

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Ripan

Org.nr: 715200-1488



får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ripan med säte i Stockholm org.nr. 715200-1488 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Reliefen 4	1960-01-01	1960
Reliefen 5	1960-01-01	1960

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	förråd	0
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 898
2	lokaler (hyresrätt)	88
1	Föreningslokal (Ripsalen)	94
1	Gästrum	18
60	p-platser boende (varav 24 med elsstolpe)	0
5	p-platser gäster	0
Totalt 207 objekt		9 098

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 30 st 2 rok, 50 st 3 rok, 29 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Rita Horndahl	Ordförande	2015-04-13
Peter Olmats	Ledamot	2016-04-16
Mats Westberg	Ledamot	2019-04-11
Niklas Eriksson	Suppleant	2024-06-22

I tur från omval i styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rita Horndahl samt Peter Olmats.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rita Horndahl, Peter Olmats och Mats Westberg.

Revisorer har varit: Jan-Ove Knut Brandt med Ulrika Gellerstedt som suppleant valda av föreningen, samt extern revisor Ola Olsson, verksam hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Stellan Schultz (sammankallande), Kenneth Bratt samt Hilda Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman närvarade 40 medlemmar varav 36 röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-09-09.

Övriga väsentliga händelser under året:

- Sanering av fasader, röda alger (Klottrets fiende nr1)
- Stamspolning, alla lägenheter (GR Avloppsrensning)
- Lyktstolpar parkeringsplatsen, förstärkningar och målning
- Balkonger, extra stuprörssvep installerade
- Värmeväxlare i UC, för anpassat klimat och effektivitet
- Byte av 3 porttelefoner
- Byte av bredbandsbolag
- Golv i hus 3 (vån -1), nymålat
- Odlingslådor, 6 st anlagt
- Pingisbord inköpt till Ripsalen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Namnbyte från Riksbyggens bostadsrättsförening RIPAN till Bostadsrättsföreningen Ripan.
2004-2005	Ombyggnad av affärslokal till bostadslägenheter.
2007	Byte av hissmaskineri Ripstigen 5. Övergång till enskild elmätning samt gemensam elleverantör för hela föreningen 2007-05-12. Byte av TV-leverantör till ComHem.
2008-2009	Tillbyggnad och inglasning av balkonger.
2009	Stampspolning.
2009-2010	Asfaltering av infart och runt husen.
2010	Nya Stadgar.
2011	Upprustning av tvättstugan, bl. a. anskaffning av moderna torkskåp.
2012	Ny fastighetsskötare, Eneroths Fastighetsservice AB.
2013	Utbyte av utomhusbelysning, nya tidningskårl och nya sandlådor. Ny förvaltare för ekonomi och förvaltning, Storholmen Förvaltning.
2014	Medlemmar ges möjlighet att sortera matavfall. Två utomhusgrillar anskaffades och grillplats anordnades.
2015	Upprustning av tvättstuga, golv och ytskikt. Upprustning av lekplatsen, ny sand och nya lekredskap. Ny bredbandsleverantör Stockholms stadsnät. Byte av TV-leverantör till Sappa.
2016	Försäljning av garagen till brf Ålkistan.
2017	Nya hissar och nytt låssystem.
2018	Nya stadgar.
2019	Relining av avloppsrör utanför hus 3, omläggning av rör utanför hus 1 och 5. Markarbeten: runt rabatter med ny kantsten, slukhål vid parkeringen, rensbrunn, dräneringsränna, upprustning av ramp till éntren hus 1.
2020	Omfattande energisparåtgärder och uppgradering av ventilationssystemet (FTX aggregat), installation bergvärme, solceller och elbilsladdning, 12 laddstolpar. Bergvärme ersatte fjärrvärme. Renovering av taken på alla tre hus. Byte av fastighetsförvaltare till Cura Center AB, ekonomisk förvaltare till HSB.
2020-2021	Stampspolning
2021	Injustering av värmesystemet (SVI Stockholm Värme Injustering AB). Installationer, ny fiber till husen från Skanova (avbrottsfri kraft från Ulriksdal). Tvättstuga, ny tvättmaskin. Byggnad, Återställning efter permobilgaraget utanför hus 1.
2022	Ytterligare 12 laddstolpar har installerats Linjemålning på parkeringsplatsen och farthinder IMD elmätare med kombinerad bokning och tillträdes lösning Skyddsrumsutrustning har setts över och placerats i varje hus . Stampspolning i alla tre husen Föreningens kontor omgjort till gästrum Byte av träräcket vid stora parkeringen Cykelrensning Hyresgäst i lokal 603 (fd. gästlägenhet) Anticimexbesiktning lägenheter, förebyggande för att undvika vattenskador
2023	Utredning kring bullerdämpande åtgärder, Besök av Trafikverket/Tyréns 25/1 Fönsterinventering Utredning fukt i källarväggar – RF mätning med godkända värden. Bindning av elpriset för uppvärmning på 5 år. Blåljuskod infört till portarna Skyddsrum, besök av MSB, fortsatt arbete med iordningställande. Lokal 602 ny hyresgäst. Mark och trädgård, föryngringsbeskränning. Ny tekniskförvaltare och fastighetsskötare från Delagott Fortsatt utredning av möjliga energieffektiviseringar med anledning av det ökade elpriset.
2024	Skyddsrum, föreläggande från MSB gällande byte av 36 st. gas- och dimfilter åtgärdade av svenskt civilskydd, förbättrad belysning och utrymningsväg i hus 1 iordningställd. Störningsjour anlitad, Avarn Security. Parkeringsbolag, bytt till Avarn Security. Trädgård, förbättrad med ängsjord/frön för att gynna pollinering och biologisk mångfald. Trädgårdsgrupp nystartad som genomfört bl.a. vårplantering och jordförbättring. Elsäkerhet, ELSÄK 2022:3 inventering och åtgärder. OVK, genomförd och godkänd. Ripsalen, införskaffande av TV-skärm, barnstolar samt rengöring och behandling av golven.

För 2026 planeras genomgång/besikning och underhåll av fönster. Fortsatta aktiviteter i skyddsrum till godkänt skick.

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

Målning av fönsterbleck, samt övrigt nödvändigt underhåll.

Skyddsrum, underhåll till godkänt skick.

Stamspolning

Algborttagning på fasader

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 179 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 181.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	115	149	243	119	198
Skuldsättning, kr/kvm	2 585	2 583	2 803	3 215	3 231
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 641	2 641	2 866	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	216	196	147	166	134
Årsavgifter, kr/kvm	638	638	643	549	549
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	59	83	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	727	697	723	613	613
Nettoomsättning, tkr	6 375	6 340	6 319	5 679	5 712
Resultat efter finansiella poster, tkr	19	579	1 118	-91	354
Soliditet, %	33	33	31	26	27

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	650 033	0	0	650 033
Upplåtelseavgifter, kr	5 335 374	0	0	5 335 374
Uppskrivningsfond, kr	10 025 523	0	0	10 025 523
Underhållsfond, kr	6 228 592	0	1 239 590	7 468 182
S:a bundet eget kapital, kr	22 239 522	0	1 239 590	23 479 112
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 366 826	579 387	-1 239 590	-11 027 028
Årets resultat, kr	579 387	-579 387	18 647	18 647
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 787 439	0	-1 220 943	-11 008 381
S:a eget kapital, kr	12 452 083	0	18 647	12 470 731

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 807 041 kr samt ianspråktagande skett med 567 451 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 787 438
Årets resultat, kr	18 647
Reservation till underhållsfond, kr	-1 807 041
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	567 451
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 008 381

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-11 008 381
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 375 088	6 340 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	236 292	1 500
Summa Rörelseintäkter		6 611 380	6 341 686
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 906 456	-4 073 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 948	-173 880
Personalkostnader	Not 6	-287 843	-299 539
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-721 197	-720 642
Summa Rörelsekostnader		-6 076 443	-5 267 501
Rörelseresultat		534 937	1 074 185
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 525	7 346
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-519 815	-502 144
Summa Finansiella poster		-516 290	-494 798
Resultat efter finansiella poster		18 647	579 387
Resultat före skatt		18 647	579 387
Årets resultat		18 647	579 387

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	34 961 895	35 633 910
Maskiner och andra tekniska anläggningar		179 208	220 157
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		35 141 103	35 854 067
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		5 000	5 000
Summa Anläggningstillgångar		35 146 103	35 859 067
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	0	5 792
Aktuell skattefordran	Not 12	10 438	23 406
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 934 931	1 110 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	279 908	306 827
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 225 276	1 446 148
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	6 173	57 303
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 173	57 303
Summa Omsättningstillgångar		2 231 450	1 503 451
Summa Tillgångar		37 377 553	37 362 518

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 985 407	5 985 407
Uppskrivningsfond		10 025 523	10 025 523
Fond för yttre underhåll		7 468 182	6 228 592
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		23 479 112	22 239 522
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-11 027 028	-10 366 826
Årets resultat		18 647	579 387
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-11 008 382	-9 787 438
Summa Eget kapital		12 470 730	12 452 083

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 000 000	8 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		21 000 000	8 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 500 000	15 500 000
Leverantörsskulder		202 554	290 552
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	228 624	167 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	975 645	952 292
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 906 823	16 910 434
Summa Skulder		24 906 823	24 910 434
Summa Eget kapital och skulder		37 377 553	37 362 518

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	534 937	1 074 185
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	721 197	720 642
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	721 197	720 642
Erhållen ränta	3 525	7 346
Erlagd ränta	-552 291	-472 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	707 367	1 329 200
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	101 998	-177 569
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	28 864	185 387
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	130 862	7 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten	838 229	1 337 018
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-2 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-2 000 000
Årets kassaflöde	838 229	-662 982
Likvida medel vid årets början	1 078 314	1 741 296
Likvida medel vid årets slut	1 908 310	1 078 314

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 374 636	5 374 636
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	200 420	230 848
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	102 895	128 700
	Hyror lokaler	228 540	224 988
	Hyror garage och parkeringsplatser	286 327	323 107
	Hyror förbrukningsbaserad	63 114	-61 699
	Hyror övrigt	48 360	46 860
	Övriga primära intäkter	76 981	103 246
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 381 274	6 370 686
	Avgiftsbortfall	-395	0
	Hysesbortfall	-5 791	-30 500
	<i>Summa</i>	-6 186	-30 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 375 088	6 340 186
		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Bidrag MSB ventilation skyddsrum	233 750	0
	Övrigt	2 542	1 500
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	236 292	1 500
		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-971 544	-913 099
	Snö och halk-bekämpning	-97 368	-101 450
	Reparationer	-522 282	-458 599
	Planerat underhåll	-567 451	-37 231
	Försäkringsskador	0	-9 087
	El	-1 628 021	-1 528 766
	Vatten	-314 535	-254 160
	Sophämtning	-323 925	-304 531
	Fastighetsförsäkring	-133 443	-125 059
	Kabel-TV och bredband	-94 425	-104 793
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-240 208	-227 240
	Övriga driftkostnader	-13 255	-9 425
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 906 456	-4 073 439

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 938	-36 179
	Administrationskostnader	-38 048	-69 103
	Extern revision	-30 875	-30 000
	Medlemsavgifter	-15 010	-7 383
	Föreningsverksamhet	-27 316	-22 987
	Övriga förvaltningskostnader	-20 760	-8 229
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-160 947	-173 881
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 750	-5 750
	Styrelsearvode	-221 370	-218 000
	Övriga arvoden	-4 500	-5 550
	Sociala avgifter	-56 223	-70 239
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-287 843	-299 539
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	497	654
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 028	6 692
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 525	7 346
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-518 766	-501 469
	Övriga räntekostnader	-1 049	-675
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-519 815	-502 144

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 361 021	37 361 021
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 901 744	10 901 744
	Årets investeringar	10 685	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	48 273 450	48 262 765
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 628 855	-11 935 185
	Årets avskrivningar	-693 671	-693 671
	Årets uttrangeringar	10 971	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 311 555	-12 628 855
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 961 895	35 633 910
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	103 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 236 000	1 174 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	100 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	28 000	34 000
	<i>Summa</i>	207 264 000	204 208 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 000 493	29 000 493
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 000 493	29 000 493
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	5 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	5 000	5 000
Not 11	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	0	5 792
	<i>Summa Kundfordringar</i>	0	5 792

Not 12	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	10 438	23 406
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	10 438	23 406
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 902 137	1 021 011
	Övriga fordringar	32 794	89 112
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 934 931	1 110 123
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	279 908	306 827
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	279 908	306 827
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	1 507	52 637
	SBAB	4 666	4 666
	<i>Summa Kassa och bank</i>	6 173	57 303

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,81%	2029-08-24	8 000 000	0
Swedbank	1,15%	2027-03-25	8 000 000	0
Swedbank	2,24%	2026-03-28	2 500 000	0
Swedbank	2,57%	2028-08-25	5 000 000	0
			23 500 000	0
Långfristig del			21 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 500 000	
Kortfristig del			2 500 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,13%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,81%	2029-08-24	8 000 000	0
Swedbank	1,15%	2027-03-25	8 000 000	0
Swedbank	2,24%	2026-03-28	2 500 000	0
Swedbank	2,57%	2028-08-25	5 000 000	0
			23 500 000	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 500 000	
Kortfristig del			2 500 000	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	70 000	70 000
Momsskuld	90 171	58 593
Källskatt	17 508	17 216
Övriga kortfristiga skulder	50 945	21 782
<i>Summa Övriga skulder</i>	228 624	167 591

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	585 257	571 791
	Upplupna räntekostnader	19 511	51 987
	Övriga upplupna kostnader	370 877	328 514
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	975 645	952 292

Årsredovisningen är daterad 2026-04-08.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen RIPAN

Org.nr 715200-1488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen RIPAN för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen RIPANs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE och god revisionssed 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsföreningen RIPAN för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelser 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Extern revisor

Jan-Ove Knut Brandt
Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ripan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rita Horndahl

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 16:55:49



Peter Olmats

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 17:04:28



Mats Westberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 20:23:08



Jan-Ove Knut Brandt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 09:02:23



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:48:40



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ripan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan-Ove Knut Brandt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 09:04:57



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:47:47



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.