

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Gripen 30

769634-4113

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gripen 30 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gripen 30 bildades i april 2017 och har till ändmål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Ordinarie styrelseledamöter

Malin Fahlesson
Mona Hedin, kassör
Simon Forssell
Daniel Ledström
Christina Johansson
Marcus Dannelöf
Annika Bergvist

Ordinarie revisor

Frida Bergenheim

Fastigheten

Umeå 30 Gripen, belägen på Åkervägen 1 i Umeå. Fastigheten innehas med äganderätt av Brf Gripen 30. På fastigheten finns en huvudbyggnad med 11 st lägenheter, 5 st varmgarage, 4 st p-platser med motorvärmare samt 2 st parkeringar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Det åligger bostadsrättsinnehavarna att själva teckna försäkring med bostadsrättstillägg.

Marken innehas med äganderätt.

Underhåll

Husen är stenhus i gott skick. Inga större underhållsåtgärder kommer därför att krävas under den närmaste 10-årsperioden utöver de redovisade åtgärderna nedan.

Reserveringar för framtida underhåll säkerställs genom att föreningen avsätter en summa för reparation och underhåll. Aktuell underhållsplan finns.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
11	Lägenheter	698 m ²

Förvaltning

Föreningens förvaltning tillhandahålls av N Production i Umeå AB (fd. R R Ö Förvaltning i Umeå AB) som hanterar snöröjning, sandning och annan fastighesskötsel. Dessutom utför 2st hyresgäster arbetsuppgifter som trappstädning, fastighetsförvaltning och soptämning.

Medlemsinformation

Medlemsantal vid årets början: 11 st
Medlemsantal vid årets slut: 14 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	589	548	531	529
Resultat efter finansiella poster	404	-326	-333	-380
Soliditet (%)	59,9	60,7	61,0	61,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	830	800	775	772
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 894	9 999	10 095	10 191
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 894	9 999	10 095	10 191
Sparande per kvm (kr/kvm)	-152	-43	-55	-122
Räntekänslighet (%)	11,9	12,5	13,0	13,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	240	241	243	202
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 968 750	264 670	-1 605 108	-325 955	11 302 357
Avsättning underhållsfond		80 000	-80 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-325 955	325 955	0
Årets resultat				-454 226	-454 226
Belopp vid årets utgång	12 968 750	344 670	-2 011 063	-454 226	10 848 131

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 011 063
årets förlust	-454 226
	-2 465 289

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	80 000
i ny räkning överföres	-2 545 289
	-2 465 289

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	589 069	548 280
Övriga intäkter		0	4 356
		589 069	552 636
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-51 426	-28 750
Driftskostnader	4	-287 242	-323 755
Övriga kostnader	5	-114 264	-82 868
Personalkostnader	6	-31 090	-11 564
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-296 777	-296 147
		-780 799	-743 084
Rörelseresultat		-191 730	-190 448
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		678	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 173	-135 507
		-262 495	-135 507
Resultat efter finansiella poster		-454 225	-325 955
Resultat före skatt		-454 225	-325 955
Årets resultat		-454 226	-325 955

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 493 104	17 775 801
Inventarier, verktyg och installationer	8	34 428	10 428
		17 527 532	17 786 229
Summa anläggningstillgångar		17 527 532	17 786 229
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		116 616	98 317
Övriga fordringar		18 852	8
		135 468	98 325
<i>Kassa och bank</i>		452 315	729 045
Summa omsättningstillgångar		587 783	827 370
SUMMA TILLGÅNGAR		18 115 315	18 613 599

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 968 750	12 968 750
Fond för yttre underhåll		344 670	264 670
		13 313 420	13 233 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 011 063	-1 605 108
Årets resultat		-454 226	-325 955
		-2 465 289	-1 931 063
Summa eget kapital		10 848 131	11 302 357
Långfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut		6 838 900	6 912 100
Summa långfristiga skulder		6 838 900	6 912 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		67 100	67 100
Leverantörsskulder		55 045	32 883
Aktuella skatteskulder		39 568	38 148
Övriga skulder		25 560	40 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 011	220 961
Summa kortfristiga skulder		428 284	399 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 115 315	18 613 599

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-454 226	-325 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		296 777	296 147
Betald skatt		-17 420	19 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-174 869	-9 888
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-18 299	-8 315
Förändring av kortfristiga fordringar		-4	0
Förändring av leverantörsskulder		22 162	-130 983
Förändring av kortfristiga skulder		5 559	76 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-165 451	-72 881
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-38 080	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 080	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-73 200	-61 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-73 200	-61 000
Årets kassaflöde		-276 731	-133 881
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		729 045	862 926
Likvida medel vid årets slut		452 314	729 045

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	75 år
Tak	40 år
Fasad	50 år
Inre ytskikt	20 år
El, värme, ventilation	25 år
Restpost	50 år
Dränering	25 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I juni 2024 har det beslutats om en höjning av månadsavgifterna på 20%, en åtgärd som är avsedd att stärka upp kassan i föreningen på grund av det senaste årets ökade räntenivåer.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	524 847	495 942
Hyror garage och parkeringsplatser	54 307	52 322
Övriga intäkter	15	4 371
Bredband	9 900	
	589 069	552 635

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för bredband, fastighetsskötsel. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Reparationer

	2023	2022
Bostäder	0	28 750
Elinstallationer	2 220	
Värme	49 206	
	51 426	28 750

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	98 550	92 876
El	22 344	30 122
Förvaltningskostnader	24 255	74 771
Vatten	46 642	44 917
Avfall	18 234	12 591
Fastighetsförsäkringar	21 653	20 638
Snöröjning	35 395	28 111
Fastighetsskatt	20 169	19 729
	287 242	323 755

Not 5 Övriga kostnader

	2023	2022
Revisionsuppdrag	18 687	15 706
Övriga externa kostnader	32 116	9 677
Ekonomisk förvaltning	51 529	49 891
Konsultarvoden Revata, Planea, Bosyn	2 032	7 594
Bredband	9 900	
	114 264	82 868

Not 6 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0,1	0,1

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 115 365	19 115 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 115 365	19 115 365
Ingående avskrivningar	-1 339 564	-1 056 867
Årets avskrivningar	-282 697	-282 697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 622 261	-1 339 564
Utgående redovisat värde	17 493 104	17 775 801

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 250	67 250
Inköp	38 080	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 330	67 250
Ingående avskrivningar	-56 822	-43 372
Årets avskrivningar	-14 080	-13 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 902	-56 822
Utgående redovisat värde	34 428	10 428

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 5 år efter bokslutsdagen	6 576 600	6 643 700
	6 576 600	6 643 700

Umeå den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Simon Forssell
Ordförande

Malin Fahleson

Annika Bergquist

Christina Johansson

Mona Hedin

Marcus Dannelöf

Daniel Ledström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frida Bergenheim
Auktoriserad revisor