

Årsredovisning för  
**Brf Gropen 28**  
769615-8307

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2015.

### 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
- Anette Bolinder - Ledamot
- Niklas Brytzer - Ledamot
- Carl Ekström - Ledamot
- Carita Grass - Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 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:  
Barbro Marklund, Mia Jungefors och Jörgen Karlsson.

#### 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 snörasskydd monterade på yttertak
Flytspackelsanering	2010	Färdigställd under 2010
Badrum	2010	Färdigställd under 2010
Målning av allmänna utrymmen och portar	2011	Färdigställd under 2011
Renovering garage	2011	Färdigställd under 2011
Ombyggnation av lokal till bostadsrätt (5st)	2012	Färdigställd under 2012
Ny arkitektur på innegård	2012	Färdigställd under 2012
Byte av entre port och porttelefon	2012	Färdigställd under 2012
Ventilationsanläggning	2012	Underhållsreparerades 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 cykelrum	2014	Färdigställd under 2015
Byte av hissar	2014	Färdigställd under 2015
Utbyte av 2st rökluckor	2015	Färdigställd under 2015
Renovering och ombyggnad ventiltion	2015	Färdigställd under 2016
Renovering och målning av tak	2015	Färdigställd under 2016
Renovering av trappor	2015	Färdigställd under 2016
Ommålning av trapphus	2015	Färdigställd under 2016
Ombyggnad av ventilation i tvättstuga	2016	Färdigställd under 2016
Reparation/Nyinstallation	2016	Offert och anbud utvärderas. Ombyggnad och injustering av värmesystem(element), inpassering och skalskydds system. Åtgärder kommer att slutföras under 2016.

P

## Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 47 st av 56 st.

1 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 1 restaurang, 2 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.

Den sista av de tre hissarna(Timmermansgatan 12) har bytts ut under året.

2 rökluckor i trapphusen(Hornsgatan 66 & 66A) har bytts ut.

Ventilationen i Timmermansgatan 12 har byggts om för att minska elförbrukningen och för att leverera bra luft till lägenheterna.

Nytt hyresavtal har förhandlats med en ny lokalhyresgäst

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

## Föreningens händelser efter året.

Alla tre trapphusen målas om och i samband med dessa arbeten, renoveras och slipas alla golv i trapphusen.

## Föreningens ekonomi

Föreningen har under året omförhandlat räntan på en del av lånen, för att få ner räntekostnaderna.

Föreningen har även medel på ett placeringskonto med drygt 0,6% ränta.

## 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	2015	2014	2013
Avgift/kvm bostadsrättsyta	350	414	366
Hyra/kvm bostadsyta*	1 201	1 175	1 175
Hyra/kvm lokalyta	2 785	2219	2 219
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 531	10 586	11 748
Elkostnad/kvm totalyta	26	32	33
Värmekostnad/kvm totalyta	111	96	104
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	15	15

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).

I och med byte av redovisningsprincip till K3-regelverket 1 januari 2014 lades avskrivningarna 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.

### Behandling av ansamlad förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
ansamlad förlust	-12 563 545
årets resultat	-419 785
Totalt	-12 983 330
behandlas genom	
avsättning till yttre fond	752 000
lanspråkstagande av fond	-168 163
balanseras i ny räkning	-13 567 167
Summa	-12 983 330

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>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	1	4 672 607	4 892 166
		4 672 607	4 892 166
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-313 636	-376 085
Reparationer	3	-185 452	-242 123
Underhåll	4	-168 163	-145 524
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-981 674	-919 457
Övriga driftskostnader	6	-973 086	-1 029 218
Fastighetsskatt	7	-199 608	-198 152
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-152 108	-204 355
Personalkostnader	9	-129 308	-130 328
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-1 320 592	-1 201 036
<b>Rörelseresultat</b>		248 980	445 888
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar		6 750	-
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11	55 419	125 657
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-730 934	-1 570 654
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-419 785	-999 109
<b>Resultat före skatt</b>		-419 785	-999 109
<b>Årets resultat</b>		-419 785	-999 109

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	181 594 870	179 718 600
Pågående om-tillbyggnad		272 438	1 814 673
Inventarier, verktyg och installationer	14	34 145	68 237
		<u>181 901 453</u>	<u>181 601 510</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>181 901 453</u>	<u>181 601 510</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	15	48 781	51 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	304 027	345 151
		<u>352 808</u>	<u>397 000</u>
<b>Kassa och bank</b>	17	<u>7 565 053</u>	<u>9 580 522</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>189 819 314</u>	<u>191 579 032</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		138 121 335	138 121 335
Föreningens reparationsfond		2 473 264	1 721 264
Upplåtelseavgifter		16 122 347	16 122 347
		<u>156 716 946</u>	<u>155 964 946</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 563 545	-10 812 436
Årets resultat		-419 785	-999 109
		<u>-12 983 330</u>	<u>-11 811 545</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>143 733 616</u>	<u>144 153 401</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	19		
Övriga skulder till kreditinstitut		44 687 995	44 928 443
		<u>44 687 995</u>	<u>44 928 443</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		342 887	1 277 169
Skatteskulder		166 628	395 912
Övriga kortfristiga skulder	20	85 418	67 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	802 770	756 650
		<u>1 397 703</u>	<u>2 497 188</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>189 819 314</u>	<u>191 579 032</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	71 000 000	71 000 000
<b>Summa</b>	<b>71 000 000</b>	<b>71 000 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Inga Inga

✓



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-419 785	-999 109
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 320 592	1 201 036
	<u>900 807</u>	<u>201 927</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>900 807</b>	<b>201 927</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	44 191	-62 354
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 099 485	763 110
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-154 487</b>	<b>902 683</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående arbete	-	-1 121 031
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 620 535	-52 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 620 535</b>	<b>-1 173 531</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåtna lägenheter	-	3 886 837
Amortering av låneskulder	-240 448	-4 133 236
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-240 448</b>	<b>-246 399</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 015 470</b>	<b>-517 247</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 580 522</b>	<b>10 097 769</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 565 052</b>	<b>9 580 522</b>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### 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  
Undercentral: 20 år  
Hiss: 30 år

#### 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 överförts 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

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>		
Årsavgifter	1 486 323	1 740 916
Bortfall årsavgifter		-
Hyror bostäder	839 614	858 777
Hyror lokaler momspliktig	1 130 573	1 030 525
Hyror lokaler	699 914	635 839
Hyror gagare momspliktig	21 166	20 001
Hyror garage	435 092	577 177
Hyror förråd momspliktigt	25 188	-
Hyror förråd	34 000	34 700
Hyresbortfall bostäder	-	-6 840
Hyresbortfall garage moms	-583	-
Hyresbortfall garage	-14 252	-28 899
Hyresbortfall förråd	-1 200	-1 200
Intäkter överlåtelser/pantsättningar	10 450	23 779
Debiterad indrivning	2 040	1 990
Öresutjämning	-13	-11
Övriga intäkter	4 295	5 412
<b>Summa</b>	<b>4 672 607</b>	<b>4 892 166</b>

### Not 2 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	74 428	62 784
Fastighetsskötsel enligt beställning	-	29 375
Fastighetsskötsel gård entreprenad	13 896	10 330
Städning enligt avtal	157 500	170 431
Städning enligt beställning	7 401	5 250
Mattor	37 640	32 467
OVK	6 435	-
Hissbesiktning	3 656	7 394
Bevakning	-	2 655
Snöröjning inklusive sandning	8 376	5 877
Garagekostnader	-	10 626
Gård	-	2 066
Serviceavtal	3 527	6 398
Hisserviceavtal	-	11 739
Serviceavtal värme	777	-
Serviceavtal ventilation	-	18 693
<b>Summa</b>	<b>313 636</b>	<b>376 085</b>

### Not 3 Reparationer

Reparationer	2015-12-31	2014-12-31
Hyreslägenheter	382	-
Lokaler	2 240	9 928
Gemensamma utrymmen	12 704	-
Portar	-	16 725
Lås	13 160	15 556
Tvättstuga	-	8 584
Sopanläggning	3 227	2 778
Källare	2 481	33 360
VVS	12 628	40 448
Värmeanläggning	1 313	-
Ventilation	43 260	35 885
Elinstallationer	43 833	6 176
Tele/TV/Bredband	18 750	3 550
Hiss	-	30 522
Tak	3 243	2 700
Fönster	-	5 125
Balkonger	750	-
Markytor, gård	7 417	10 575
Garage och p-platser	14 427	6 764
Vattenskador	-	4 194
Skadegörelse	5 637	9 253
<b>Summa</b>	<b>185 452</b>	<b>242 123</b>

### Not 4 Underhåll

Underhåll	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Lokaler	-	31 105
Lås	21 988	-
Cykelparkering	56 300	45 669
VVS	-	68 750
Tak	89 875	-
<b>Summa</b>	<b>168 163</b>	<b>145 524</b>

### Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

Taxebundna kostnader och uppvärmning	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnader	147 144	181 671
Värmekostnader	626 620	542 522
Vattenkostnader	87 765	84 677
Sophämtning	117 702	99 243
Grovsopor	2 443	11 344
<b>Summa</b>	<b>981 674</b>	<b>919 457</b>

### Not 6 Övriga driftskostnader

Övriga driftkostnader	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsförsäkring	59 174	57 070
Tomträttsavgäld	796 000	796 000
Kabel-TV	117 912	176 148

*p*

**Summa** **973 086** **1 029 218**

### Not 7 Fastighetsskatt

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Fastighetsskatt</b>		
Fastighetsskatt	199 608	198 152
<b>Summa</b>	<b>199 608</b>	<b>198 152</b>

### Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Förbrukningsinventarier	-	3 909
Förbrukningsmaterial	649	4 335
Annonsering	-	600
Kreditupplysningar	1 002	1 515
Påminnelser och krav	1 740	1 353
Överlåtelseavgifter	3 335	6 273
Pantsättningsavgifter	7 115	18 226
Telekommunikation	-	1 250
Datakommunikation	5 501	3 763
Porto	70	856
Konstaterade hyresförluster	1 000	-
Revisionsarvode	24 488	38 095
Medlems- och styrelsemöten	10 999	13 700
Trivselkostnader	-	698
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	76 073	76 469
Teknisk förvaltning enligt beställning	1 781	17 100
Juridiska kostnader	-	8 906
Juridiska kostnader	12 188	-
Bankavgifter	3 956	4 018
Föreningsavgifter	1 251	1 390
Övriga externa kostnader	960	1 900
<b>Summa</b>	<b>152 108</b>	<b>204 356</b>

### Not 9 Arvoden

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Arvoden</b>		
Styrelsearvode	100 000	100 000
Arvode postutdelning	920	1 680
Arbetsgivaravgifter	28 388	28 648
<b>Summa</b>	<b>129 308</b>	<b>130 328</b>

### Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Avskrivningar enligt plan</b>		
Byggnad	1 286 500	1 166 944
Inventarier	34 092	34 092
<b>Summa</b>	<b>1 320 592</b>	<b>1 201 036</b>

### Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter	54 626	125 005
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	430	616
Intäktsränta skattekonto	363	36
<b>Summa</b>	<b>55 419</b>	<b>125 657</b>

### Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader, långfristiga skulder	723 702	1 567 460
Räntekostnad, kortfristiga skulder	5 056	-
Kostnadsräntor skattekonto	2 176	3 194
<b>Summa</b>	<b>730 934</b>	<b>1 570 654</b>

P

## Not 13 Byggnader och mark

<b>Byggnader och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början		
Byggnad	168 058 617	168 058 617
Bostadsrättslägenheter	10 367 084	10 367 084
Innergård	3 323 750	3 323 750
Renovering lägenhet	52 500	-
Tvättstuga	207 060	207 060
-Nyanskaffningar		
Renovering lägenhet	-	52 500
Undercentral	884 457	-
Hiss	2 278 313	-
	<u>185 171 781</u>	<u>182 009 011</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-2 290 411	-1 123 467
-Årets avskrivning enligt plan	-1 286 500	-1 166 944
	<u>-3 576 911</u>	<u>-2 290 411</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>181 594 870</b>	<b>179 718 600</b>
<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	<b>57 000 000</b>	<b>57 000 000</b>
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>56 000 000</b>	<b>56 000 000</b>
	<u><b>113 000 000</b></u>	<u><b>113 000 000</b></u>

## Not 14 Inventarier

<b>Inventarier</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	170 513	170 513
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-102 276	-68 184
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-34 092	-34 092
	<u>34 145</u>	<u>68 237</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34 145</b>	<b>68 237</b>

## Not 15 Övriga fordringar

<b>Övriga fordringar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förskott arvode	26 628	30 345
Avräkning skatter och avgifter	22 153	21 504
<b>Summa</b>	<b>48 781</b>	<b>51 849</b>



## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Tomträttsavgäld	199 000	199 900
KabelTV	44 196	44 163
Försäkring	45 239	44 096
Övriga förutbetalda kostnader	15 594	10 791
Förutbetald amortering	-	46 202
<b>Summa</b>	<b>304 029</b>	<b>345 152</b>

## Not 17 Kassa och bank

Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
Handkassa	123	1 330
Swedbank	824 846	661 735
SBAB	6 740 084	8 917 457
<b>Summa</b>	<b>7 565 053</b>	<b>9 580 522</b>

## Not 18 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Föreningens reparationsfond	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	138 121 335	1 721 264	16 122 347	-10 812 436	-999 109
Disposition av föregående års resultat		752 000		-1 751 109	999 109
Årets resultat					419 785
<b>Vid årets slut</b>	<b>138 121 335</b>	<b>2 473 264</b>	<b>16 122 347</b>	<b>-12 563 545</b>	<b>419 785</b>

## Not 19 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-12-31	2014-12-31
SBAB 19219003	0,75%	2016-10-17	5 744 821	5 850 817
SBAB 25565118	1,10%	2018-03-20	10 000 000	-
SBAB 19219097	0,96%	2017-03-20	9 193 174	19 327 626
SBAB 25036107	1,63%	2017-09-13	9 750 000	9 750 000
SBAB 25036158	2,05%	2019-09-13	10 000 000	10 000 000
<b>Summa</b>			<b>44 687 995</b>	<b>44 928 443</b>

## Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Redovisningskonto moms	75 144	62 496
Ej uthämtade utbetalningsavier	10 274	4 961
<b>Summa</b>	<b>85 418</b>	<b>67 457</b>

P

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Upplupna arvoden	100 000	100 000
Upplupna sociala avgifter	31 420	31 680
Förutbetalda avgifter och hyror	462 004	431 234
Restbelopp avgifter och hyror	134	151
Beräknat förvaltningsarvode	-	19 106
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Värmekostnader	155 602	92 986
Teknisk förvaltning	-	16 075
Elkostnad	14 229	15 741
Övriga upplupna kostnader	14 381	24 677
<b>Summa</b>	<b>802 770</b>	<b>756 650</b>

P

## Underskrifter

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

*Stockholm 2016-03-03*  
Ort och datum

Åsa-Marie Eva Charlotte Douhan

Carl-Johan Ferdinand Ekström

Carita Linnea Grass

Michael Nils Lars Grundström

Sven Tony Andreas Hassel

Annette Kristine Bolinder

Niklas John Sune Brytzer

Min revisionsberättelse har lämnats den *8 mars 2016*

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 2015.

#### *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 2015 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 för Bostadsrättsföreningen Gropen 28 för år 2015.

#### *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 ersättningskyldig 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 8 mars 2016



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor