

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01--2024-12-31

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	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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 2024-01-01--2024-12-31

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.

	2024	2023	2022
Taxeringsvärde	150 834 000	150 834 000	150 834 000
Varav byggnad	39 834 000	39 834 000	39 834 000
Varav mark	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. Den totala kostnaden för stambytet blev 21,3 miljoner kronor vilket inkluderar kostnader för projektledning samt pantbrev. I januari 2024 betalade föreningen slutreglering avseende stambytet. Istället för att finansiera det med lån så använde vi de likvida medel vi hade tillgång till i kassan. Det påverkade dock kassaflödet negativt med 397 000 kr.

Under november 2023 uppstod en vattenläcka från en tvättpelare, lyckligtvis en liten skada. Dock har styrelsen beslutat att alla boenden med installationer som ej är installerade i enlighet med svenskt vattens rekommendationer (tvättpelare ska stå i våtutrymme) får täcka alla kostnader som uppstår från en eventuell vattenskada framgent. Information och inhämtning av signaturer har skett under 2024/2025.

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 behöver en likadan renovering göras, vilket planeras utföras under 2025.

Under 2024 gjorde styrelsen en genomsyn av fastigheten för att utvärdera framtida upprustningsbehov. Rensning av ventilation (utförd), OVK, renovering av balkongräcke, 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.

Brf Ripan 4

716421-3840

De ökade lånen som stambytet medförde gav en stor ökning i räntekostnader. Styrelsen har under året gjort ett omfattande arbete och förhandla om alla lån och således vänt från ett negativt kassaflöde till ett positivt kassaflöde inför 2025. Vi har fortsatt mycket lån och långsiktigt kommer föreningen behöva identifiera projekt för att öka intäkter för att kunna amortera av lånen. 2024 gjordes ingen amortering. För 2025 planerar föreningen göra en amortering på 100 000 kr.

Under våren 2024 identifierades svartmögel i badrummet i lägenhet 4102/1402. Det identifierades att avluftningen från avloppen var släppta direkt i undertaket och inte leddes ut ur fastigheten. Föreningen har valt att ta kostnaden ur egen kassa eftersom att kostnaden understeg självrisken. Föreningen ska fakturera Eskilstuna Bygg kostnaden för projektet.

Under året har bostadsrättsföreningen haft nio protokollförda styrelsesammanträden. Styrelsen har fokuserat på föreningens ekonomi samt det skador och projekt som pågått under året. Utöver det har styrelsen under 2024 förberett för "motionen säkert vatten" samt att digitalisera vår kommunikation i fastigheten.

Styrelsen blev omvald under årsstämman 2024 och består av: Filippa Dracke von Euler som utsågs till ordförande samt ledamöter Joakim Klingspor, Andreas Baxivanos och Carl-Henrik Laurell. Den nya styrelsen har avsat sig styrelsearvodet i syfte att spara pengar för föreningen.

Nyttillkomna medlemmar

Susanne Sundqvist (avflyttad)
Cecilia Lindros
Jonas Arrhenborg

Planerad 10-årsplan kommande underhåll

2024

OVK - påbörjat
Renovering av balkongräcke - uppskjutet

2025

Fullföljande av OVK
Renovering av balkongräcke
Lagning av fasadsprickor

2028

Ommålning plåttak

2029

Målning av fönster

2031

Energideklaration

2033

Tvättstuga inklusive nya tvättmaskiner och torktumlare
Fjärrvärmecentral

Utförda projekt

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 vattenledning 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. *(Ommålades efter ca 10-15 år)*.

Brf Ripan 4
716421-3840

2018

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

Yttertak (plåttak) målades. (Målas om efter ca 10 år).

2013

Tvättstugan. Väggar målades och nya tvättmaskiner och torktumlare installerades. *(Tvättmaskinen & torktumlarerna 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).*

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 135 208	2 001 392	1 565 257	1 285 127	1 287 512
Resultat efter fin poster	-44 345	-9 739 793	-11 840 405	-102 948	10 867
Soliditet %	39%	38%	46%	77%	77%
Skuldsättning m2 bostadsyta, kr	9 309	9 309	7 225	1 757	1 779
Årsavgift per m2 bostadsyta, kr	706	661	512	409	409
Energikostnad per m2 bostadsyta, kr	221	219	184	183	160
Årsavgifternas andel i % av rörelseintäkter	86%	90%	89%	87%	87%
Sparande per kvadratmeter	119	50	185		

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.

Räntekänslighet

Vid 1% höjning av räntan behöver årsavgifterna ökas med 13%.

Brf Ripan 4
716421-3840

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	20 329 570	0	-12 415 050	-9 739 793
Disp av föreg års resultat						-9 739 793	9 739 793
Avsättning till yttre fond					452 502	-452 502	
Återföring uppskrivningsfond inkl. korrigering från tidigare år				-570		570	
Årets resultat							-44 345
Belopp vid årets utgång	2 056 135	15 914 242	326 750	20 329 000	452 502	-22 606 775	-44 345

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	-22 154 843
Årets resultat	-44 345
Återföring uppskrivningsfond	570
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-22 198 618</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till yttre fond avsättes enligt stadgarna	-452 502
I ny räkning balanseras	<u>-22 651 120</u>

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

Brf Ripan 4
716421-3840

RESULTATRÄKNING

(Kr)

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	2 135 208	2 001 392
Övriga intäkter		116 564	969 550
Summa intäkter		2 251 772	2 970 942
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	2	-1 151 916	-11 707 144
Fastighetsskatt		-60 500	-59 188
Summa kostnader fastighetsförvaltning		-1 212 416	-11 766 332
Avskrivningar	3	-188 000	-188 000
Resultat före finansiella poster		851 356	-8 983 390
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 550	22 790
Räntekostnader		-897 251	-779 193
Summa finansiella poster		-895 701	-756 403
Resultat efter finansiella poster		-44 345	-9 739 793
ÅRETS RESULTAT		-44 345	-9 739 793

Brf Ripan 4
716421-3840

BALANSRÄKNING

(Kr)

Not2024-12-312023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark341 976 40042 164 400
Summa materiella anläggningstillgångar41 976 40042 164 400

Summa anläggningstillgångar41 976 40042 164 400

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar15 2107 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter481 65673 573
Summa kortfristiga fordringar96 86681 349

Kassa och bank5310 638615 074

Summa omsättningstillgångar407 504696 423

SUMMA TILLGÅNGAR42 383 90442 860 823

Brf Ripan 4
716421-3840

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 297 127

18 297 127

Uppskrivningsfond

20 329 000

20 329 570

Fond för yttre underhåll

6

452 502

-

Summa bundet eget kapital

39 078 629

38 626 697

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-22 606 775

-12 415 050

Årets resultat

-44 345

-9 739 793

Summa fritt eget kapital

-22 651 120

-22 154 843

Summa eget kapital

16 427 509

16 471 854

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut - långfristiga

7

20 452 000

10 792 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut - kortfristiga

7

5 000 000

14 660 000

Leverantörsskulder

163 432

479 610

Skatteskulder

5 360

59 787

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

335 603

397 572

5 504 395

15 596 969

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 383 904

42 860 823

Brf Ripan 4
716421-3840

KASSAFLÖDESANALYS

(Kr)

Not

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	851 356	-8 983 390
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	188 000	188 000
Erhållen ränta	1 550	22 790
Erlagd ränta	-917 681	-729 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	123 225	-9 501 808

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar	-15 517	1 909
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder	-412 144	372 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-304 436	-9 127 500

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	5 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	5 700 000

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	615 074	4 042 574
Likvida medel vid årets slut	310 638	615 074

Brf Ripan 4
716421-3840

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

	2024	2023
Årsavgifter	1 928 916	1 807 724
Hyror lokaler	206 292	193 668
Summa nettoomsättning	2 135 208	2 001 392

Not 2 Driftskostnader

	2024	2023
Underhåll	-243 489	-692 433
Försäkringar	-63 972	-65 862
Värme	-469 634	-426 762
El	-57 097	-108 930
Vatten	-77 528	-62 410
Renhållning	-27 202	-21 658
Städning mm	-55 775	-47 470
Hiss	-9 909	-36 421
Kabel tv + bredband	-69 664	-70 631
Styrelsearvoden	0	-105 000
Stambyte	20 102	-9 893 661
Pantbrev	0	-11 415
Administration	-41 250	-52 500
Revisionsarvode	-25 203	-24 990
Medlemsavgifter	-5 681	-5 730
Diverse kostnader	-23 527	-54 395
Bank, post och aviavgifter	-2 088	-4 226
Arbetsgivaravgifter	0	-22 650
Summa driftskostnader	-1 151 917	-11 707 144

Brf Ripan 4
716421-3840

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 750 000	17 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 750 000	17 750 000
Ingående avskrivningar	-404 000	-315 000
Årets avskrivningar	-89 000	-89 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-493 000	-404 000
Bokfört värde byggnader	17 257 000	17 346 000
Aktiverade reparationer/ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 152 000	4 152 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 152 000	4 152 000
Ingående avskrivningar	-1 585 600	-1 486 600
Årets avskrivningar	-99 000	-99 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 684 600	-1 585 600
Bokfört värde aktiverade reparationer/ombyggnader	2 467 400	2 566 400
Bokfört värde byggnader och rep/ombyggnader	19 724 400	19 912 400
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	22 252 000	13 152 000
Uppskrivning	0	9 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 252 000	22 252 000
Bokfört värde mark	22 252 000	22 252 000
Bokfört värde byggnader och mark	41 976 400	42 164 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	39 834 000	39 834 000
Taxeringsvärde mark	111 000 000	111 000 000
Totalt taxeringsvärde	150 834 000	150 834 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	150 000 000	150 000 000
Lokaler	834 000	834 000

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringar	45 489	41 227
Övriga interimfordringar	36 167	32 346
Summa	81 656	73 573

Not 5 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken Affärskonto	310 638	615 074
Summa	310 638	615 074

Not 6 Yttre reparationsfond

Brf Ripan 4 har under 2024 avsatt 452 502 kr till yttre reparationsfond.

Brf Ripan 4

716421-3840

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Lån	Ränta per 2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	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	3,65%	5 000 000	5 000 000	2025-02-25
Stadshypotek 524040	3,14%	5 000 000	5 000 000	2027-06-01
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		-5 000 000	-14 660 000	
Summa långfristig del		20 452 000	10 792 000	

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	87 452	114 178
Övriga upplupna kostnader	65 835	73 056
Förutbetalda årsavgifter	182 316	193 147
Förutbetalda lokalhyror	0	17 191
Summa	335 603	397 572

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	25 452 000	25 700 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Filippa Dracke von Euler
Ordförande

Joakim Klingspor
Styrelseledamot

Andreas Baxivanos
Styrelseledamot

Carl-Henrik Laurell
Styrelseledamot

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

Jonas Olsson
Godkänd revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.