

Brf Gropen 28  
Timmermansgatan 12 nb postlåda  
118 25 Stockholm

# Årsredovisning

för

## Brf Gropen 28

769615-8307

Räkenskapsåret

2013

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Gropen 28 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen förvärvade under 2008 fastigheten Gropen 28.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-26 och nuvarande stadgar 2007-01-09 med tillägg/förändring 2010-06-01 hos Bolagsverket. En ändring rörande mandatperioder, där ordinarie ledamöter väljs för styrelseuppdrag på två år omlott, samt att ordförande och kassör bör väljas så att deras respektive mandatperiod går omlott, antogs på extrastämman 2013-10-25 och denna ändring kommer troligen att antas på ordinarie stämman 2014-04-14 för att ändra i brf-stadgarnas paragraf 23.

### Fakta om fastigheten

Fastigheten är belägen på Timmermansgatan 12 och Hornsgatan 66 och 66A i Stockholm. Garageinfart Timmermansgatan 14.

Bostadsrättsföreningen Gropen 28 upplåter 46 bostadslägenheter med bostadsrätt och 10 med hyresrätt.

Vidare upplåter föreningen 6 lokaler med hyresrätt.

Den sammanlagda ytan i fastigheten uppgår till 5 644 kvm varav bostadsarealen är 4 941 kvm och lokalarealen 670 kvm resterande yta avser garage, förråd och gemensamma utrymmen.

Fastighetens byggnadsår är 1982 och består av 56 bostadslägenheter:

16 st 2 rok  
19 st 3 rok  
19 st 4 rok  
2 st 5 rok

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Tvättstuga	1 st
Cykelrum	3 st

P

### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning av ordinarie ledamöter (inga suppleanter):

Åsa Douhan	Ordförande
Barbro Marklund	Vice ordförande
Jörgen Karlsson	Ledamot
Michael Grundström	Ledamot
Carl Ekström	Ledamot
Sayed Aly	Ledamot
Carita Grass	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 14 stycken protokollförda styrelsemöten, en ordinarie stämma samt en extrastämma. Information har skickats ut löpande till medlemmar och hyresgäster via sms, mail och till vissa hyresgäster via brev.

### Firmatecknare

Föreningens styrelse har tecknats av två ledamöter i förening vid avtal.

### Revisor

Revisor är Per Gustafsson KPMG.

### Valberedning

Valberedning har under året bestått av:

Sylvia Ceamanos, Philip Liljeroth och Tatjana Johansen.

### Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Föreningen har även ett kollektivt bostadsrättsskydd genom Trygg-Hansa samt en styrelseförsäkring tecknad hos ADE-försäkring via Trygg-Hansa.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Restate AB.

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Tak	2009	Takstegar, gångbryggor och 2009 Snörasskydd monterade på yttertak
Flytspackelsanering	2010	Färdigställd under 2010
Badrum	2010	Färdigställd under 2010
Målning av allmänna utrymmen i portar	2011	Färdigställd under 2011
Renovering garage	2011	Färdigställd under 2011

2

Ombyggnation lokal till bostadsrätt (5 st)	2012	Färdigställd under 2012
Ny arkitektur på innergård	2012	Färdigställd under 2012
Byte av entré port och Porttelefon	2012	Färdigställd under 2012
Ventilationsanläggning	2012	Underhållsreparerats 2009
Upprustning av tvättstuga samt byte av maskinpark	2012	Färdigställd under 2012
Byte av värmeväxlare	2013	Färdigställd under 2014
Reparation/nyinstallation	2013	Offert och anbud utvärderas rörande hissar, stamspolning o ventilation. Åtgärder kommer att slutföras under 2014.

### Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 46 st av 56 st. Under 2013 har ytterligare 1 st lägenheter ombildats till bostadsrätt. Även föreningslokalen såldes och är numera bostadsrätt.

2 st andrahandsuthyrning av medlemmar/hyresgäster har skett under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning:

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Samtliga avtal vid uthyrning skall godkännas skriftligen av styrelsen.

Överlåtelse- och pantsättning tas ut enligt stadgar.

### Lokalhyresgäster

Föreningen har under året hyrt ut lokaler till 6 st hyresgäster. Det är idag 2 stycken butiker, 3 stycken kontorslokaler samt ett solarium.

### Föreningens händelser under året

Styrelsen beslutade på styrelsemöte att höja avgifterna from 2013-10-01. Höjning har skett med 20% avseende bostadsrättsavgifter.

Styrelsen har under året beställt en Underhållsplan som löper på 30 år. Åtgärder från denna plan som vidtagits under 2013 är byte av Undercentral som styr värme och varmvatten och har moderniserad styr & övervakning. Närmast i tiden för 2014 är byte av samtliga 3 hissar samt uppdatering/byte av ventilationssystem.

I övrigt har föreningen löpande sett över möjligheterna till att hyra ut ytterligare förråd, garageplatser etc.

### Föreningens händelser efter året

En hyreslägenhet gick tillbaka till bostadsrättsföreningen och såldes i mars 2014.  
Planerad flytt av en lokalhyresgäst sommaren 2014.  
Ytterligare amortering på våra lån om 4 000 000 kr har skett under april 2014.

### Föreningens ekonomi

Föreningen har under året amorterat ett lån om 9 750 000 kronor för att få ner räntekostnaderna. Föreningen har även medel på ett placeringskonto med ca 2% ränta.

### Nyckeltal(kr)

Den sammanlagda ytan i fastigheten uppgår till 5 644 kvm varav bostadsarealen är 4 941 kvm och lokalarealen 670 kvm resterande yta avser garage, förråd och gemensamma utrymmen.

Period	2013	2012	2011
Avgift/kvm bostadsrättsyta	366	343	327
Hyra/kvm bostadsyta	1 175	1 160	2 009
Hyra/kvm lokalyta	2 219	2 269	1 148
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 748	14 690	17 482
Elkostnad/kvm totalyta	33	40	41
Värmekostnad/kvm totalyta	104	103	100
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	13	15

Långsiktiga planer har sammanställts i föreningens underhållsplan.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 643 362
årets förlust	-830 074
	<b>-10 473 436</b>
behandlas så att	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	339 000
i ny räkning överföres	-10 812 436
	<b>-10 473 436</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Rörelsens intäkter	1	4 559 071	4 384 047
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel	2	-362 854	-377 197
Reparationer	3	-367 709	-144 400
Periodiskt underhåll	4	-62 400	-47 780
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-951 238	-1 039 375
Övriga driftskostnader	6	-1 020 647	-903 693
Fastighetsskatt	7	-190 935	-272 440
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-402 371	-681 445
Styrelsekostnader	9	-129 356	-185 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-236 548	-221 899
		<b>-3 724 057</b>	<b>-3 874 055</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>835 014</b>	<b>509 992</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	170 953	240 407
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 836 042	-2 394 748
		<b>-1 665 089</b>	<b>-2 154 341</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-830 074</b>	<b>-1 644 349</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-830 074</b>	<b>-1 644 349</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-830 074</b>	<b>-1 644 349</b>

P

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	13	180 833 044	180 745 043
Pågående arbeten	14	693 642	0
Inventarier, verktyg och installationer	15	102 329	136 421
		<b>181 629 014</b>	<b>180 881 464</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>181 629 014</b>	<b>180 881 464</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	16	35 435	3 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	299 211	290 287
		<b>334 646</b>	<b>294 096</b>
<b>Kassa och bank</b>	18	<b>10 097 769</b>	<b>16 146 571</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 432 416</b>	<b>16 440 667</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>192 061 430</b>	<b>197 322 131</b>

Brf Gropen 28  
Org.nr 769615-8307

7 (16)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		135 768 884	130 384 197
Upplåtelseavgifter		14 587 961	13 172 648
Fond för yttre underhåll		1 382 264	1 038 464
		<b>151 739 109</b>	<b>144 595 309</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 643 362	-7 655 213
Årets resultat		-830 074	-1 644 349
		<b>-10 473 436</b>	<b>-9 299 562</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	49 061 679	59 016 869
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		262 999	690 237
Skatteskulder	21	463 375	534 842
Övriga kortfristiga skulder	22	49 198	478 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	958 506	1 306 184
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 734 079</b>	<b>3 009 515</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>192 061 430</b>	<b>197 322 131</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>För egna skulder och avsättningar</i></b>			
Fastighetsinteckningar		71 000 000	71 000 000
		<b>71 000 000</b>	<b>71 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

P



## Tilläggsupplysningar

### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderat till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Avskrivningar enligt plan baserad på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Byggnad:

Byggnaden skrivs av med 1% på avskrivningsunderlag enligt avskrivningsplan.

Byggnadens restvärde är 90% av värdet vid förvärvet.

Tvättstuga skrivs av med 10%

Innergård skrivs av med 0,1%

Inventarier skrivs av med 20%

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

P

## Noter

### Not 1 Rörelseintäkter

	2013	2012
<b>Rörelsens Intäkter</b>		
Årsavgifter	1 500 975	1 285 247
Bortfall årsavgift	-9 987	0
Hyor bostäder	946 832	1 002 666
Hyor lokaler momspliktiga	961 701	956 670
Hyor lokaler	571 151	569 027
Hyor garage momspliktiga	22 899	18 000
Hyor garage	559 231	532 077
Hyor p-platser	3 300	440
Hyor förråd	32 449	24 776
Hysesbortfall lokaler	-783	0
Hysesbortfall garage	-54 954	-21 182
Hysesbortfall förråd	-900	-1 131
Intäkt överlåtelser/pantsättningar	7 982	8 324
Debiterad indrivning	860	2 260
Intäkt gemensamhetsanläggning momspliktig	2 765	0
Öresutjämning	9	104
Övriga intäkter	15 540	3 750
Elintäkter	0	3 019
	<b>4 559 070</b>	<b>4 384 047</b>

### Not 2 Fastighetsskötsel

	2013	2012
Fastighetsskötsel entreprenad	64 240	62 774
Fastighetsskötsel enligt beställning	54 301	123 579
Fastighetsskötsel gård entreprenad	8 022	0
Fastighetsskötsel enligt beställning	2 664	0
Städning entreprenad	148 710	105 597
Städning enligt beställning	6 563	370
Mattor	30 096	26 701
Hissbesiktning	2 846	8 190
Bevakning	2 040	0
Störningsjour och larm	2 279	0
Snöröjning Inklusiv sandning	8 979	0
Gård	2 450	35 909
Hisserviceavtal	11 505	13 320
Serviceavtal ventilation	18 160	0
Förbrukningsmateriel	0	758
	<b>362 855</b>	<b>377 198</b>

9

### Not 3 Reparationer

	2013	2012
Byggnad	31 640	0
Hyreslägenheter	19 970	0
Gemensamma utrymmen	0	9 807
Portar	0	16 535
Lås	32 892	26 292
Tvättstuga	0	4 438
Installationer	0	19 753
VVS	15 555	3 143
Ventilation	134 602	0
Elinstallationer	4 221	225
Hiss	100 853	56 873
Garage	27 974	7 335
	<b>367 707</b>	<b>144 401</b>

### Not 4 Periodiskt underhåll

	2013	2012
Lägenhet	0	5 000
Gemensamma utrymmen	62 400	0
Tvättstuga	0	1 109
Ventilation	0	17 739
Elinstallation	0	21 131
Hiss	0	2 800
	<b>62 400</b>	<b>47 779</b>

### Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2013	2012
Elkostnad	183 862	225 834
Värmekostnader	587 771	576 548
Vattenkostnader	83 302	70 424
Sophämtning	90 933	123 789
Grovsopor	935	4 683
Snöröjning	4 434	37 785
Övrigt	0	313
	<b>951 237</b>	<b>1 039 376</b>

✓

### Not 6 Övriga driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsförsäkring	50 401	46 492
Tomträttsavgäld	796 000	734 333
Kabel-TV	174 246	122 868
	<b>1 020 647</b>	<b>903 693</b>

### Not 7 Fastighetsskatt

	2013	2012
Fastighetsavgift 56 (56) st lägenheter à 1 210 kr (1 365 kr)	67 760	76 440
Fastighetsskatt	130 000	196 000
Justering fastighetsskatt tax 2013 (inkomstår 2012)	-6 825	
	<b>190 935</b>	<b>272 440</b>

### Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2013	2012
Förbrukningsmaterial	2 498	0
Kreditupplysning	1 688	0
Påminnelser/krav	660	0
Överlåtelseavgifter brf	3 338	0
Pantsättningsavgifter brf	1 780	0
Kontorsmateriel	332	0
Telekommunikation	625	0
Datakommunikation	3 159	2 341
Postbefordran	24	0
Inkasso	160	0
Lämnade skadestånd	190 000	0
Konstaterade hyresförluster	0	424
Revisionsarvoden-extern	18 335	20 000
Föreningsstämma	3 695	0
Trivselkostnader	0	2 524
Arvode förvärvs avtal	77 615	79 462
Juridiska kostnader	71 680	3 663
Administration	4 968	35 902
Korttidsinventarier	0	16 090
Konsultkostnader	0	519 232
Bankkostnader	2 056	0
Övriga förvaltningskostnader	7 129	1 807
Medlems-styrelsemöten	12 629	0
	<b>402 371</b>	<b>681 445</b>

**Not 9 Styrelsekostnader**

	2013	2012
Styrelsearvode	100 000	141 400
Arbetsgivaravgifter	29 356	44 427
	<b>129 356</b>	<b>185 827</b>

**Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2013	2012
Avskrivning byggnader	178 426	163 777
Avskrivning innergård	3 324	3 324
Avskrivning tvättstuga	20 706	20 706
Avskrivning inventarier	34 092	34 092
	<b>236 548</b>	<b>221 899</b>

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2013	2012
Ränteintäkter	-169 943	-238 630
Dröjsmålsräntor avgifter och hyror	-948	-1 775
Skatteränta	-63	-2
	<b>-170 954</b>	<b>-240 407</b>

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2013	2012
Låneräntor långfristiga	1 830 513	2 388 919
Kostnadsräntor skattekonto	2 923	5 487
Dröjsmålsräntor	0	195
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 202	147
Övriga räntekostnader	1 404	0
	<b>1 836 042</b>	<b>2 394 748</b>

**Not 13 Byggnader och mark**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	181 666 054	168 058 617
Inköp	290 456	13 607 437
Omklassificeringar	-290 456	-13 607 437
Lägenheter	290 456	10 076 627
Innergård	0	3 323 750
Tvättstuga	0	207 060
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>181 956 510</b>	<b>181 666 054</b>
Ingående avskrivningar	-921 011	-733 204
Årets avskrivningar	-202 456	-187 807
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 123 467</b>	<b>-921 011</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>180 833 043</b>	<b>180 745 043</b>
Taxeringsvärden byggnader	57 000 000	58 800 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	55 800 000
	<b>113 000 000</b>	<b>114 600 000</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Pågående om-tillbyggnad	984 098	489 455
Omklassificering	-290 456	-489 455
	<b>693 642</b>	<b>0</b>

Pågående arbete avseende undercentral.

**Not 15 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	170 513	0
Inköp	0	170 513
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>170 513</b>	<b>170 513</b>
Ingående avskrivningar	-34 092	0
Årets avskrivningar	-34 092	-34 092
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-68 184</b>	<b>-34 092</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>102 329</b>	<b>136 421</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkn skatter o avgifter	21 181	790
Avgifter och hyror avräkning	0	3 019
Övriga kortfristiga fordringar	14 254	0
	<b>35 435</b>	<b>3 809</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Tomträttsavgäld	199 900	199 000
Försäkring	41 314	38 008
Kabeltv	44 198	43 580
Övriga förutbetalda kostnader	13 799	9 699
	<b>299 211</b>	<b>290 287</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2013-12-31	2012-12-31
Handkassa	0	1 245
Sparkonto SBAB	9 342 453	13 676 320
Checkräkning	755 316	2 469 006
	<b>10 097 769</b>	<b>16 146 571</b>

**Not 19 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	130 384 197	13 172 648	1 038 464	-7 655 213	-1 644 349
Ökning av insatskapital	5 384 687	1 415 313			
Disposition av föregående års resultat:			343 800	-1 988 149	1 644 349
Årets resultat					-830 074
Belopp vid årets utgång	<b>135 768 884</b>	<b>14 587 961</b>	<b>1 382 264</b>	<b>-9 643 362</b>	<b>-830 074</b>

### Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SBAB 19219003 3-mån rörligt	2,76	2014-01-15	9 909 550	19 750 000
SBAB 19219038 bundet	4,13	2014-09-22	19 750 000	19 750 000
SBAB 19219097 bundet	3,72	2015-03-12	19 402 129	19 516 869
			<b>49 061 679</b>	<b>59 016 869</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			114 740	9 857 684

### Not 21 Skatteskulder

	2013-12-31	2012-12-31
Skatteskulder	-463 375	-534 842
	<b>-463 375</b>	<b>-534 842</b>

### Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Redovisningskonto moms	-49 198	-55 202
	<b>-49 198</b>	<b>-55 202</b>

### Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

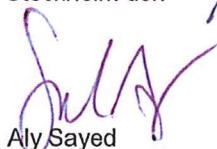
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna arvoden	-100 000	-100 000
Upplupna lagst sociala avgifter	-31 420	-31 420
Förutbet. hyror/avgifter	-678 297	-482 272
Övr upplupna kostnader	-109 385	-129 115
Upplupna räntekostnader	0	-543 382
Restbelopp avgifter och hyror	0	5
Beräknat förvaltningsarvode	-19 404	0
Beräknat revisionsarvode	-20 000	-20 000
	<b>-958 506</b>	<b>-1 306 184</b>

/



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 9/4-14



Aly Sayed



Carl-Johan Ekström



Carita Grass



Barbro Marklund



Michael Grundström



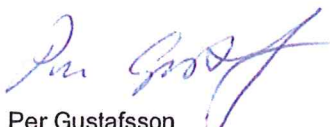
Åsa Douhan



Jörgen Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats

den 16 april 2014



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gropen 28, org. nr 769615-8307

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gropen 28 för år 2013.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Gropen 28s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gropen 28 för år 2013.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 16 april 2014

Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor