

Årsredovisning för
Brf Gropen 28
769615-8307

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gropen 28, 769615-8307 får härmed avge årsredovisning för 2016.

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:

Michael Grundström	Ordförande
Andreas Hassel	Vice ordförande
Gustaf Fröberg	Kassör
Anette Bolinder	Ledamot
Niklas Brytzer	Ledamot
Carl Ekström	Ledamot
Carita Grass	Ledamot
Bicke Naglo	Suppleant

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:

Åsa Douhan, Karl Lindgren och Gustav Huss.

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

Åtgärd	År	Kommentar
Tak	2009	Takstegar, gångbryggor och snörasskydd monterade på yttertak
Flyspackelsanering badrum	2010	Färdigställt under 2010
Målning av allmänna utrymmen i portar	2011	Färdigställt under 2011
Renovering garage	2011	Färdigställt under 2011
Ombyggnation lokal till bostad	2012	Lokal ombyggd till 5 st bostadsrätter, Färdigställt under 2012
Ny arkitektur på innergård	2012	Färdigställt under 2012
Byte av entréport och porttelefon	2012	Färdigställt under 2012
Ventilationsanläggning	2012	Underhållsreparerats 2009
Upprustning av tvättstuga, byte av maskinpark	2012	Färdigställt under 2012
Byte av värmeväxlare	2013	Färdigställt under 2014
Stamspolning	2014	Färdigställt under 2014
Renovering av cykelrummen	2014	Färdigställt under 2014
Byte av hissar	2014	Färdigställt under 2015
Utbyte av 2st rökluckor	2015	Färdigställt under 2015
Renovering och ombyggnad ventilation	2015	Pågående, Färdigställs under 2017
Renovering och målning av tak	2015	Färdigställt under 2016
Renovering av trapporna	2015	Färdigställt under 2016
Ommålning trapphus	2015	Färdigställt under 2016
Ombyggnad ventilation tvättstuga	2016	Färdigställt under 2016
Installation av luftavfuktare i torksrums	2016	Färdigställt under 2016
Utbyte av gemensam belysning och armatur till LED	2016	Färdigställt under 2016
Förstärkt brandskydd	2016	Färdigställt under 2016
Målning och slipning av golv i soprum	2016	Pågående, Färdigställs under 2017
Målning av passager till garage	2016	Färdigställt under 2016

Planerade arbeten för 2017:

Reparation/nyinstallation, offert och anbud utvärderas - Ombyggnad och injustering värmesystem (element) - Inpassering och skalskyddssystem - Byte av grus på gården

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 47 st.

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 självständig brukare 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

Alla tre trapphusen målades om och i samband med dessa arbeten, renoverades och slipades alla golv i trapphusen.

Ventilationen i Timmermansgatan 12 har byggts om för att minska elförbrukningen och för att leverera bra luft till lägenheterna. Arbetet med ventilationen i Hornsgatan 66 och 66A är påbörjad.

Vi har förstärkt föreningens brandskydd.

Vi har bytt ut belysning och armatur i våra gemensamma utrymmen till LED.

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

Föreningens ekonomi

Föreningen har en god och stabil ekonomi. Under året har föreningen lagt om räntan på en del av lånen. Föreningen har även medel på ett placeringskonto med drygt 0,6% ränta. Fortsatt fokus på långsiktiga investeringar som ökar våra gemensamma värden. Även fokus på minskade driftkostnader, främst då el och värme med investeringar i t ex ventilation.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

Nyckeltal

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	350	350	414
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	1 204	1 201	1 175
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta	2 742	2 785	2 219
Balansomslutning	188 920 556	189 819 314	191 579 032
Resultat efter finansiella poster:	-416 558	-419 785	-999 109
Soliditet%	76	76	75
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta	28	26	32
Driftskostnad - värmekostnad/kvm totalyta	86	111	96
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	15
Lån/m2 bostadsrättsyta	10 480	10 531	10 586

Definitioner: se not 23

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Reparations- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	138 121 335	16 122 347	2 473 264	-12 563 545	-419 785
Disposition enl årsstämmobeslut			583 837	-1 003 622	419 785
Årets resultat					-416 558
Vid årets slut	138 121 335	16 122 347	3 057 101	-13 567 167	-416 558

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-13 567 167
årets resultat	-416 558
Totalt	-13 983 725
disponeras för	
avsättning till yttre fond	752 000
balanseras i ny räkning	-14 735 725
Summa	-13 983 725

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Rörelsens intäkter	2	4 786 860	4 672 607
		<u>4 786 860</u>	<u>4 672 607</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-347 981	-313 636
Reparationer	4	-319 577	-185 452
Underhåll	5	-203 636	-168 163
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-919 290	-981 674
Övriga driftskostnader	7	-1 034 391	-973 086
Fastighetsskatt	8	-159 008	-199 608
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-153 297	-152 108
Personalkostnader	10	-134 734	-129 308
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-1 350 824	-1 320 592
Rörelseresultat		<u>164 122</u>	<u>248 980</u>
Resultat från finansiella poster			
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar		-	6 750
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	12	34 727	55 419
Räntekostnader och liknande kostnader	13	-615 407	-730 934
Resultat efter finansiella poster		<u>-416 558</u>	<u>-419 785</u>
Resultat före skatt		<u>-416 558</u>	<u>-419 785</u>
Årets resultat		<u>-416 558</u>	<u>-419 785</u>

P

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	181 183 551	181 594 870
Pågående om- och tillbyggnad		452 877	272 438
Inventarier, verktyg och installationer	15	-	34 145
		<u>181 636 428</u>	<u>181 901 453</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>181 636 428</u>	<u>181 901 453</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	16		
Övriga fordringar		99 758	48 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	<u>307 682</u>	<u>304 027</u>
		407 440	352 808
<i>Kassa och bank</i>	18	<u>6 876 688</u>	<u>7 565 053</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 284 128</u>	<u>7 917 861</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>188 920 556</u>	<u>189 819 314</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		138 121 335	138 121 335
Upplåtelseavgifter		16 122 347	16 122 347
Föreningens reparationsfond		3 057 101	2 473 264
		<u>157 300 783</u>	<u>156 716 946</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-13 567 167	-12 563 545
Årets resultat		-416 558	-419 785
		<u>-13 983 725</u>	<u>-12 983 330</u>
Summa eget kapital		<u>143 317 058</u>	<u>143 733 616</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	44 477 724	44 687 995
		<u>44 477 724</u>	<u>44 687 995</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		180 140	342 887
Skatteskulder		-72 124	166 628
Övriga kortfristiga skulder	20	76 653	85 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	941 105	802 770
		<u>1 125 774</u>	<u>1 397 703</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>188 920 556</u>	<u>189 819 314</u>

p

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-416 558	-419 785
Avskrivningar		1 350 824	1 320 592
		<u>934 266</u>	<u>900 807</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		934 266	900 807
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-54 630	44 191
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-271 929	-1 099 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten		607 707	-154 487
Investeringsverksamheten			
Pågående arbete		-263 173	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-822 627	-1 620 535
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 085 800	-1 620 535
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-210 271	-240 448
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-210 271	-240 448
Årets kassaflöde		-688 364	-2 015 470
Likvida medel vid årets början		<u>7 565 052</u>	<u>9 580 522</u>
Likvida medel vid årets slut	18	6 876 688	7 565 052

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar reovisas 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 komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	200
Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort	
Innergård	100
Renovering av lägenhet	10
Tvättstuga	10
Undercentral	20
Hiss	30
Trapphus	30

Fonder

Avsättning till föreningens underhållsfond görs enligt underhållsplan.

P

Finansiella tillgångar och 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 företaget 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 företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	1 486 323	1 486 323
Hyror bostäder	839 212	839 614
Hyror lokaler momspliktigt	1 186 894	1 130 573
Hyror lokaler	650 589	699 914
Hyror garage momspliktigt	15 000	21 166
Hyror garage	444 286	435 092
Hyror förråd momspliktigt	27 000	25 188
Hyror förråd	34 200	34 000
Hysesbortfall garage moms	-	-583
Hysesbortfall garage	-15 959	-14 252
Hysesbortfall förråd	-1 200	-1 200
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	6 206	10 450
Debiterad indrivning	1 620	2 040
Debiterad fastighetsskatt momspliktig	45 297	-
Debiterad fastighetsskatt	56 640	-
Övriga fakturerade kostnader	500	-
Öresutjämning	-22	-13
Övriga intäkter	10 274	4 295
	4 786 860	4 672 607

Not 3 Fastighetsskötsel

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	52 558	74 428
Fastighetsskötsel gård entreprenad	10 331	13 896
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	5 628	-
Städning enligt avtal	157 500	157 500
Städning enligt beställning	8 925	7 401
Mattor	43 831	37 640
OVK	-	6 435
Hissbesiktning	4 544	3 656
Brandskydd	15 949	-
Snöröjning inkl sandning	11 032	8 376
Serviceavtal	18 195	3 527
Serviceavtal hiss	938	-
Serviceavtal värme	10 878	777
Serviceavtal ventilation	6 733	-
Serviceavtal tvättstuga	939	-
	347 981	313 636

Not 4 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyreslägenheter	5 620	382
Bostadsrättslägenheter	2 290	-
Lokaler	1 776	2 240
Gemensamma utrymmen	22 719	12 704
Portar	10 270	-
Lås	4 363	13 160
Trapphus	375	-
Tvättstuga	17 289	-
Sopanläggning	5 503	3 227
Källare	-	2 481
VVS	31 971	12 628
Värmeanläggning	-	1 313
Ventilation	24 662	43 260
Elinstallationer	35 829	43 833
Tele/TV/Bredband	-	18 750
Hiss	23 644	-
Tak	77 953	3 243
Balkonger	-	750
Marktytor, gård	2 481	7 417
Garage och p-platser	22 196	14 427
Skadegörelse	30 636	5 637
	319 577	185 452

Not 5 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lås	-	21 988
Tvättstuga	33 295	-
Värmeanläggning	7 750	-
Elinstallationer	115 624	-
Tak	-	89 875
Cykelparkering	-	56 300
Garage	46 967	-
	203 636	168 163

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Elkostnader	171 850	147 144
Värmekostnader	527 792	626 620
Vattenkostnader	98 697	87 765
Sophämtning	109 934	117 702
Grovsopor	11 017	2 443
	919 290	981 674

Not 7 Övriga driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförsäkring	61 072	59 174
Tomträttsavgäld	796 000	796 000
Kabel-TV	176 784	117 912
Bredband/telefoni/fiber	535	-
	1 034 391	973 086

Not 8 Fastighetsskatt

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	159 008	199 608
	159 008	199 608

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier	1 261	-
Förbrukningsmaterial	2 261	649
Kreditupplysningar	1 224	1 002
Påminnelser/krav	1 776	1 740
Överlåtelseavgifter	2 768	3 335
Pantsättningsavgifter	4 989	7 115
Datakommunikation	5 105	5 501
Porto	-	70
Konstaterade hyresförluster	-	1 000
Revisionsarvode	14 701	24 488
Medlems- och styrelsemöten	9 000	10 999
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	77 336	76 073
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 500	-
Teknisk förvaltning enligt avtal	-	1 781
Juridiska kostnader	19 220	12 188
Ritnings- och kopieringskostnader	770	-
Bankkostnader	3 204	3 956
Föreningsavgifter	1 251	1 251
Övriga externa kostnader	700	960
Lämnade bidrag och gåvor	231	-
	153 297	152 108

Not 10 Personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode	105 250	100 000
Arvode postutdelning	-	920
Sociala avgifter	29 484	28 388
	134 734	129 308

P

Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	1 316 679	1 286 500
Inventarier	34 145	34 092
	1 350 824	1 320 592

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	33 986	54 626
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	536	430
Intäktsränta skattekontot	205	363
Summa	34 727	55 419

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	613 603	723 702
Räntekostnader, kortfristiga skulder	-	5 056
Kostnadsränta skattekontot	1 804	2 176
Summa	615 407	730 934

Not 14 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader	168 058 617	168 058 617
Bostadsrättslägenheter	10 367 084	10 367 084
Innergård	3 323 750	3 323 750
Renovering lägenhet	52 500	52 500
Tvåsstuga	207 060	207 060
Undercentral	884 457	884 457
Hiss	2 278 313	2 278 313
-Nyanskaffningar		
Trapphus	905 360	-
Vid årets slut	186 077 141	185 171 781
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början		
-Årets avskrivning	-1 316 679	-1 286 500
Vid årets slut	-4 893 590	-3 576 911
Redovisat värde vid årets slut	181 183 551	181 594 870

4

Not 15 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	170 513	170 513
Vid årets slut	170 513	170 513
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-136 368	-102 276
-Årets avskrivning enligt plan	-34 145	-34 092
Vid årets slut	-170 513	-136 368
Redovisat värde vid årets slut	-	34 145

Not 16 Kortfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Förskott arvode	43 390	26 628
Avräkning för skatter och avgifter	3 832	22 153
Andra kortfristiga fordringar	52 536	-
	99 758	48 781

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Tomträtsavgäld	199 000	199 000
Serviceavtal	7 407	-
Kabel-TV	44 275	44 196
Fastighetsförsäkring	47 499	45 239
Övriga förutbetalda kostnader	9 501	15 594
Summa	307 682	304 029

Not 18 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Handkassa	-	123
Swedbank	802 619	824 846
SBAB	6 074 069	6 740 084
	6 876 688	7 565 053

10

Not 19 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2016-12-31	2015-12-31
SBAB 19219003	1,03%	2017-10-17	5 652 129	5 744 821
SBAB 25565118	1,10%	2018-03-20	10 000 000	10 000 000
SBAB 19219097	0,96%	2017-03-20	9 075 595	9 193 174
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
			44 477 724	44 687 995

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter för egna skulder	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	71 000 000	71 000 000
	71 000 000	71 000 000

Not 20 Kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Redovisningskonto för moms	76 653	75 144
Ej uthämtade utbetalningsavier	-	10 274
	76 653	85 418

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna arvoden	100 000	100 000
Upplupna sociala avgifter	31 420	31 420
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	658 591	462 004
Restbelopp hyror- och avgifter	152	134
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Värmekostnader	93 254	155 602
Elkostnader	18 739	14 229
Övriga upplupna kostnader	13 950	14 381
	941 106	802 770

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

P

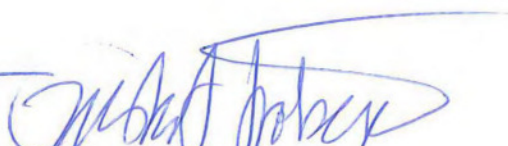
Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resultat från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m ²	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadytan
Lån/m ²	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsytan

Underskrifter

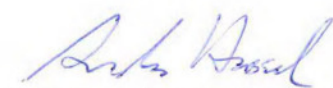
Stockholm den 4 april 2017


Michael Nils Lars Grundström

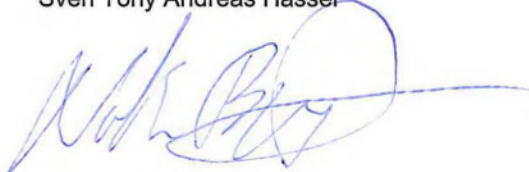

Per Gustaf Henry Fröberg


Carl-Johan Ferdinand Ekström

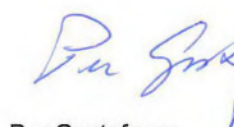

Carita Linnea Grass


Sven Tony Andreas Hassel


Annette Kristine Bolinder


Niklas John Sune Brytzer

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2017


Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gropen 28 för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av resultatet för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana skulle bero på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att tillämpa antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att föreslå likvidation av föreningen eller inte har något annat realistiskt alternativ till agerande.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet avseende att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana skulle bero på oegentligheter eller på fel samt att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid skulle upptäcka en väsentligen missvisande uppgift om en sådan finnes. Väsentligen missvisande uppgifter kan uppkomma på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom utför jag det följande.

- Jag identifierar och bedömer riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Jag skapar mig förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision i syfte att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- Jag utvärderar lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen med dess tilläggsupplysningar.
- Jag fastställer min uppfattning rörande lämpligheten av att styrelsen tillämpar antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar med grund i de inhämtade revisionsbevisen en slutsats om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag skulle dra slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor skulle jag i revisionsberättelsen behöva fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock skulle framtida händelser eller förhållanden likväl kunna medföra att en förening inte längre skulle kunna fortsätta sin verksamhet.
- Jag utvärderar den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och om den återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för revisionens genomförande. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som i förekommande fall identifierats.

Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Gropen 28 under år 2016 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling av föreningens förlust.

Styrelsen ansvarar vidare för föreningens organisation och för förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation samt att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål med revisionen av förvaltningen, syftande mot mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende

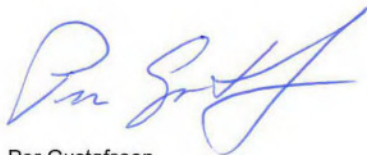
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål med revisionen av förslaget till behandling av föreningens förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men innebär ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

Under en revision genomförd i enlighet med god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till behandling av föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 april 2017



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor