes att infästningen till balkongräcket från föreningens ena vindsvåning läckt in vatten till underliggande lägenhet vilket åtgärdades under 2023. Kostnaderna under 2023 uppgick till 528 000 kronor. Det blev fortsatt problem med fukt i taket vilket under 2024 åtgärdades och utreddes. Samma konstruktion finns i föreningens andra vindsvåning men där har ej uppstått läckage. För att inte läckage ska uppstå behövde en likadan renovering göras, vilket genomfördes under 2025.

Under 2024 gjorde styrelsen en genomsyn av fastigheten för att utvärdera framtida upprustningsbehov. Rensning av ventilation (utförd), OVK, renovering av sprickor i fasad, byte av cirkulationspump och löpande underhåll av portar är alla mindre projekt som behöver göras de kommande åren. Kostnadsestimat finns i budgetförslaget för 2025.

Under sommaren 2025 gick hissen på Valhallavägen 134 sönder. Omfattande renovering behövdes för att få den i funktion igen. Renoveringen genomfördes under augusti och september 2025. Denna kostnad har belastats årets resultat och är den huvudsakliga orsaken till att föreningen redovisar en förlust. Kostnaden är en engångspost och påverkar inte föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Under året har bostadsrättsföreningen haft elva styrelsemöten varav fem protokollförda styrelsesammanträden. Styrelsen har fokuserat på föreningens ekonomi samt det skador och projekt som pågått under året. Utöver det har styrelsen under 2025 rullat ut motionen "säkert vatten" samt digitaliserat vår kommunikation i fastigheten. I slutet av 2025 fattades beslutet att lägga över den ekonomiska förvaltningen på Nabo då befintlig lösning inte längre var ett alternativ.

Brf Ripan 4

716421-3840

Styrelsen blev omvald under årsstämman 2025 och består av: Filippa Dracke von Euler som utsågs till ordförande samt ledamöter Joakim Klingspor och Andreas Baxivanos. Den nya styrelsen har av sagt sig styrelsearvodet i syfte att spara pengar för föreningen. Andreas Baxivanos har flyttat och lämnat styrelsen. Ingen ny ledamot har blivit invald i styrelsen.

Nyttillkomna medlemmar

Peter Settmann

Anna och Simon Mark

Planerad 10-årsplan kommande underhåll**2026**

Fullföljande av OVK

Lagning av fasadsprickor

2028

Ommålning plåttak

2029

Målning av fönster

2031

Energideklaration

2033

Tvättstuga inklusive nya tvättmaskiner och torktumlare

Fjärrvärmecentral

Utförda projekt**2024-2025**

Renovering av balkongräcken för vindsvåningarna.

2022-2023

Stambyte i hela fastigheten, alla avloppsledningar + kall- och varmvattenledningar inkl. vvc (badrum, wc & kök). Stambytet inkluderade även nya badrum med nytt kakel och klinker samt ny inredning + nya ytskikt och inredning i wc i hela fastigheten + nya elcentraler i samtliga lägenheter. *(Livslängd avlopp och vattenledningar ca + 50 år)*. Renoveringen färdigställdes under våren 2023.

Ersatt tidigare transportband i soprummet med en hiss för soporna ut till gatan. *(Livslängd ca 25 år)*.

Ny värmegivare i undercentralen. *(Livslängd ca 25 år)*.

2019

Fönsterrenovering, samtliga fönster renoverades. *(Ommålas efter ca 10-15 år)*.

2018

Trapphusrenovering, målat väggar, tak och dörrar samt installerat ny belysning. *(Underhåll efter behov)*.

Yttertaket (plåttak) målades. *(Målas om efter ca 10 år)*.

2013

Tvättstugan. Väggar målades och nya tvättmaskiner och torktumlare installerades. *(Tvättmaskinen & torktumlaren har en beräknad livslängd på ca 20 år)*.

2008

Installerat ny fjärrvärmecentral. *(Livslängd ca 25 år)*.

2007

Fasadrenovering inkl. ny puts och målning. *(Livslängd ca 30-40 år)*.

2006/2007

Nya elstigare. *(Livslängd ca 40-50 år)*.

2006

Hissrenovering. *(Kräver löpande underhåll och service)*.

Brf Ripan 4
716421-3840

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 198 460	2 135 208	2 001 392	1 565 257	1 285 127
Resultat efter fin poster	-55 007	-44 345	-9 739 793	-11 840 405	-102 948
Soliditet %	39%	39%	38%	46%	77%
Skuldsättning m2 bostadsyta, kr	9 309	9 309	9 309	7 225	1 757
Årsavgift per m2 bostadsyta, kr	706	706	661	512	409
Energikostnad per m2 bostadsyta, kr	229	221	219	184	183
Årsavgifternas andel i % av rörelseintäkter	84%	86%	90%	89%	87%
Sparande per kvadratmeter	189	119	50	185	
Räntekänslighet ¹⁾	13%	13%			

¹⁾ Föreningens räntekänslighet uppgår till 13%. Det innebär att om räntan stiger med en procentenhet behöver årsavgifterna höjas med cirka 13% för att bibehålla samma resultatnivå.

Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror lokaler.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldsättning m2 bostadsyta

Total upplåning i relation till bostadsytan.

Energikostnad per m2 bostadsyta, kr

Kostnader för el, vatten och värme i relation till bostadsytan.

Årsavgifternas andel i % av rörelseintäkter

Årsavgifternas andel i relation till summan av årsavgifter, hyror lokaler, övriga fakturerade kostnader samt försäkringsersättningar.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat med justering för årets avskrivningar, planerat underhåll samt justering för intäkter och kostnader som ej normalt förekommer.

Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital					Fritt eget kapital	
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balkonger	Uppskrivnings-fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 056 135	15 914 242	326 750	20 329 000	452 502	-22 606 775	-44 345
Disp av föreg års resultat						-44 345	44 345
Avsättning till yttre fond					428 769	-428 769	
Återföring uppskrivningsfond				-57 000		57 000	
Årets resultat							-55 007
Belopp vid årets utgång	2 056 135	15 914 242	326 750	20 272 000	881 271	-23 022 889	-55 007

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	-22 651 120
Årets resultat	-55 007
Återföring uppskrivningsfond	57 000
Till föreningsstämmans förfogande	-22 649 127

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till yttre fond avsättes enligt stadgarna	-428 769
I ny räkning balanseras	-23 077 896

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med bokslutskommentarer.

Brf Ripan 4
716421-3840

RESULTATRÄKNING

(Kr)

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	2 198 460	2 135 208
Övriga intäkter		86 193	116 564
Summa intäkter		2 284 653	2 251 772
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	2	-1 347 913	-1 151 916
Fastighetsskatt		-64 398	-60 500
Summa kostnader fastighetsförvaltning		-1 412 311	-1 212 416
Avskrivningar	3	-188 000	-188 000
Resultat före finansiella poster		684 342	851 356
Finansiella poster			
Ränteintäkter		17	1 550
Räntekostnader		-739 366	-897 251
Summa finansiella poster		-739 349	-895 701
Resultat efter finansiella poster		-55 007	-44 345
ÅRETS RESULTAT		-55 007	-44 345

Brf Ripan 4
716421-3840

BALANSRÄKNING
(Kr)

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	41 788 400	41 976 400
Summa materiella anläggningstillgångar		41 788 400	41 976 400

Summa anläggningstillgångar		41 788 400	41 976 400
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		4 338	15 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	69 881	81 656
Summa kortfristiga fordringar		74 219	96 866

Kassa och bank	5	362 764	310 638
----------------	---	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		436 983	407 504
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		42 225 383	42 383 904
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Brf Ripan 4
716421-3840

BALANSRÄKNING

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 297 127

18 297 127

Uppskrivningsfond

20 272 000

20 329 000

Fond för yttre underhåll

6

881 271

452 502

Summa bundet eget kapital

39 450 398

39 078 629

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-23 022 889

-22 606 775

Årets resultat

-55 007

-44 345

Summa fritt eget kapital

-23 077 896

-22 651 120

Summa eget kapital

16 372 502

16 427 509

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut - långfristiga

7

7 280 000

20 452 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut - kortfristiga

7

18 172 000

5 000 000

Leverantörsskulder

79 829

163 432

Skatteskulder

6 552

5 360

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

314 501

335 603

18 572 882

5 504 395

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 225 383

42 383 904

Brf Ripan 4
716421-3840

KASSAFLÖDESANALYS

(Kr)

Not

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	684 342	851 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	188 000	188 000
Erhållen ränta	17	1 550
Erlagd ränta	-763 579	-917 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	108 780	123 225

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar	22 647	-15 517
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder	-79 301	-412 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 126	-304 436

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	310 638	615 074
Likvida medel vid årets slut	362 764	310 638

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10, om årsredovisning i mindre företag. Den benämns K2.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod på 200 år.

Följande avskrivningssatser har använts:

Byggnader	0,5%	89 000
Aktiverade rep/ombyggnader	2,0%	79 000
Byte elstigare	10,0%	10 000
Takrenovering	10,0%	10 000
		188 000

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 928 916	1 928 916
Hyror lokaler	269 544	206 292
Summa nettoomsättning	2 198 460	2 135 208

Not 2 Driftskostnader

	2025	2025
Underhåll	-375 544	-243 489
Försäkringar	-62 879	-63 972
Värme	-465 806	-469 634
El	-75 964	-57 097
Vatten	-85 443	-77 528
Renhållning	-31 759	-27 202
Städning mm	-57 576	-55 775
Hiss	-23 317	-9 909
Kabel tv + bredband	-70 048	-69 664
Styrelsearvoden	0	0
Stambyte	-7 788	20 102
Pantbrev	0	0
Renovering soprum	-	0
Administration	-35 000	-41 250
Revisionsarvode	-25 724	-25 203
Medlemsavgifter	-5 773	-5 681
Diverse kostnader	-22 542	-23 527
Bank, post och aviavgifter	-2 749	-2 088
Arbetsgivaravgifter	0	0
Summa driftskostnader	-1 347 912	-1 151 917

Brf Ripan 4

716421-3840

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 750 000	17 750 000
Uppskrivning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 750 000	17 750 000
Ingående avskrivningar	-493 000	-404 000
Årets avskrivningar	-89 000	-89 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-582 000	-493 000
Bokfört värde byggnader	17 168 000	17 257 000
Aktiverade reparationer/ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 152 000	4 152 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 152 000	4 152 000
Ingående avskrivningar	-1 684 600	-1 585 600
Årets avskrivningar	-99 000	-99 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 783 600	-1 684 600
Bokfört värde aktiverade reparationer/ombyggnader	2 368 400	2 467 400
Bokfört värde byggnader och rep/ombyggnader	19 536 400	19 724 400
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	22 252 000	22 252 000
Uppskrivning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 252 000	22 252 000
Bokfört värde mark	22 252 000	22 252 000
Bokfört värde byggnader och mark	41 788 400	41 976 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	45 923 000	39 834 000
Taxeringsvärde mark	97 000 000	111 000 000
Totalt taxeringsvärde	142 923 000	150 834 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	142 000 000	150 000 000
Lokaler	923 000	834 000

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringar	52 168	45 489
Övriga interimfordringar	17 713	36 167
Summa	69 881	81 656

Not 5 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken Affärskonto	362 764	310 638
Summa	362 764	310 638

Not 6 Yttre reparationsfond

Brf Ripan 4 har under 2025 avsatt 428 769 kr till yttre reparationsfond.

Brf Ripan 4

716421-3840

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Lån	Ränta per 2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek 353501	3,62%	1 680 000	1 680 000	2026-03-30
Stadshypotek 208830	2,72%	2 280 000	2 280 000	2027-09-01
Stadshypotek 385854	0,95%	792 000	792 000	2026-07-30
Stadshypotek 485794	2,99%	5 000 000	5 000 000	2026-06-01
Stadshypotek 485801	3,14%	5 000 000	5 000 000	2026-03-30
Stadshypotek 524040	3,05%	5 000 000	5 000 000	2026-05-26
Stadshypotek 564814	2,72%	5 000 000	5 000 000	2027-09-01
Stadshypotek 599213	2,70%	700 000	700 000	2026-09-01
Summa		25 452 000	25 452 000	
Avgår kortfristig del		-18 172 000	-5 000 000	
Summa långfristig del		7 280 000	20 452 000	

Den kortfristiga delen är lån som kommer villkorsändras inom ett år. Dessa kommer dock att förlängas och förfaller inte till betalning.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	63 240	87 452
Övriga upplupna kostnader	78 489	65 835
Förutbetalda årsavgifter	172 772	182 316
Summa	314 501	335 603

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	25 452 000	25 452 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Årsredovisningen beslutades den 19 maj 2026.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften, den 20 maj 2026.

Stockholm

Filippa Dracke von Euler

Filippa Dracke von Euler

Filippa Dracke von Euler
Ordförande

Joakim Klingspor

Joakim Klingspor
Styrelseledamot

Fredrik Sandberg

Fredrik Sandberg
Styrelseledamot

Revisionsberättelsen avseende denna årsredovisning har avgivits enligt datum för elektronisk signering.

Jonas Olsson
Godkänd revisor

Signature: Joakim Klingspor
Joakim Klingspor (May 20, 2026 10:39:48 GMT+2)
Email: joakimklingspor@gmail.com

Signature: 
Email: fsa@sbdev.com

Signature: Filippa Dracke von Euler
Filippa Dracke von Euler (May 21, 2026 20:55:15 GMT+2)
Email: filippa.voneuler@gmail.com

Brf Ripan 4 - Årsredovisning 2025 FINAL 260520

Final Audit Report

2026-05-21

Created:	2026-05-20
By:	Filippa Dracke von Euler (filippa.dracke@gmail.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAj9xoxNX_O2BP8hdX3znRtJyRDG1aZSzk

"Brf Ripan 4 - Årsredovisning 2025 FINAL 260520" History

-  Document created by Filippa Dracke von Euler (filippa.dracke@gmail.com)
2026-05-20 - 8:24:57 AM GMT
-  Document emailed to joakimklingspor@gmail.com for signature
2026-05-20 - 8:26:14 AM GMT
-  Email viewed by joakimklingspor@gmail.com
2026-05-20 - 8:39:10 AM GMT
-  Signer joakimklingspor@gmail.com entered name at signing as Joakim Klingspor
2026-05-20 - 8:39:46 AM GMT
-  Document e-signed by Joakim Klingspor (joakimklingspor@gmail.com)
Signature Date: 2026-05-20 - 8:39:48 AM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: TYPE
-  Document emailed to Fredrik Sandberg (fsa@sbdev.com) for signature
2026-05-20 - 8:39:49 AM GMT
-  Email viewed by Fredrik Sandberg (fsa@sbdev.com)
2026-05-20 - 10:00:15 AM GMT
-  Document e-signed by Fredrik Sandberg (fsa@sbdev.com)
Signature Date: 2026-05-20 - 10:03:32 AM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: MOBILE_IMAGE
-  Document emailed to filippa.voneuler@gmail.com for signature
2026-05-20 - 10:03:35 AM GMT
-  Email viewed by filippa.voneuler@gmail.com
2026-05-21 - 6:53:55 PM GMT



Signer filippa.voneuler@gmail.com entered name at signing as Filippa Dracke von Euler

2026-05-21 - 6:55:13 PM GMT



Document e-signed by Filippa Dracke von Euler (filippa.voneuler@gmail.com)

Signature Date: 2026-05-21 - 6:55:15 PM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: TYPE



Agreement completed.

2026-05-21 - 6:55:15 PM GMT

