

Årsredovisning
för
Brf Gripen 1 i Örebro
769631-7135

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Gripen 1 i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gripen 1 i Örebro är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Glidplanet 2 och därpå uppförda byggnader med adress Termikgatan 23 A-F och Termikgatan 25 i Örebro kommun. Inflyttning skedde under hösten 2018. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-01-03.

Föreningen har sitt säte Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter samt högst två suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-12-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Per Bonerfält	Ordförande	2025
Madeleine Fall	Kassör	2025
Andreas Hedström	Sekreterare	2025
Daniel Larsson	Ledamot	2025
Nadja Holmqvist	Ledamot	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Oscar Johansson	Suppleant	2025
-----------------	-----------	------

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas enligt konstituerande styrelsemöte utöver av styrelsen i sin helhet av två av ledamöterna.

- Styrelsen har under året hållit 14 st. (14) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.

- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2025
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Joakim Sjönvall	Sammanställande	2025
Sara Malmlöv		2025

Valda t.o.m. årsstämman

Revisorssuppleanter

Theodor Lönnman	BoRevision AB	2025
-----------------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnader består av 84 st. lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 2018 och utformade som 2 st. flerbostadshus i 5 respektive 6 våningsplan samt källare.

Den totala boytan uppgår till 5 117,7 kvm och den lokalytan till 57,1 kvm. Genom ett hyresavtal med fastighetsägaren disponerar föreningen 36 st. parkeringsplatser för uthyrning till föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	14 st.
2 rum och kök	37 st.
3 rum och kök	24 st.
4 rum och kök	9 st.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
E.ON
Telia
KONE
Stena Recycling
Örebro kommun
Trygg-Hansa
Nerike Skog&Trädgård
Metry

Parkering Örebroängarna AB
Apcoa Parking Sverige AB
Fastighetsägarna

Loopia AB
Presto brandsäkerhet AB
Nomor AB
Wemab

Ekonomisk och teknisk förvaltning, lokalvård,
fastighetsskötsel och felanmälan/jour
El och fjärrvärme
Kabel-TV och bredband
Hissar
Sophantering och återvinning
Vatten/avlopp, avfallshantering, mat-& restavfall
Fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg
Serviceavtal robotgräsklippare
Avläsning vattenmätare
Långvarigt hyresavtal i intilliggande p-hus,
Tilläggsavtal för laddboxar för hybrid- och elbilar
Parkeringsbevakning av kvartersgatan
Rådgivningsportal
Domännamn brfgripenorebro.se och
brfgripenorebro.se
Verktyg för SBA och årlig kontroll/inspektion
Löpande bekämpning av måsar/fåglar
Kärلتvätt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 1 757 112 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Under året har inga höjningar genomförts och för närvarande finns inga beslutade planer på kommande höjningar. Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för egen förbrukning av kall- och varmvatten. Elavtal tecknas av bostadsrättshavarna.

Överlåtelse

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Årets avsättning till föreningens yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med underhållsplan med 789 015 kr. Fonderade medel ska täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningens nuvarande underhållsplan är från 2021.

Reparationer och underhåll

Under året har lägenhetsinnehavarna på våning 6 med trallgolv på terrasserna själva ansvarat för behandling av trall. För de medlemmar som önskat har föreningen tillhandahållit material för ändamålet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under året har föreningen startat en trädgårdsgrupp som arbetar med skötsel av innergården samt planteringar. En städ- och trädgårdsskötseldag har arrangerats och ytterligare en sådan dag är planerad till hösten.

Föreningen har tagit över skötseln av innergården i egen regi. I samband med detta har investeringar gjorts i trädgårdsredskap samt installation av robotgräsklippare.

Föreningen har även förstärkt fastighetens skalskydd genom inköp av nya lås till de portar som ger direkt tillträde till källarutrymmen.

Avtalet för teknisk och ekonomisk förvaltning har sagts upp och nya offerter har inhämtats från flera aktörer, inklusive nuvarande förvaltare. Ett nytt avtal planeras att tecknas under september.

Styrelsen har vidare arbetat med frågan om balkonginglasning. I nuläget finns inget färdigt avtal, men utgångspunkten är att föreningen inte ska stå för kostnaderna. Eventuell inglasning bekostas i stället av de medlemmar som önskar genomföra åtgärden.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	123
Under året avgående medlemmar	16
Under året tillkommande medlemmar	18
Medlemmar vid årets slut	125

Under året har 10 st. (18) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	5 716	5 632	4 544	4 246	4 058
Resultat efter finansiella poster	-1 757	-2 895	-2 128	-1 810	-1 535
Balansomslutning	186 974	189 238	192 349	195 212	197 615
Likviditet %	324	200	241	279	131
Soliditet %	67	67	68	68	67
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 028	1 020	-	-	-
Årsavgift/totala intäkter	90	91	-	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	11 856	11 978	-	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	11 726	11 846	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	223	34	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	153	156	-	-	-
Räntekänslighet i %	12	12	-	-	-

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har minskat under året, Den utvecklingen fortsätter under 2025. Styrelsen bedömer trots det att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har under året haft en del reparationskostnaden vilket också haft en påverkan till förlusten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-07-01	100 000 000	37 335 000	2 882 195	-10 333 485	-2 894 558
Balansering fg. årsresultat				-2 894 558	2 894 558
Årets avs. till yttre fond			789 015	-789 015	
Årets disp. ur yttre fond			-124 245	124 245	
Årets resultat					-1 757 112
Eget kapital 2025-06-30	100 000 000	37 335 000	3 546 965	-13 892 813	-1 757 112

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-13 228 044
Årets avs. till uh fond	-789 015
Årets uttag ur fond	124 245
Årets förlust	-1 757 112
	-15 649 926
Behandlas så att	
i ny räkning överföres	-15 649 926
	-15 649 926

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 715 817	5 631 791
Övriga rörelseintäkter	3	2 046	79 449
Summa rörelseintäkter		5 717 862	5 711 240
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-2 156 596	-2 536 899
Övriga externa kostnader	5	-416 269	-373 099
Personalkostnader och arvoden	6	-150 607	-152 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 786 113	-2 786 112
Summa rörelsekostnader		-5 509 585	-5 848 785
Rörelseresultat		208 277	-137 545
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 590	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 019 979	-2 757 013
Summa finansiella poster		-1 965 389	-2 757 013
Resultat efter finansiella poster		-1 757 112	-2 894 558
Årets resultat		-1 757 112	-2 894 558

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

183 528 323

186 314 436

Summa materiella anläggningstillgångar

183 528 323

186 314 436

Summa anläggningstillgångar

183 528 323

186 314 436

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

29 285

31 585

Övriga fordringar

8

5 104

18 199

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

338 114

339 347

Summa kortfristiga fordringar

372 503

389 131

Kassa och bank

Kassa och bank

10

3 073 323

2 534 611

Summa kassa och bank

3 073 323

2 534 611

Summa omsättningstillgångar

3 445 827

2 923 742

SUMMA TILLGÅNGAR

186 974 150

189 238 178

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

137 335 000

137 335 000

Fond för yttre underhåll

3 546 965

2 882 195

Summa bundet eget kapital

140 881 965

140 217 195

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-13 892 814

-10 333 486

Årets resultat

-1 757 112

-2 894 558

Summa fritt eget kapital

-15 649 926

-13 228 044

Summa eget kapital

125 232 039

126 989 151

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

20 210 400

20 208 366

Summa långfristiga skulder

20 210 400

20 208 366

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

40 469 224

41 093 841

Leverantörsskulder

303 553

75 884

Aktuella skatteskulder

0

12 940

Övriga skulder

13

21 628

11 949

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

737 306

846 047

Summa kortfristiga skulder

41 531 710

42 040 661

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

186 974 150

189 238 178

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 757 112

-2 894 558

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 786 113

2 786 112

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 029 001

-108 446

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

20 043

-65 409

Förändring av kortfristiga skulder

112 251

301 304

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 161 295

127 449

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-622 583

-517 829

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-622 583

-517 829

Årets kassaflöde

538 712

-390 380

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 534 611

2 924 991

Likvida medel vid årets slut

3 073 323

2 534 611

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med upprättad underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Förbyggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<i>Tillgång</i>	<i>Procent</i>
Byggnad	1,52 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

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

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Hysesint garage/p-platser	388 014	375 772
Årsavgifter bostäder	5 150 099	5 085 114
Hysesintäkter lokaler momsfri	36 432	33 619
Varmvatten, rörlig avgift	59 379	72 479
Kallvatten, rörlig avgift	53 849	64 830
Avgift andrahandsuthyrning	1 826	0
Öres- och kronutjämnning	1	-23
Avgiftsrabatt	-1 358	0
El-avg. rörl momsplikt	27 575	0
	5 715 817	5 631 791

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ersättning skadestånd	0	34 998
Återbäring Länsförsäkringar	0	13 835
Elstöd	0	30 616
Övriga intäkter	2 046	0
	2 046	79 449

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 907	12 442
Hissbesiktning	6 973	9 181
Jourutryckning CSG	11 560	1 820
Serviceavtal	27 934	121 297
Snöröjning och sandning	25 189	134 902
Rep bostäder	14 081	184 665
Rep gemensamma utr.	99 838	282 924
Rep hiss	45 135	3 893
Fastighetsel	133 371	106 556
Fjärrvärme	513 098	544 537
Vatten	144 311	145 822
Sophämtning	179 299	155 807
Fastighetsförsäkringar	118 847	104 941
Övrigt	3 768	4 842
Datakommunikation	152 968	155 833
Underh gemensamma utr.	124 245	0
Parkering	496 100	421 694
Trädgårdsskötsel	44 500	87 250
Fastighetsavgift/skatt	0	25 880
Städkostnad utöver avtal	512	32 613
Hissar	1 960	0
	2 156 596	2 536 899

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Förbrukningsinventarier	215	2 499
Förbrukningsmaterial	1 900	2 685
Kreditupplysning	4 275	2 475
Ersättningar till revisor	19 375	16 625
Övriga förvaltningskostnader	90 094	70 151
Bankkostnader	4 297	5 289
Förvaltningsarvode, grundavtal	284 097	272 433
Inkasso/betalningsföreläggande	4 685	0
Övriga externa tjänster	7 331	942
	416 269	373 099

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Styrelsearvode	114 600	116 173
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	36 007	36 502
	150 607	152 675

Not 7 Byggnader och mark

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	201 173 700	201 173 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 173 700	201 173 700
Ingående avskrivningar	-14 859 264	-12 073 152
Årets avskrivningar	-2 786 113	-2 786 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 645 377	-14 859 264
Utgående redovisat värde	183 528 323	186 314 436
Taxeringsvärden byggnader	121 306 000	111 294 000
Taxeringsvärden mark	34 756 000	34 000 000
	156 062 000	145 294 000
Bokfört värde byggnader	166 054 326	168 840 439
Bokfört värde mark	17 473 997	17 473 997
	183 528 323	186 314 436

Not 8 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	5 104	18 199
	5 104	18 199

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	104 762	118 847
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 690	69 360
Förutbetald datakommunikation	25 081	26 002
Förutbetalt serviceavtal hiss	65 721	52 560
Upplupen intäkt kallvattenavläsning	22 601	28 571
Upplupen intäkt varmvattenavläsning	25 519	32 022
Förutbetalt avtal Nomor	12 019	11 985
Upplupen intäkt IMD	9 721	0
	338 114	339 347

Not 10 Kassa och Bank

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto Swedbank	1 219 096	734 611
Transaktionskonto Swedbank	100 000	100 000
Fasträntekonto	0	1 100 000
Placeringskonto Swedbank	0	600 000
Fasträntekonto 8327-9,884 690 713-0	560 566	0
Fasträntekonto 8327-9, 834 587 933-5	620 853	0
Fasträntekonto 8452-5, 693 330 726-3	572 808	0
	3 073 323	2 534 611

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Swedbank	2,770	2028-01-25	20 420 400	20 630 400
Swedbank	3,300	2026-06-17	20 262 198	20 416 698
Swedbank	2,467	2025-09-28	19 997 026	20 203 026
Nordea	4,420	2024-06-30	0	52 083
			60 679 624	61 302 207

Amorteringar enligt avtal 622 583

Långfristig del: 20 210 400 kr

Kortfristig del: 40 469 224kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 57 827 124 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	63 939 000	63 939 000
	63 939 000	63 939 000

Not 13 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga kortfristiga skulder	21 628	11 634
Övriga skulder	0	315
	21 628	11 949

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	218 742	502 477
Förutbetalda intäkter	480 515	306 463
Upplupen fjärrvärmekostnad	24 310	23 636
Upplupen elkostnad	7 540	7 375
Upplupen sophämningskostnad	6 199	6 096
	737 306	846 047

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-30

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av de digitala påskrifterna

Per Bonerfält
Ordförande

Madeleine Fall
Ledamot

Andreas Hedström
Ledamot

Daniel Larsson
Ledamot

Nadja Holmqvist
Ledamot

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

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB