

Brf Gripen

Org. nr 769621-0363

Årsredovisning för räkenskapsåret

2024

Bostadsrättsföreningen Gripen



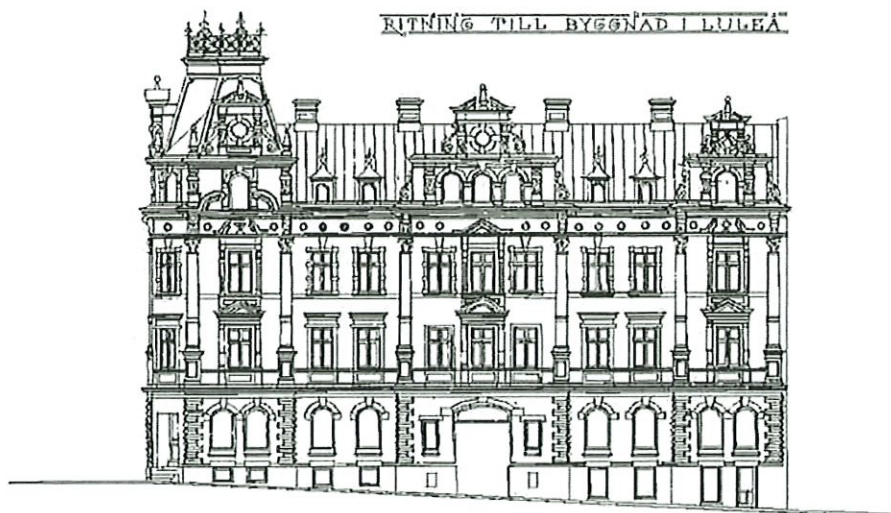
Gripen 17

Erikssonska stenhuset

Köpmangatan 31

Brf Gripen

Org. nr 769621-0363



Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I Gripen bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgift, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt. Du är med och äger fastigheten Gripen 17.

Brf Gripen

Org. nr 769621-0363

Styrelsen för Brf Gripen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gripen är en av Luleås äldsta fastigheter. I Luleå finns endast ett fåtal bostadshus i sten byggda under samma tidsperiod. Lägenheterna har högt i tak, djupa fönsternischer och tidstypiska detaljer. Trapphusen är välbevarade i originalskick med smidda räcken och lägenhetsdörrar. Den yttre fasaden ändrades 1927 när utsmyckningen på taket togs bort och man höjde vindsplanet.

Bostadshuset Gripen 17 fick bygglov 1891, fyra år efter stadsbranden. Huset är även känt som det Erikssonska stenhuset efter byggmästare O Eriksson från Skara som lät uppföra huset. Som arkitekt anlätades E Hjelm från Sundsvall.

Vid den här tiden var nyrenässansen den dominerande arkitekturstilen. Synligt tegel och naturstensdetaljer blev populärt med förebild i tysk eller fransk nyrenässans och sengotik. Markerade mittpartier alternativt sidopartier hörntorn med takspiror och takdekor i gjutjärn är andra kännetecken för nyrenässansens stadsarkitektur.

Erikssonska stenhuset var antagligen, när det byggdes, ett av det största, mest påkostade och imponerande bostadshusen i Luleå.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal rum:	Antal lägenheter:	Yta m2:
1 rum o kök	1	39
2 rum o kök	3	271
3 rum o kök	1	104
4 rum o kök	3	356
5 rum o kök	3	470
Antal yta	11	1240
Lokaler	3	647
Gemensamma ytor		350

Brf Gripen

Org. nr 769621-0363

Den totala ytan på lägenheterna har ökat med 12 kvm under 2023 och därför har medlemsinsatsen ökat med 100 000 kr under 2023. Den gemensamma ytan har minskat med 12 kvm.

Fastigheten Gripen 17 har en total yta på 2 237 m² och är taxerad till 26 119 000 kr varav byggnad 15 059 000 kr och mark 11 060 000 kr.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i vårt hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gripen 17 i Luleå Kommun med adress Köpmangatan 31. Föreningen har elva lägenheter, elva garageplatser och tre kommersiella lokaler som man hyr ut.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningen har sitt säte i Luleå

Styrelse

Styrelsen har fram till föreningsstämman den 17 april 2024 bestått av:

Nihad Zara	ordförande	(1 år)
Lars Östling	ledamot	(1 år)
Roger Enbom	ledamot	(1 år)
Carina Henriksson	ledamot	(1 år)
Jan Palovaara	suppleant	(1 år)
Erik Lindelöf	suppleant	(1 år)

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2024 och följande styrelse valdes:

Nihad Zara	ordförande	(1 år)
Jan Palovaara	ledamot	(1 år)
Roger Enbom	ledamot	(1 år)
Lars Östling	ledamot	(1 år)
Carina Henriksson	ledamot	(1 år)
Anders Forsberg	suppleant	(1 år)
Erik Lindelöf	suppleant	(1 år)

Revisor Monika Åström, Auktoriserad revisor Luleå Revisionskontor AB.

Valberedning Mari-Anne Palovaara och Hillevi Pleijel

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

Brf Gripen

Org. nr 769621-0363

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2024

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av dörrtrycken på hälften av lägenhetsdörrarna.
- Tillverkning av ytterdörr till huset.
- Restaurering av stengolv i trapphus. Djuprengöring och komplettering av fogar.
- Byte av tre glastrutor i trapphus.
- Lagning av avlopp på Nygatan.
- Restaurang Corsica har fått nytt avlopp, väggar och tak rensade från gammal beläggning, tak putsade, golv har gjutits så de har samma nivå, nya element mot Nygatan. Bärande balk och pelare tillverkas och monteras. Gamla ventilationen utomhus är borttagen.
- Restaurang Corner renoverar källaren för olika spel samt renoverat baren.

Styrelsen planerar under de närmaste åren följande åtgärder för fastigheten:

- Stenläggning av golvyta i portal.
- Fortsatt elsanering utomhus och genomgång av tegelfasad.
- Nya dörrar till huvudingång, Corsica.
- Innergården, ny dörr till Corner.
- Ny dörr och öppning till sidotrapphuset på lastbryggan.

Planerade åtgärder är tänkt att finansieras med egna medel.

Följande större underhållsåtgärder är utförda i fastigheten sedan den förvärvades 2011.

2011

- Tubus relining avloppsledningar

2012

- Byte av tak
- Byte av fönster

2014-2016

- Byte av tappvattenledningar i vissa lägenheter.

Brf Gripen

Org. nr 769621-0363

2016

- Byte av radiatorventiler och känslkroppar i lägenheter
- Byte av vattenstammar i källaren
- Byte av el i gemensamma ytor i fastigheten samt byte av elcentraler
- Renovering och målning av fasad

2018

- Brandskyddsåtgärder och tilläggsisolering av vindsvåning samt målning av sidotrapphus. Bidrag har erhållits från Länsstyrelsen för antikvariska åtgärder.
- Fastighetens elcentral har flyttats från Corsicas lokaler till undercentral i gemensam yta.
- Underhållsåtgärder som byte av porslin i toalett och förstärkning med värmeelement har genomförts i Tatuerarverkstad.
- Samtliga ytor i fastigheten har uppmätts och lagts in på CAD-ritningar i 2D.
- OVK (Ventilation) besiktning är utförd i samtliga lägenheter och Tatuerarverkstad har fått godkännande.
- Inbrotts- och brandlarm har installerats genom Verisure som vi också har avtal med för drift och utryckning.
- Genomgång, inventering och uppritande av fastighetens vatten- och avloppsstammar och värmesystem har skett för att kunna arbeta mer effektivt vid framtida stambyten.
- Ritning och övergripande kostnadskalkyler för uppförande av hiss har framtagits.

2019

- Stambyte av värme och kall- och varmvattenledningar efter Köpmangatan.
- Brandsäkring av dörrar och ommålning av sidotrapphus.
- Tilläggsisolering av kallvind.
- Brandlarm har installerats i trapphus.
- Nya källarfönster tillverkade efter originalfönster på innergård. Bidrag har erhållits av Länsstyrelsen för antikvariska åtgärder.
- Inventering av våtrum och kök har skett i lägenheter och lokaler för att förhindra vattenskador.
- Laddstolpar till elbilar för samtliga parkeringar har installerats. Bidrag har erhållits med 50% av Naturvårdsverket.

2020

- Fortsatt stambyte och dragning av kall- och varmvattenledning efter Nygatan.
- Fortsatt arbete med brandsäkring av lägenhetsdörrar.
- Genomgång av brandsläckare i trapphus.
- Filmning, genomgång och uppdatering av avloppsledningar har genomförts av Bravida och Tubus.

Brf Gripen

Org. nr 769621-0363

- Lantmäteriförättning för upprättande av servitut för innergård gemensamt med grannfastigheten Lillasyster.
- Installerat en slussvärmefläkt i Restaurang Corner.
- Byte av lampor på balkong.
- Påbörjat arbete med innergård och lastbrygga.
Fasad på innergård mot restaurangerna är klar.
- Bytt låskolvar i sidotrapphuset.
- Grinden, teknikrummet och förråd (där vi har cyklar) är låskolvar bytt så att alla kommer in med sina lägenhetsnycklar.
- Rengöring av stengrund efter Köpmangatan och Nygatan.

2021

- Slutfört arbetet med stambyte och dragning av kall- och varmvattenledning
- Renoverat huvuddörr till trapphus.
- Påbörjat arbetet med målning av trapphus.
- Färdigställt innergård med stenläggning.
- Blomlådor som gränsar mot Lillasyster
- Tätskikt i portalen
- Ridåvärmare i trapphuset
- Färdigställt återställande av lokaler och el i restaurangerna efter stambyte.
- Lastbrygga
- Rengöring av stengrund i portalen.

2022

- Slutfört arbetet med brandsäkring
- Upprustning och målning av trapphus
- Fortsatt energieffektivisering
- Målning av portal
- Plantering på innergård
- Färdigställa innergård med trädgårdsmöbler

2023

- Restaurering och målning källartrappa och källardörr
- Målning av hela trapphuset och loftgång.
- Byte av lysrörsarmatur i källartrappa.
- Läggning av klinkergolv efter renovering av avlopp i restaurangen. En brand i Restaurang Corsica i augusti vilket medförde stängning och sanering av lokalen under resterande år 2023.

Styrelsen arbetar vidare med att uppdatera den underhållsplan som togs fram när föreningen bildades.

Brf Gripen

Org. nr 769621-0363

Förvaltningen sker i egen regi med undantag av fastighetsskötsel och ekonomiservice som köps externt.

Verksamhetsberättelse – Ett år av utveckling och gemenskap

Det gångna året har varit fyllt av både möjligheter och utmaningar. Genom engagemang, samarbete och målmedvetenhet har vi fortsatt att stärka och förbättra vår förening. Vi ser tillbaka på året med stolthet och ser fram emot en framtid där vi fortsätter att utvecklas tillsammans.

Förbättringar och Utveckling

Under året har vi genomfört flera viktiga förbättringsprojekt för att öka trivseln och funktionaliteten i våra gemensamma utrymmen. Vi har sett till att våra fastigheter håller en hög standard. Dessa insatser bidrar till att skapa en mer attraktiv och hållbar boendemiljö för alla medlemmar.

Genom att arbeta proaktivt och planera för framtida behov säkerställer vi att vår förening fortsätter att vara en plats där människor trivs och känner sig hemma.

Utmaningar och Lärdomar

En av de största utmaningarna vi fortsatt att hantera är den brand som inträffade för 1,5 år sedan i en av våra restauranger. Arbetet med att återställa lokalen har tagit längre tid än vi initialt hoppades, men vi är nu på god väg. Tack vare ett nära samarbete med försäkringsbolag och entreprenörer har vi kommit långt i processen, och vi ser fram emot att en verksamhet snart kan etableras på nytt.

Vi vill uttrycka vår djupa tacksamhet till alla som har bidragit med stöd, tålamod och insatser under denna tid. Denna händelse har visat vilken styrka och sammanhållning som finns inom föreningen, och vi är övertygade om att vi tillsammans kommer ut starkare.

Ekonomisk Trygghet och Hållbarhet

Ekonomi är en grundpelare för föreningens långsiktiga stabilitet. Under året har vi fortsatt att arbeta strategiskt för att hålla en sund och hållbar ekonomi. Genom noggrann uppföljning av kostnader och avgifter har vi kunnat fortsätta investera i vår förening utan att äventyra den ekonomiska tryggheten för våra medlemmar.

Vi strävar efter en balans mellan att förbättra och att hålla kostnaderna på en rimlig nivå. Genom att vara långsiktiga i våra beslut kan vi säkerställa att Gripen förblir en stabil och välskött förening även i framtiden.

Tillsammans skapar vi framtiden

Det som gör vår förening unik är det engagemang och den gemenskap vi har. Medlemmarnas idéer, initiativ och deltagande är avgörande för att vi ska kunna fortsätta utvecklas. Vi vill tacka er alla för ert bidrag – stort som smått – som gör Gripen till en plats där vi trivs och känner oss hemma.

Tack för ett fantastiskt år!

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 350	1 454	1 481	1 422
Resultat efter finansiella poster	88	-163	-311	-1 402
Soliditet (%)	52	52	52	52
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	424	417	421	421
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 715	4 774	4 865	4 441
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 101	7 190	7 351	6 710
Sparande per kvm (kr/kvm)	219	84	5	-583
Räntekänslighet (%)	17	17	17	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	172	182	171	177
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	39	36	35	36

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 036 274	495 752	1 044 000	-5 208 641	-163 059	10 204 326
Disposition av föregående års resultat:				-163 059	163 059	0
avsättning fond yttre underhåll			138 000	-138 000		0
Årets resultat					88 150	88 150
Belopp vid årets utgång	14 036 274	495 752	1 182 000	-5 509 700	88 150	10 292 476

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 509 701
årets vinst	88 150
	-5 421 551

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll för framtida underhållskostnader	138 000
i ny räkning överföres	-5 559 551
	-5 421 551

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 349 562	1 453 695
Övriga rörelseintäkter		1 262 704	261 111
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 612 266	1 714 806
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 063 070	-1 457 059
Personalkostnader		-30 641	-30 908
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-319 958	-319 958
Summa rörelsekostnader		-2 413 669	-1 807 925
Rörelseresultat		198 597	-93 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		207	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 654	-70 115
Summa finansiella poster		-110 447	-69 940
Resultat efter finansiella poster		88 150	-163 059
Resultat före skatt		88 150	-163 059
Årets resultat		88 150	-163 059

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

15 934 922

16 254 880

Summa materiella anläggningstillgångar

15 934 922

16 254 880

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i garage gemensamhetsanläggning

4

2 500 000

2 500 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 500 000

2 500 000

Summa anläggningstillgångar

18 434 922

18 754 880

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

141 032

16 334

Övriga fordringar

376 606

3 567

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

176 291

196 071

Summa kortfristiga fordringar

693 929

215 972

Kassa och bank

Kassa och bank

729 798

510 633

Summa kassa och bank

729 798

510 633

Summa omsättningstillgångar

1 423 727

726 605

SUMMA TILLGÅNGAR

19 858 649

19 481 485

BRF Gripen
Org.nr 769621-0363

12 (16)

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 532 026	14 532 026
Fond för yttre underhåll	1 182 000	1 044 000
Summa bundet eget kapital	15 714 026	15 576 026

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 509 701	-5 208 642
Årets resultat	88 150	-163 059
Summa fritt eget kapital	-5 421 551	-5 371 701
Summa eget kapital	10 292 475	10 204 325

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8 804 625	8 915 925
Leverantörsskulder	439 301	85 549
Övriga skulder	0	18 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	322 248	257 624
Summa kortfristiga skulder	9 566 174	9 277 160

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 858 649

19 481 485

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	2	88 150	-163 059
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet		319 958	319 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		408 108	156 899
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-61 005	-6 154
Förändring av kortfristiga fordringar		-353 710	53 345
Förändring av leverantörsskulder		353 752	-11 952
Förändring av kortfristiga skulder		-16 680	-55 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten		330 465	136 448
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	100 000
Amortering av lån		-111 300	-111 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-111 300	-11 300
Årets kassaflöde		219 165	125 148
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		510 633	385 486
Likvida medel vid årets slut		729 798	510 634

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

50 år

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 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Bostadsrättsavgift	-526 241	-517 584
Övriga intäkter	-823 322	-936 111
	-1 349 563	-1 453 695

I bostadsrättsavgiften ingår el (ej hushållsel), värme, vatten, sophämtning, trappstädning, snöröjning, larm (utgår 2024) samt bredband

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 494 964	20 494 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 494 964	20 494 964
Ingående avskrivningar	-4 240 084	-3 920 126
Årets avskrivningar	-319 958	-319 958
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 560 042	-4 240 084
Utgående redovisat värde	15 934 922	16 254 880

Not 4 Andel i garage gemensamhetsanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 500 000	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500 000	2 500 000
Utgående redovisat värde	2 500 000	2 500 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Luleå 2025-

Nihad Zara
Ordförande

Carina Henriksson

Roger Enbom

Lars Östling

Jan Palovaara

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Monika Åström
Auktoriserad revisor