

Årsredovisning

Brf Gropen

716422-7105

Styrelsen för Brf Gropen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Gropen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen innehar fastigheten Salabacke 18:2. Föreningen innehar således marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med fem våningar med totalt 36 bostadslägenheter samt parkeringsplatser och 17 garage.

Lägenhetsfördelning

- 2 st 1 rum och kök
- 11 st 2 rum och kök
- 12 st 3 rum och kök
- 9 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök

Den totala boarean är 2 659,9 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 58 642 000 kr varav markvärdet motsvarar 15 190 000 kr och byggnadsvärdet 43 452 000 kr.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA under räkenskapsåret.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal tecknat med ABJ Boförvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning. PD Miljövårdsservice AB har svarat för fastighetsskötseln och för lokalvården har Q Team Allservice AB svarat.

Föreningen har avtal med TeliaSonera gällande bredband.

Föreningen har serviceavtal för hissar med Uppsala Lyftservice AB. Avtalet gäller till 2024-12-31 med 6 månaders ömsesidig uppsägningstid. Sker ingen uppsägning förlängs avtalet med ett år i taget.

Vad gäller utrustningen i tvättstugan har föreningen ett serviceavtal med Upplands Tvätt- & Kylservice AB. Vad avser undercentralen så finns serviceavtal tecknat med DR Driftservice AB.

Föreningsfrågor

Samtliga lägenheter var upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång. Av dessa har Uppsala kommun fem lägenheter för personer som är anvisade enligt lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade LSS.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-05-10 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ralf Ohlsson	Ordförande
Anita Anderén	Ledamot
Pernilla Pettersson	Ledamot
Markus Berglund	Ledamot
Camilla Tumlin	Suppleant
Leif Haagensen	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Borev Revision AB	Ordinarie
-------------------	-----------

Valberedning

Tommy Olson
Lena Thorin

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-10-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 47 (47) medlemmar fördelade på 36 lägenheter.

2 medlemmar har lämnat föreningen under året och 2 medlemmar har tillkommit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret har skett.

Flerårsöversikt

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 922	1 762	1 763	1 762	1 762
Resultat efter finansiella poster, tkr	-310	-15	41	17	16
Soliditet, %	55	55	55	54	54
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	678	621	621	621	621
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	93				
Skuldsättning/kvm, kr	5 954	6 624	6 714	6 867	6 961
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	6 534	6 624	6 714	6 867	6 961
Sparande/kvm, kr	91				
Räntekänslighet, %	9,64	9,86	9,99		
Energikostnad/kvm, kr	169				
Eget kapital, tkr	21 868	22 178	22 193	22 153	22 136
Taxeringsvärde, tkr	58 642	58 642	39 575	39 575	39 575
Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt (garage), kr	444				
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	29,64	30,05	45,13	46,15	46,79
Genomsnittlig skuldränta, %	2,32	1,14	1,13	1,22	1,36
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	59	65	65	41	41
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	10	0	0	0	0
Antal överlåtelse, bostäder	2	1	0	2	3
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	31 405	31 048	0	31 603	30 083

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta. I årsavgifterna ingår uppvärmning och vatten.

Upplysning vid förlust

Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer att ske, vid nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 522 000	2 392 858	2 278 459	-14 961
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-14 961	14 961
Förändring av yttre fond		143 100	-143 100	
Öresavrundning			1	
Årets resultat				-310 138
Belopp vid årets utgång	17 522 000	2 535 958	2 120 399	-310 138

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 120 399
Årets resultat	-310 138
<i>Summa</i>	<i>1 810 261</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	173 000
lanspråktagande av yttre fond	-184 636
Balanseras i ny räkning	1 821 897
<i>Summa</i>	<i>1 810 261</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 921 965	1 761 848
Övriga rörelseintäkter	2	25 053	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 947 018	1 761 848
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 303 288	-1 108 216
Personalkostnader	8	-149 960	-50 604
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-416 355	-416 355
Summa rörelsekostnader		-1 869 603	-1 575 175
Rörelseresultat		77 415	186 673
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 616	1 313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 169	-202 947
Summa finansiella poster		-387 553	-201 634
Resultat efter finansiella poster		-310 138	-14 961
Resultat före skatt		-310 138	-14 961
Årets resultat		-310 138	-14 961

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	37 950 864	38 367 219
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	–	290 728
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>37 950 864</i>	<i>38 657 947</i>
Summa anläggningstillgångar		37 950 864	38 657 947
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		77 570	73 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	139 627	126 976
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>217 197</i>	<i>200 614</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 728 287	1 449 517
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 728 287</i>	<i>1 449 517</i>
Summa omsättningstillgångar		1 945 484	1 650 131
SUMMA TILLGÅNGAR		39 896 348	40 308 078

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 522 000	17 522 000
Fond för yttre underhåll		2 535 958	2 392 858
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>20 057 958</i>	<i>19 914 858</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 120 399	2 278 459
Årets resultat		-310 138	-14 961
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 810 261</i>	<i>2 263 498</i>
Summa eget kapital		21 868 219	22 178 356
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	7 713 871	7 891 971
Summa långfristiga skulder		7 713 871	7 891 971
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	9 666 742	9 727 738
Leverantörsskulder		165 211	144 364
Skatteskulder		132 728	127 378
Övriga skulder		4 860	2 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	344 717	235 391
Summa kortfristiga skulder		10 314 258	10 237 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 896 348	40 308 078

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	77 415	186 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	416 355	416 355
Erhållen ränta	18 616	1 313
Erlagd ränta	-406 169	-202 947
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>106 217</i>	<i>401 394</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-16 583	-12 717
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	137 503	153 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten	227 137	542 170
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	-290 728
Kostnadsfört pågående arbeten	290 728	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	290 728	-290 728
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-239 096	-239 096
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-239 096	-239 096
Årets kassaflöde	278 769	12 346
Likvida medel vid årets början	1 449 516	1 437 170
Kursdifferens i likvida medel	2	–
Likvida medel vid årets slut	1 728 287	1 449 516

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningprocent används.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	1 802 240	1 651 388
	Hyra, garage	69 600	67 200
	Hyra, parkeringsplatser	45 407	43 200
	El, laddstolpar	4 650	–
	Öresavrundning	68	60
	Summa	1 921 965	1 761 848

Januari månad 2022 var avgiftsfri för medlemmarna.

I årsavgifterna ingår bland annat kostnader för värme, kall- och varmvatten, TV och bredband. För hushållselen har respektive bostadsinnehavare eget abonnemang.

Not 2	Övriga intäkter	2023	2022
	Elstöd	-25 053	–
	Summa	-25 053	–

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2023	2022
	Löpande reparationer	49 917	17 743
	Reparationer tvättstuga	14 137	15 752
	Hissar	3 726	611
	Planteringar, träd & buskar	–	20 513
	Summa	67 780	54 619

Not 4	Driftskostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	130 236	125 004
	Snöröjning & sandning	5 225	7 117
	Städning	61 781	58 380
	Hyra av entrémattor	11 974	13 652
	Hiss, besiktning	3 000	2 863
	Hiss service & larmavtal	7 476	6 548
	El	91 617	117 615
	Uppvärmning	292 550	267 087
	Vatten och avlopp	109 611	99 370
	Renhållning	64 701	69 555
	Fastighetsförsäkring	68 477	59 742
	Bredband	39 712	39 712
	Städning utöver avtal	–	975
	Summa	886 360	867 620

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2023	2022
	Förbrukningsmaterial	5 532	6 832
	Förbrukningsinventarier	–	449
	Kreditupplysningar	250	250
	Telefon & porto	12 742	9 943
	Hemsida/webbhotell	415	390
	Revisionsarvode	15 500	12 200
	Övriga administrationskostnader	840	2 163
	Arvode ekonomisk förvaltning	57 876	55 248
	Bankkostnader	3 133	2 899
	Föreningsstämma	600	600
	Summa	96 888	90 974

Not 6	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2023	2022
	Fastighetsskatt	10 420	10 420
	Kommunal fastighetsavgift	57 204	54 684
	Summa	67 624	65 104

Not 7	Planerat underhåll	2023	2022
	VA	–	29 900
	El	184 636	–
	Summa	184 636	29 900

Planerat underhåll 2023 avser laddboxar (ca. 155 000 kr) och armaturer på parkering (ca. 30 000 kr).

Not 8	Medelantalet anställda	2023	2022
	Medelantalet anställda	0	0

Det bokförda värdet på styrelsearvodet beror på att arvodet höjdes och att avsättningen därför inte var tillräcklig. Styrelsen har fått ut 61 000 kr.

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	43 567 500	43 567 500
	Utgående anskaffningsvärden	43 567 500	43 567 500
	Ingående avskrivningar	-5 200 281	-4 783 926
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-416 355	-416 355
	Utgående avskrivningar	-5 616 636	-5 200 281
	Redovisat värde	37 950 864	38 367 219

I anskaffningsvärdet ingår marken om 1 932 000 kr, vilken inte är föremål för avskrivningen.

Not 10	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Nedlagda utgifter	0	290 728
	Utgående anskaffningsvärden	0	290 728

Installation av laddboxar, föreningen har i januari 2023 beviljats statligt bidrag för installationen med 137 500 kr.

Not 11	Förutbetalda kostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Returpappercentralen	28 405	26 368
	Uppsala Lyftservice	1 955	1 841
	Uppsala Vatten, renhållning	3 308	3 241
	ABJ Boförvaltning	15 688	15 313
	Uppsala Vatten, vatten	11 956	8 428
	Gjensidige	75 006	68 477
	Telia	3 309	3 309
	Summa	139 627	126 977

Not 12	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek, 1,11% omsätts 2025-01-30	2 776 804	2 855 604
	Stadshypotek, 4,70% omsätts 2024-03-01	6 024 698	6 094 350
	Stadshypotek, 1,06% omsätts 2026-09-30	5 067 711	5 119 555
	Stadshypotek, 4,70% omsätts 2024-03-01	3 511 400	3 550 200
	Avgår kortfristig del av lån	-9 666 742	-9 727 738
	Summa	7 713 871	7 891 971

Den kortfristiga delen av låneskulden motsvarar dels det belopp som föreningen enligt gällande lånevillkor måste amortera på fastighetslånen under år 2024.

Därutöver:

Med anledning av att föreningen innehar två lån om 9 536 098 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristigt även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5.

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupet styrelsearvode	61 000	–
	Upplupna sociala avgifter	19 166	1 998
	Upplupet revisionsarvode	14 000	12 000
	Upplupna räntekostnader	43 086	22 036
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	207 465	199 357
	Summa	344 717	235 391

Not 14	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 478 000	27 478 000
	Summa ställda säkerheter	27 478 000	27 478 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgifterna med 10 % från den 1 januari 2024.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 2024-03-20

Ralf Ohlsson

Anita Anderén

Pernilla Pettersson

Markus Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats

Borev Revision AB
Revisor