

# Årsredovisning 2025

Brf Gripen 27

769640-1202



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gripen 27

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades . Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-22 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Gripen 27            | 2021    | UMEÅ   |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Västerbotten

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1963.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 17 bostadsrätter om totalt 998 kvm. Byggnadernas totalyta är 973 kvm.

## Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Viveca Mari Bernhardsson | Ordförande      |
| Björn Tage Halling       | Styrelseledamot |
| Erica Fjällman           | Styrelseledamot |
| Per-Åke Nilsson          | Styrelseledamot |
| Veronika Fransson        | Styrelseledamot |

## Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen . Firma tecknas av två i förening av ledamöter.

## Revisorer

Per Magnus Lundqvist    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Avtal med leverantörer

Teknisk Fastighetsförvaltning Norrskenet

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har under året anlitat ett juridiskt ombud som haft dialog med bostadsutvecklaren gällande kostnadsfördelning av underhållsåtgärder som enligt den ekonomiska planen skulle vara utförda innan föreningen övertog fastigheten.

Parterna har under året nått en muntlig överenskommelse om att bostadsutvecklaren ska bekosta balkongrenoveringarna samt vissa takåtgärder. Takåtgärderna har färdigställts under året där föreningen har bekostat 162 tkr och bostadsutvecklaren har bekostat cirka 190 tkr. Balkongrenoveringarna ska påbörjas och färdigställas under år 2026 och ska ensidigt bekostas av bostadsutvecklaren.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 16%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 108 689  | 1 003 262  | 861 800    | 813 098    |
| Resultat efter fin. poster                         | -71 378    | -218 966   | -229 464   | -13 185    |
| Soliditet (%)                                      | 69         | 68         | 68         | 69         |
| Yttre fond                                         | 675 617    | 500 617    | 500 617    | 462 654    |
| Taxeringsvärde                                     | 22 650 000 | 12 952 000 | 12 952 000 | 12 952 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 059      | 913        | 756        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 84,3       | 80,4       | 77,4       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 13 839     | 13 977     | 14 121     | 12 937     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 12 544     | 12 675     | 12 806     | 12 937     |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 228        | 73         | 62         | 284        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 23         | 30         | 35         | 42         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 132        | 130        | 115        | 107        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 73         | 69         | 75         | 74         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 229        | 229        | 225        | 224        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,43       | 2,86       | 2,34       | 1,13       |
| Räntekänslighet (%)                                | 13,07      | 15,31      | 17,75      | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. För att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen vidtagit åtgärder för att stärka den långsiktiga ekonomiska stabiliteten. Dessa inkluderar en genomgång av föreningens kostnader, en strategi för att minska driftskostnader samt en plan för att justera intäkterna genom avgiftsjusteringar. Föreningen kommer också att löpande justera underhållsplanen för att säkerställa rätt underhåll och att vi kan genomföra renoveringar utan att belasta ekonomin. Styrelsen fortsätter bevaka den ekonomiska utvecklingen. Årets resultat var förväntat och följer den trend vi sett med dyrare lån för föreningen samt den generella prisökningen vi har på el, vatten och löpande underhåll som skottning, sandning avfallshantering mm. Vi har under de 3 senaste åren höjt avgifter och hyror de 2 första avsevärt men för 2026 en betydligt lägre nivå, allt för att klara av våra utgifter. En större post under året har varit takbytet på hus 7, samt advokatkostnad för att juridiskt

hantera de åtgärder som inte utförts av tidigare ägare.

Under året har vi även bygg till ett miljörum för hushållsnära avfallshantering - som är ett lagkrav.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 28 010 000        | -                                            | -                               | 28 010 000        |
| Fond, yttre underhåll | 500 617           | -                                            | 175 000                         | 675 617           |
| Balanserat resultat   | -730 269          | -218 966                                     | -175 000                        | -1 124 235        |
| Årets resultat        | -218 966          | 218 966                                      | -71 378                         | -71 378           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>27 561 382</b> | <b>0</b>                                     | <b>-71 378</b>                  | <b>27 490 003</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 124 235        |
| Årets resultat      | -71 378           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-1 195 614</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 175 000           |
| Balanseras i ny räkning              | -1 370 614        |
|                                      | <b>-1 195 614</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                  |                  |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 108 689        | 1 003 262        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | -0               | -2 180           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 108 689</b> | <b>1 001 083</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                  |                  |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -424 562         | -469 335         |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -146 473         | -84 983          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -20 177          | -31 540          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -293 178         | -290 136         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-884 390</b>  | <b>-875 994</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>224 299</b>   | <b>125 089</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                  |                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 3 487            | 10 964           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -299 164         | -355 019         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-295 677</b>  | <b>-344 055</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-71 378</b>   | <b>-218 966</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-71 378</b>   | <b>-218 966</b>  |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11, 16 | 39 197 096        | 39 328 268        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>39 197 096</b> | <b>39 328 268</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>39 197 096</b> | <b>39 328 268</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 23 269            | 6 464             |
| Övriga fordringar                             | 12     | 679 276           | 849 729           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13     | 31 366            | 32 036            |
| Kassa och bank                                |        | 21 298            | 23 198            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>755 209</b>    | <b>911 427</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>755 209</b>    | <b>911 427</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>39 952 305</b> | <b>40 239 695</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 28 010 000        | 28 010 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 675 617           | 500 617           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>28 685 617</b> | <b>28 510 617</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -1 124 235        | -730 269          |
| Årets resultat                               |        | -71 378           | -218 966          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-1 195 614</b> | <b>-949 235</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>27 490 003</b> | <b>27 561 382</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 1 932 900         | 3 417 443         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>1 932 900</b>  | <b>3 417 443</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 10 272 727        | 8 915 660         |
| Leverantörsskulder                           |        | 51 987            | 157 565           |
| Skatteskulder                                |        | 36 894            | 35 409            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 1 608             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 166 186           | 152 236           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>10 529 402</b> | <b>9 260 870</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>39 952 305</b> | <b>40 239 695</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025            | 2024            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>224 299</b>  | <b>125 089</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 293 178         | 290 136         |
|                                                                                 | <b>517 477</b>  | <b>415 225</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 3 487           | 10 964          |
| Erlagd ränta                                                                    | -298 242        | -352 704        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>222 722</b>  | <b>73 485</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -16 046         | 12 398          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -89 457         | 19 744          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>117 219</b>  | <b>105 627</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -162 006        | 0               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-162 006</b> | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Amortering av lån                                                               | -127 476        | -127 476        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-127 476</b> | <b>-127 476</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-172 263</b> | <b>-21 849</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>872 836</b>  | <b>894 685</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>700 572</b>  | <b>872 836</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gripen 27 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Stomme och grund    | 0,67 - 0,77 % |
| Stamledningar Värme | 2,00 %        |
| El                  | 2,00 %        |
| Fasader             | 2,00 %        |
| Fönster             | 2,00 %        |
| Yttertak            | 2,50 %        |
| Ventilation         | 4,00 %        |
| Restpost            | 2,50 %        |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2025             | 2024             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 934 108          | 805 332          |
| Hysesintäkter, bostäder  | 108 192          | 101 112          |
| Hysesintäkter, lokaler   | 0                | 38 520           |
| Hysesintäkter, p-platser | 65 484           | 58 200           |
| Övriga intäkter          | 905              | 98               |
| <b>Summa</b>             | <b>1 108 689</b> | <b>1 003 262</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2025      | 2024          |
|--------------------------|-----------|---------------|
| Öres- och kronutjämning  | -0        | 1             |
| Övriga intäkter          | 0         | 4 029         |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 0         | 1 175         |
| Övriga rörelseintäkter   | 0         | -7 384        |
| <b>Summa</b>             | <b>-0</b> | <b>-2 180</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025          | 2024           |
|------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 18 844        | 29 030         |
| Besiktning och service | 5 848         | 34 271         |
| Övrigt                 | 6 875         | 13 938         |
| Snöskottning           | 35 712        | 33 027         |
| <b>Summa</b>           | <b>67 279</b> | <b>110 266</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2025          | 2024          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer            | 9 631         | 0             |
| Bostäder                | 0             | 938           |
| Källarutrymmen          | 22 074        | 0             |
| Dörrar och lås/porttele | 1 687         | 2 864         |
| VA                      | 0             | 14 274        |
| Ventilation             | 19 111        | 0             |
| El                      | 0             | 29 400        |
| Hissar                  | 3 775         | 0             |
| Fasader                 | 0             | 1 304         |
| Gård/markytor           | 0             | 4 441         |
| Garage och p-platser    | 0             | 19 563        |
| <b>Summa</b>            | <b>56 278</b> | <b>72 784</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 22 776         | 29 153         |
| Uppvärmning  | 128 790        | 126 180        |
| Vatten       | 71 158         | 67 523         |
| Sophämtning  | 26 868         | 25 249         |
| <b>Summa</b> | <b>249 592</b> | <b>248 105</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025          | 2024          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 32 449        | 29 784        |
| Fastighetsskatt        | 18 964        | 8 396         |
| <b>Summa</b>           | <b>51 413</b> | <b>38 180</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 19 491         | 7 076         |
| Förbrukningsmaterial         | 575            | 989           |
| Juridiska kostnader          | 62 376         | 0             |
| Revisionsarvoden             | 25 625         | 26 250        |
| Ekonomisk förvaltning        | 35 928         | 32 564        |
| Konsultkostnader             | 0              | 17 500        |
| Bankkostnader                | 2 478          | 604           |
| <b>Summa</b>                 | <b>146 473</b> | <b>84 983</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025          | 2024          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 16 000        | 24 000        |
| Sociala avgifter | 4 177         | 7 540         |
| <b>Summa</b>     | <b>20 177</b> | <b>31 540</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 298 564        | 354 331        |
| Övriga räntekostnader                               | 600            | 688            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>299 164</b> | <b>355 019</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 40 282 400        | 40 282 400        |
| Årets inköp                                   | 162 006           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>40 444 406</b> | <b>40 282 400</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -954 132          | -663 996          |
| Årets avskrivning                             | -293 178          | -290 136          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 247 310</b> | <b>-954 132</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>39 197 096</b> | <b>39 328 268</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>13 204 191</i> | <i>13 204 191</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 16 400 000        | 8 600 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 6 250 000         | 4 352 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>22 650 000</b> | <b>12 952 000</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto            | 2              | 91             |
| Nabo Klientmedelskonto | 230 410        | 323 260        |
| Borgo                  | 448 865        | 526 378        |
| <b>Summa</b>           | <b>679 276</b> | <b>849 729</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 677           | 594           |
| Försäkringspremier                                  | 21 411        | 21 741        |
| Förvaltning                                         | 9 278         | 9 701         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>31 366</b> | <b>32 036</b> |

#### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-09-30               | 2,61 %                  | 3 417 442           | 3 453 134           |
| Stadshypotek          | 2026-09-30               | 1,04 %                  | 3 417 443           | 3 453 135           |
| Stadshypotek          | 2026-09-30               | 2,61 %                  | 3 417 442           | 3 453 134           |
| Stadshypotek          | 2027-03-30               | 3,18 %                  | 1 953 300           | 1 973 700           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>12 205 627</b>   | <b>12 333 103</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 10 272 727          | 8 915 660           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 568 247 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30 733         | 33 538         |
| El                                                  | 2 053          | 1 749          |
| Uppvärmning                                         | 16 030         | 16 535         |
| Utgiftsräntor                                       | 3 237          | 2 315          |
| Vatten                                              | 18 870         | 15 102         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 95 263         | 82 997         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>166 186</b> | <b>152 236</b> |

#### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 17 485 000 | 17 485 000 |

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 3.3% 2026-01-01

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-25.

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

Umeå

---

Viveca Mari Bernhardsson  
Ordförande

---

Björn Tage Halling  
Styrelseledamot

---

Erica Fjällman  
Styrelseledamot

---

Per-Åke Nilsson  
Styrelseledamot

---

Veronika Fransson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Per Magnus Lundqvist  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.06.2026 21:26

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 25.05.2026 14:00

**DOCUMENT ID:**

SyyCF3Zlfx

**ENVELOPE ID:**

HkoTF2bezl-SyyCF3Zlfx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Gripen 27, 769640-1202 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

17 pages

**SHA-512:**

e13b86f3288ec3c8616c6a9723e1170e6bd5947f8beffaa

468183fc3451d01930c073f2043bc75808c70e5688292a

e01043c3253a958772a6c7b0389b8e7b325

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                   | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. VERONIKA FRANSSON<br>veronicafransson@hotmail.com        |  Signed<br>Authenticated   | 25.05.2026 14:08<br>25.05.2026 14:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 212.17.184.89  |
| 2. Björn Tage Halling<br>bjorn@hallingsfastigheter.se       |  Signed<br>Authenticated   | 26.05.2026 07:48<br>26.05.2026 07:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.65   |
| 3. ERICA FJÄLLMAN<br>erica.fjallman@gmail.com               |  Signed<br>Authenticated   | 07.06.2026 14:11<br>25.05.2026 16:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.169.10  |
| 4. PER-ÅKE GOTTHARD NILSSON<br>perake@perake.eu             |  Signed<br>Authenticated   | 07.06.2026 14:32<br>07.06.2026 14:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 212.17.184.70  |
| 5. Viveca Mari Bernhardsson<br>vivecabernhardsson@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 09.06.2026 17:52<br>09.06.2026 17:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 194.103.247.33 |
| 6. Per Magnus Lundqvist<br>per.lundqvist@vierta.se          |  Signed<br>Authenticated | 09.06.2026 21:26<br>09.06.2026 21:24 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 77.107.56.15   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Gripen 27**

Org.nr 769640-1202

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gripen 27 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

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 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 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. Risken 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gripen 27 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vännäs datum enligt digital signering

---

Per Lundqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.06.2026 21:28

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 25.05.2026 14:00

**DOCUMENT ID:**

B1M0tnbgMx

**ENVELOPE ID:**

HyZnTK3bIGl-B1M0tnbgMx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse - Brf Gripen 27 - 251231.pdf

3 pages

**SHA-512:**

b421364c979f8d37c85264c01f6d97f89ce243926a521cf  
f99e7bc5766faaa3cf39bc52c6bdf4025ca844776af56dc  
88deda93fa959be78731915eb31d11f8ba

## Activity log

| RECIPIENT               | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|-------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. Per Magnus Lundqvist | Signed        | 09.06.2026 21:28 | eID    | Swedish BankID   |
| per.lundqvist@vierta.se | Authenticated | 09.06.2026 21:28 | Low    | IP: 77.107.56.15 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed