

Årsredovisning för
Brf Gropen 28
769615-8307

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-10
Noter	11-17
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gropen 28, 769615-8307 får härmed avge årsredovisning för år 2014.

Allmänt om verksamheten

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/förändringar 2010-06-01 och 2014-06-24 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

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

Bostadsrättsföreningen Gropen 28 upplåter 47 bostadslägenheter med bostadsrätt och 9 med hyresrätt.

Vidare upplåter föreningen 6 lokaler med hyresrätt.

Den sammanlagda ytan i fastigheten uppgår till 6 119 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

Styrelse

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

Åsa Douhan	Ordförande
Andreas Hassel	Vice ordförande
Michael Grundström	Kassör
Jörgen Karlsson	Ledamot
Carl Ekström	Ledamot
Bo Christiansson	Ledamot
Carita Grass	Ledamot

Pia Nyström Suppleant tom 2014-06-30

Styrelsen har under året hållit 12 stycken protokollförda styrelsemöten, en ordinarie stämma. 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:
Sayed Aly, Barbro Marklund och Mia Jungefors.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Föreningen har även ett kollektivt bostadsrättskydd 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
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
Stamspolning	2014	Färdigställd under 2014
Renovering av cykelrummen	2014	Färdigställs under 2015
Byte av hissar	2014	Färdigställs under 2015
Reparation/nyinstallation	2015	Offert och anbud utvärderas Rörande ventilation, ombyggnad och injustering av värmesystem (element) och ommålning av trapphusen. Åtgärder kommer att slutföras under 2015.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 47 st av 56 st. Under 2014 har ytterligare 1 st lägenheter ombildats till 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 3 stycken butiker, 2 stycken kontorslokaler samt ett solarium.

Föreningens händelser under året

Styrelsen har under året omförhandlat räntan på en del av föreningens lån och detta har resulterat i betydligt lägre räntekostnad, med detta som grund beslutade styrelsen att sänka avgifterna from 2015-01-01 med 15%.

Amortering på våra lån om 4 000 000 kr har gjorts under 2014.

Avloppsstammarna, både stående stammar och liggande ledningar och har spolats.

2 (Hornsgatan 66 & 66A) av 3 hissar har bytts ut under året, den tredje byts ut under början av 2015.

Nytt hyresavtal har förhandlats med en av lokalhyresgästerna

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

Föreningens händelser efter året .

Den tredje hissen (Timmermansgatan 12) byts ut.

En lokalhyresgäst har för avsikt att avyttra sin butik. Styrelsen förhandlar om typ av verksamhet och hyresvillkor med möjliga spekulanter.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året amorterat ett lån om 4 000 000 kronor och omförhandlat räntan på en del av lånen, för att få ner räntekostnaderna. Föreningen har även medel på ett placeringskonto med drygt 1% ränta.

Y

Nyckeltal (kr)

Den sammanlagda ytan i fastigheten uppgår till 6 119 kvm varav bostadsarealen är 4 941 kvm och lokalarealen 670 kvm resterande yta avser garage, förråd och gemensamma utrymmen.

Period	2014	2013	2012
Avgift/kvm bostadsrättsyta	414	366	343
Hyra/kvm bostadsyta*	1 175	1 175	1 160
Hyra/kvm lokalyta	2 219	2 219	2 269
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 586	11 748	14 690
Elkostnad/kvm totalyta	32	33	40
Värmekostnad/kvm totalyta	96	104	103
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	15	13

Långsiktiga planer har sammanställts i föreningens underhållsplan.

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Införandet av den nya rekommendationen har inneburit ett byte av redovisningsprinciper och har haft betydande effekt på resultat- och balansräkningarna.

I och med byte av redovisningsprincip till K3-regelverket har avskrivningarna lagts om till en komponentbaserad avskrivningsplan, vilket resulterar i en betydligt högre avskrivning än tidigare år.

Detta bidrar till ett minusresultat som inte har någon egentlig verklighetsförankring. Istället bör fokus läggas på årets resultat exklusive avskrivningar minus avsättning till reparationsfond enligt underhållsplan.

Då K2 och K3 regelverken har fått kritik för att inte passa bra för bostadsrättsföreningar har FAR (föreningen för auktoriserade revisorer) och representanter för de största ekonomiska förvaltarna nu inlett ett projekt för att skapa ett eget regelverk för bostadsrättsföreningar.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-10 812 436
årets resultat	-999 109
Totalt	-11 811 545
disponeras för	
avsättning till yttre fond	752 000
balanseras i ny räkning	-12 563 545
Summa	-11 811 545

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1	4 892 166	4 559 071
		4 892 166	4 559 071
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-376 085	-362 854
Reparationer	3	-242 123	-367 709
Underhåll	4	-145 524	-62 400
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-919 457	-951 238
Övriga driftskostnader	6	-1 029 218	-1 020 647
Fastighetsskatt	7	-198 152	-190 935
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-204 355	-402 369
Personalkostnader	9	-130 328	-129 356
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-1 201 036	-236 548
Rörelseresultat		445 888	835 015
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11	125 657	170 953
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-1 570 654	-1 836 042
Resultat efter finansiella poster		-999 109	-830 074
Resultat före skatt		-999 109	-830 074
Årets resultat		-999 109	-830 074

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	179 718 600	180 833 044
Pågående om-tillbyggnad		1 814 673	693 642
Inventarier, verktyg och installationer	14	68 237	102 329
		<u>181 601 510</u>	<u>181 629 015</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>181 601 510</u>	<u>181 629 015</u>
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	51 849	35 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	345 151	299 210
		<u>397 000</u>	<u>334 645</u>
Kassa och bank	17	9 580 522	10 097 769
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>191 579 032</u>	<u>192 061 429</u>

10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		138 121 335	135 768 884
Föreningens reparationsfond		1 721 264	1 382 264
Upplåtelseavgifter		16 122 347	14 587 961
		<u>155 964 946</u>	<u>151 739 109</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		-10 812 436	-9 643 362
Årets resultat		-999 109	-830 074
		<u>-11 811 545</u>	<u>-10 473 436</u>
Summa eget kapital		<u>144 153 401</u>	<u>141 265 673</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	19		
Övriga skulder till kreditinstitut		44 928 443	49 061 679
		<u>44 928 443</u>	<u>49 061 679</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 277 169	262 999
Skatteskulder		395 912	463 375
Övriga kortfristiga skulder	20	67 457	49 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	756 650	958 506
		<u>2 497 188</u>	<u>1 734 078</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>191 579 032</u>	<u>192 061 430</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	71 000 000	71 000 000
Summa	<u>71 000 000</u>	<u>71 000 000</u>

✓

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-999 109
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 201 036
	<u>201 927</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	201 927
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-62 354
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	763 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	902 683
Investeringsverksamheten	
Pågående arbete	-1 121 031
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-52 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 173 531
Finansieringsverksamheten	
Upplåtna lägenheter	3 886 837
Amortering av låneskulder	-4 133 236
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-246 399
Årets kassaflöde	-517 247
Likvida medel vid årets början	10 097 769
Likvida medel vid årets slut	9 580 522

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stammar: 50 år
EI: 40 år
Fasad: 40 år
Fönster: 40 år
Tak: 40 år
Ventilation: 20 år
Övrig stomme: 200 år

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort:

Innergård: 100 år
Renovering av lägenhet: 10 år
Tvättstuga: 10 år

f

Fonder

Avsättning till föreningens underhållsfond görs enligt underhållsplan.

Finansiella skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när föreningen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och föreningen inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	1 740 916	1 500 975
Bortfall årsavgifter	-	-9 987
Hyror bostäder	858 777	946 832
Hyror lokaler momspliktig	1 030 525	961 701
Hyror lokaler	635 839	571 151
Hyror gagare momspliktig	20 001	22 899
Hyror garage	577 177	559 231
Hyror p-platser	-	3 300
Hyror förråd	34 700	32 449
Hysesbortfall bostäder	-6 840	-
Hysesbortfall lokaler	-	-783
Hysesbortfall garage	-28 899	-54 954
Hysesbortfall förråd	-1 200	-900
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	23 779	7 983
Debiterad indrivning	1 990	860
Intäkt gemensamhets anläggning momspliktig	-	2 765
Öresutjämning	-11	9
Övriga intäkter	5 412	15 539
Summa	4 892 166	4 559 070

Not 2 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel entreprenad	62 784	64 240
Fastighetsskötsel enligt beställning	29 375	54 301
Fastighetsskötsel gård entreprenad	10 330	8 022
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	-	2 664
Städning enligt avtal	170 431	148 710
Städning enligt beställning	5 250	6 563
Mattor	32 467	30 096
Hissbesiktning	7 394	2 846
Bevakning	2 655	2 040
Störningsjour och larm	-	2 279
Snöröjning inklusive sandning	5 877	8 979
Garagekostnader	10 626	-
Gård	2 066	2 450
Serviceavtal	6 398	-
Hisserviceavtal	11 739	11 505
Serviceavtal ventilation	18 693	18 159
Summa	376 085	362 854

Not 3 Reparationer

Reparationer	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnad	-	31 640
Hyreslägenheter	-	19 970
Lokaler	9 928	-
Portar	16 725	-
Lås	15 556	32 892
Tvättstuga	8 584	-
Soprum	2 778	-
Källare	33 360	-
VVS	40 448	15 555
Ventilation	35 885	134 602
Elinstallationer	6 176	4 221
Tele/TV/Porttelefon	3 550	-
Hiss	30 522	100 853
Tak	2 700	-
Fönster	5 125	-
Gård	10 575	-
Garage	6 764	27 976
Vattenskada	4 194	-
Skadegörelse	9 253	-
Summa	242 123	367 709

Not 4 Underhåll

Underhåll	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Lokaler	31 105	-
Gemensamma utrymmen	-	62 400
Cykelparkering	45 669	-
VVS	68 750	-
Summa	145 524	62 400

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnader	181 671	183 862
Värmekostnader	542 522	587 771
Vattenkostnader	84 677	83 302
Sophämtning	99 243	90 933
Grovsopor	11 344	935
Snöröjning	-	4 435
Summa	919 457	951 238

✓

Not 6 Övriga driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	57 070	50 401
Tomträttsavgäld	796 000	796 000
Kabel-TV	176 148	174 246
Summa	1 029 218	1 020 647

Not 7 Fastighetsskatt

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	198 152	190 935
Summa	198 152	190 935

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förbrukningsinventarier	3 909	-
Förbrukningsmaterial	4 335	2 498
Annonsering	600	-
Kreditupplysningar	1 515	1 688
Påminnelser och krav	1 353	660
Överlåtelseavgifter	6 273	3 338
Pantsättningsavgifter	18 226	1 780
Kontorsmaterial	-	332
Telekommunikation	1 250	625
Datakommunikation	3 763	3 159
Porto	856	24
Inkasso	-	160
Lämnade skadestånd	-	190 000
Revisionsarvode	38 095	18 335
Medlems- och styrelsemöten	13 700	12 629
Föreningsstämma	-	3 695
Trivselkostnader	698	-
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	76 469	77 615
Teknisk förvaltning enligt beställning	17 100	-
Juridiska kostnader	8 906	71 680
Administration	-	4 968
Övriga förvaltningskostnader	-	720
Bankavgifter	4 018	2 056
Övriga externa tjänster	-	4 881
Föreningsavgifter	1 390	1 528
Övriga externa kostnader	1 900	-
Summa	204 356	402 371

Not 9 Arvoden

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Arvoden		
Styrelsearvode	100 000	100 000
Arvode postutdelning	1 680	-
Arbetsgivaravgifter	28 648	29 356
Summa	130 328	129 356

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Avskrivningar enligt plan		
Byggnad	1 166 944	178 426
Innergård	-	3 324
Tvättstuga	-	20 706
Inventarier	34 092	34 092
Summa	1 201 036	236 548

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter		
Ränteintäkter	125 005	169 943
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	616	948
Intäktsränta skattekonto	36	62
Summa	125 657	170 953

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, långfristiga skulder	1 567 460	1 830 513
Räntekostnad, kortfristiga skulder	-	1 202
Kostnadsräntor skattekonto	3 194	2 923
Övriga räntekostnader	-	1 404
Summa	1 570 654	1 836 042

P

Not 13 Byggnader och mark

Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnad	168 058 617	168 058 617
Bostadsrättslägenheter	10 367 084	10 076 628
Innergård	3 323 750	3 323 750
Tvättstuga	207 060	207 060
-Nyanskaffningar		
Bostadsrättslägenheter	-	290 456
Renovering lägenhet	52 500	-
	<u>182 009 011</u>	<u>181 956 511</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 123 467	-921 011
-Årets avskrivning enligt plan	-1 166 944	-202 456
	<u>-2 290 411</u>	<u>-1 123 467</u>
Redovisat värde vid årets slut	179 718 600	180 833 044
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
	<u>113 000 000</u>	<u>113 000 000</u>

Not 14 Inventarier

Inventarier	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	170 513	170 513
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-68 184	-34 092
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-34 092	-34 092
	<u>68 237</u>	<u>102 329</u>
Redovisat värde vid årets slut	68 237	102 329

Not 15 Övriga fordringar

Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Förskott arvode	30 345	-
Avräkning skatter och avgifter	21 504	21 181
Övriga kortfristiga fordringar	-	14 254
Summa	<u>51 849</u>	<u>35 435</u>

p

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Tomträtsavgäld	199 900	199 900
KabelTV	44 163	44 198
Försäkring	44 096	41 314
Övriga förutbetalda kostnader	10 791	13 799
Förutbetald amortering	46 202	-
Summa	345 152	299 211

Not 17 Kassa och bank

Kassa och bank	2014-12-31	2013-12-31
Handkassa	1 330	-
Swedbank	661 735	755 316
SBAB	8 917 457	9 342 453
Summa	9 580 522	10 097 769

Not 18 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Föreningens reparationsfond	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	135 768 884	1 382 264	14 587 961	-9 643 362	-830 074
Ökning av insatskapital	2 352 451		1 534 386		
Disposition av föregående års resultat				-1 169 074	830 074
Avsättning till yttre fond		339 000			
Årets resultat					-999 109
Vid årets slut	138 121 335	1 721 264	16 122 347	-10 812 436	-999 109

Not 19 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2014-12-31	2013-12-31
SBAB 19219003	1,59%	2015-10-15	5 850 817	9 909 550
SBAB 19219038			-	19 750 000
SBAB 19219097	3,72%	2015-03-12	19 327 626	19 402 129
SBAB 25036107	1,63%	2017-09-13	9 750 000	-
SBAB 25036158	2,05%	2019-09-13	10 000 000	-
Summa			44 928 443	49 061 679

P

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Övriga kortfristiga skulder		
Redovisningskonto moms	62 496	49 198
Ej uthämtade utbetalningsavier	4 961	-
Summa	67 457	49 198

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvoden	100 000	100 000
Upplupna sociala avgifter	31 680	31 420
Förutbetalda avgifter och hyror	431 234	678 297
Restbelopp avgifter och hyror	151	-
Beräknat förvaltningsarvode	19 106	19 404
Beräknat revisionsarvode	25 000	20 000
Värmekostnader	92 986	-
Teknisk förvaltning	16 075	-
Elkostnad	15 741	-
Övriga upplupna kostnader	24 677	109 385
Summa	756 650	958 506

P

Underskrifter

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

Ort och datum

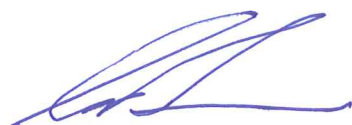
Stockholm
31/3-2015



Bo Göte Christiansson



Åsa-Marie Eva Charlotte Douhan



Carl-Johan Ferdinand Ekström



Carita Linnea Grass



Michael Nils Lars Grundström

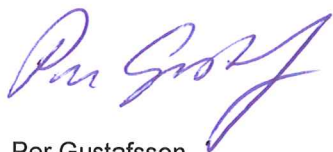


Sven Tony Andreas Hassel



Kurt Jörgen Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2015



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gropen 28 för år 2014.

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 Brf Gropen 28s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning av Brf Gropen 28 under år 2014.

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 föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

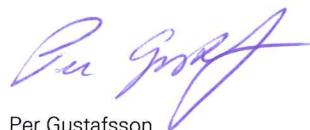
Uttalanden

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

Övrigt

Föreningen har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Stockholm den 31 mars 2015



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor