

Årsredovisning för
Brf Gropen 28
769615-8307

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Föreningens ekonomi	8
Noter	9-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gropen 28, 769615-8307 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer om det i förvaltningsberättelsen.

Årsavgifterna har legat oförändrade under innevarande år.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie ledmöter	Funktion
Michael Grundström	Ordförande
Annette Bolinder	Ledamot
Carita Grass	Ledamot
Birkineh Naglo	Ledamot
Gustaf Fröberg	Kassör

Under året har Andreas Hassel avgått då Andreas har flyttat från fastigheten, samt Nina Larsson på egen begäran.

I tur att avgå är kassör Gustaf Fröberg och ledamöterna Carita Grass och Bicke Naglo.

Inför 2018 behöver således väljas 1 kassör på 2 år och 3 ledamöter på 2 år, samt 1 ledamot på fyllnadsval 1 år.

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.

Revisor

Revisor är Per Gustafsson.

Valberedning

Jörgen Karlsson, utsedd av stämman.
Jesper Kvarnfält, utsedd av stämman.
Carl Ekström, utsedd av stämman.

H

J

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 26 april 2017.

Fastighetsfakta

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

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gropen 28	2008	Stockholms Kommun

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Värdeåret är 1982.

Bostadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6205 kvm , varav 4244 kvm avser lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 bostadslägenheter med bostadsrätt och 8 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 6 lokaler.

Lägenhetsfördelning

Storlek	
2 rum och kök	16
3 rum och kök	20
4 rum och kök	19
5 rum och kök	1

Utfört underhåll

Byte av hissar	2015
Utbyte av 2 st rökluckor	2015
Renovering och målning av tak	2016
Renovering av trapporna	2016
Ommålning i trapphus	2016
Ombyggnad ventilation tvättstuga	2016
Installation luftavfuktare i torkrum	2016
Utbyte gemensam belysning och armatur till LED	2016
Förstärkt brandskydd	2016
Målning passager till garage	2016
Renovering och ombyggnad ventilation	2016
Målning och slipning av golv i soprum	2017
Byte av grus på gården	2017
Nytt barnvagnsrum	2017

Planerat underhåll

	2017-2018
Ombyggnation av lokal till bostadsrätt	2017-2018
Nytt inpasserings- och skalskyddssystem	2017-2018
Injustering värmesystem	2017-2018
Fasad och fönsterrenovering	2018-2020

Långsiktiga planer har sammanställts i föreningens underhållsplan.
Fokus under 2018 kommer vara offertarbete avseende fasad och fönster.

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk Förvaltning

Jensen Drift och Underhåll
Restate Bjurfors Isaksson Partners AB

Övriga avtal

Städning
Markskötsel
Snöröjning
Bredband
El
Vatten
Värme
Sophämtning

Plantera Med Mera i Stockholm
Plantera Med Mera i Stockholm
Plantera Med Mera i Stockholm
Com Hem AB
Fortum Markets AB
Stockholm Vatten AB
Fortum Värme AB
Ragn-Sells AB

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningens händelser under året

Föreningen har under året installerat ett nytt inpasserings- och skalskyddssystem. Mindre justeringar kvarstår som avslutas under 2018.

Under året har även ett av förråden i garaget omvandlats till barnvagnsrum.

Föreningen har också initierat arbetet med att omvandla en av föreningens hyreslokaler till bostadsrätt under innevarande år.

Arbete med värme och ventilationen har pågått under året, och kommer även under 2018 att fortsätta med syfte att få ner värme- och elkostnader.

Nytt grus har lagts på gården och cykelrummen har rensats.

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

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48

Överlåtelse under året: 6

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Lokaler

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. Under året har arbete påbörjats att omvandla en av kontorslokalerna till bostadsrätt (Fd Canella).

Föreningens ekonomi

Föreningen har god och stabil ekonomi. Under året har föreningen löst lån om 5 652 129 kr utöver ordinarie amortering.

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

Fortsatt fokus på långsiktiga investeringar som ökar våra gemensamma värden. Speciellt fokus på minskade driftkostnader, främst då el och värme.

Årets resultat

Föreningens resultat för året visa ett minus på 679 310kr, exklusive avskrivningar är resultatet plus 637 369kr.

B

P

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

Nyckeltal

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	350	350	350
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	1 216	1 204	1 201
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta	2 629	2 742	2 785
Balansomslutning	187 708 951	188 992 680	189 819 314
Resultat efter finansiella poster:	-679 310	-416 558	-419 785
Soliditet%	79	76	76
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta	29	28	26
Driftskostnad - värmekostnad/kvm totalyta	98	86	111
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	16
Lån/m2 bostadsrättsyta	8 985	10 480	10 531

Definitioner: se not 24

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	138 121 335		2 222 097	140 343 432
Upplåtelseavgifter	16 122 347		2 806 603	18 928 950
Föreningens reparationsfond	3 057 101	752 000		3 809 101
S:a bundet eget kapital	157 300 783	752 000	5 028 700	163 081 483
Balanserat resultat	-13 567 167	-1 168 558		-14 735 725
Årets resultat	-416 558		-262 752	-679 310
S.a ansamlad förlust	-13 983 725	-1 168 558	-262 752	-15 415 035
S.a eget kapital	143 317 058	-416 558	4 765 948	147 666 448

Förslag till disposition av föreningens förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-14 735 725
årets resultat	-679 310
Totalt	-15 415 035
överförs i ny räkning	
avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	752 000
ianspråktagande av fond	-257 400
balanseras i ny räkning	14 920 435
Summa	15 415 035

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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Rörelsens intäkter	2	4 641 342	4 786 860
		4 641 342	4 786 860
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-362 967	-347 981
Reparationer	4	-469 283	-319 577
Underhåll	5	-	-203 636
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 022 844	-919 290
Övriga driftskostnader	7	-1 044 263	-1 034 391
Fastighetsskatt	8	-275 008	-159 008
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-170 987	-153 297
Personalkostnader	10	-127 655	-134 734
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-1 316 679	-1 350 824
		-148 344	164 122
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	12	21 424	34 727
Räntekostnader och liknande kostnader	13	-552 390	-615 407
Resultat efter finansiella poster		-679 310	-416 558
Resultat före skatt		-679 310	-416 558
Årets resultat		-679 310	-416 558

2

1

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	179 866 872	181 183 551
Pågående om- och tillbyggnad		1 493 512	452 877
Inventarier, verktyg och installationer	15	-	-
		<u>181 360 384</u>	<u>181 636 428</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>181 360 384</u>	<u>181 636 428</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran	16	14 124	72 124
Övriga fordringar	17	64 072	99 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	316 640	307 682
		<u>394 836</u>	<u>479 564</u>
Kassa och bank	19	5 953 731	6 876 688
Summa omsättningstillgångar		<u>6 348 567</u>	<u>7 356 252</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>187 708 951</u>	<u>188 992 680</u>

Handwritten mark

Handwritten mark

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		140 343 432	138 121 335
Upplåtelseavgifter		18 928 950	16 122 347
Föreningens reparationsfond		3 809 101	3 057 101
		<u>163 081 483</u>	<u>157 300 783</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 735 725	-13 567 167
Årets resultat		-679 310	-416 558
		<u>-15 415 035</u>	<u>-13 983 725</u>
Summa eget kapital		<u>147 666 448</u>	<u>143 317 058</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20,21	38 689 738	44 477 724
		<u>38 689 738</u>	<u>44 477 724</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		382 208	180 140
Övriga kortfristiga skulder	22	62 026	76 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	908 531	941 105
		<u>1 352 765</u>	<u>1 197 898</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>187 708 951</u>	<u>188 992 680</u>

vs

P

Föreningens ekonomi

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL			
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		6 876 688	7 565 052
INBETALNINGAR			
Rörelseintäkter		4 635 529	4 776 586
Övriga rörelseintäkter		5 813	10 274
Finansiella intäkter		21 424	34 727
Minskning kortfristiga fordringar		84 728	
Medlemsinsatser & Upplåtelseavgifter		5 028 700	
Ökning av kortfristiga skulder		154 868	
		16 807 750	12 386 639
UTBETALNINGAR			
Rörelsekostnader exkl avskrivningar		-3 473 007	-3 271 915
Finansiella kostnader		-552 390	-615 407
Ökning av materiella anläggningstillgångar		-1 040 635	-1 085 799
Ökning av kortfristiga fordringar			-54 630
Minskning av långfristiga skulder		-5 787 986	-210 271
Minskning av kortfristiga skulder			-271 929
		-10 854 018	-5 509 951
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		5 953 732	6 876 688

P

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

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

Intäkter

Det inflyde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde 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 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

AB

P

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

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	1 506 245	1 486 323
Bortfall årsavgift	-1 864	-
Hyor bostäder	772 271	839 212
Hyor lokaler momspliktig	1 104 897	1 186 894
Hyor lokaler ej momspliktig	656 500	650 589
Hyor garage momspliktigt	8 000	15 000
Hyor garage	450 568	444 286
Hyor förråd momspliktig	11 400	27 000
Hyor förråd	50 900	34 200
Htresbortfall garage, ej momspliktig	-15 761	-15 959
Hysesbortfall förråd	-18 300	-1 200
Debiterad indrivning	600	1 620
Debiterad överlåtelseavgift	8 948	2 215
Debiterad pantsättningsavgift	5 799	3 991
Debiterad fastighetsskatt momspliktig	38 405	45 297
Debiterad fastighetsskatt	56 940	56 640
Övriga fakturerade kostnader	-	500
Öresutjämning	-19	-22
Övriga intäkter	5 813	10 274
	4 641 342	4 786 860

A

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	55 984	52 558
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	6 382	10 331
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	28 497	5 628
Städning enligt avtal	163 000	157 500
Städning enligt beställning	23 189	8 925
Mattor	40 994	43 831
Hissbesiktning	4 688	4 544
Störningsjour	2 156	-
Brandskydd	5 223	15 949
Snöröjning inkl sandning	3 688	11 032
Snöröjning utöver avtal	1 312	-
Serviceavtal	-	18 195
Serviceavtal hiss	1 876	938
Serviceavtal lås	14 375	-
Serviceavtal värme	11 219	10 878
Serviceavtal ventilation	-	6 733
Serviceavtal tvättstuga	-	939
Serviceavtal digitalt arkiv	384	-
	362 967	347 981

Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyreslägenheter	20 984	5 620
Bostadsrättslägenheter	3 979	2 290
Lokaler	-	1 776
Gemensamma utrymmen	40 166	22 719
Portar	4 499	10 270
Lås	7 809	4 363
Trapphus	-	375
Tvättstuga	57 675	17 289
Sopanläggning	54 060	5 503
Installationer	2 695	-
VVS	21 842	31 971
Ventilation	28 684	24 662
Elinstallationer	29 195	35 829
Hiss	16 752	23 644
Tak	-	77 953
Markytor, gård	25 050	2 481
Garage och p-platser	29 350	22 196
Vattenskada	114 155	-
Skadegörelse	12 388	30 636
	469 283	319 577

Not 5 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättstuga	-	33 295
Värmeanläggning	-	7 750
Elinstallationer	-	115 624
Garage	-	46 967
	-	203 636

Handwritten mark

Handwritten mark

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Elkostnader	177 469	171 850
Värmekostnader	608 256	527 792
Vattenkostnader	102 024	98 697
Sophämtning	123 662	109 934
Grovsopor	11 433	11 017
	<u>1 022 844</u>	<u>919 290</u>

Not 7 Övriga driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	64 916	61 072
Tomträttsavgäld	796 000	796 000
Kabel-TV	177 107	176 784
Bredband/telefoni/fiber	6 240	535
	<u>1 044 263</u>	<u>1 034 391</u>

Not 8 Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	<u>275 008</u>	<u>159 008</u>
	275 008	159 008

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark.

Fastighetsskatten avseende lokaler är 1% av taxeringsvärdet.

p

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyra lokal	-1	-
Förbrukningsinventarier	3 422	1 261
Förbrukningsmaterial	4 435	2 261
Annonsering	1 200	-
Kreditupplysningar	2 600	1 224
Påminnelser/krav	359	1 776
Överlåtelseavgifter	6 984	2 768
Pantsättningsavgifter	6 129	4 989
Kontorsmaterial	771	-
Trycksaker	360	-
Datakommunikation	2 547	5 105
Porto	70	-
Revisionsarvode	22 017	14 701
Års-, föreningsstämma	2 826	-
Medlems- och styrelsemöten	-	9 000
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	78 492	77 336
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	100	7 500
Juridiska kostnader	16 876	19 220
Ritnings- och kopieringskostnader	1 540	770
Bankkostnader	3 572	3 204
Föreningsavgifter, avdragsgilla	7 221	1 251
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	9 467	700
Lämnade bidrag och gåvor	-	231
	170 987	153 297

Not 10 Personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	100 000	105 250
Sociala avgifter	27 655	29 484
	127 655	134 734

Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	1 316 679	1 316 679
Inventarier	-	34 145
	1 316 679	1 350 824

Se not 1 om avskrivningstider.

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter	21 070	33 986
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	230	536
Intäktsränta skattekotot	124	205
	21 424	34 727

β
P

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	551 714	613 603
Räntekostnader, kortfristiga skulder	554	-
Kostnadsränta skattekontot	122	1 804
	552 390	615 407

Not 14 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade 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
Tvättstuga	207 060	207 060
Undercentral	884 457	884 457
Hiss	2 278 313	2 278 313
-Nyanskaffningar	1 493 512	452 877
Trapphus	905 360	905 360
Vid årets slut	187 570 653	186 530 018
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 893 590	-3 576 911
-Årets avskrivning	-1 316 679	-1 316 679
Vid årets slut	-6 210 269	-4 893 590
Redovisat värde vid årets slut	181 360 384	181 636 428
Taxeringsvärde byggnad	57 800 000	57 800 000
Taxeringsvärde mark	81 800 000	81 800 000
	139 600 000	139 600 000

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

Inventarier, verktyg och installationer innehas med anskaffningsvärde 170 513 kr, dessa har vid utgången av 2016 och 2017 varit fullständigt avskrivna.

Not 16 Skattefordran

	2017-12-31	2016-12-31
Beräknad fastighetsskatt	-217 008	-159 008
Betald F-skatt	231 132	231 132
	14 124	72 124

J

Not 17 Kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Förskott arvode	64 060	43 390
Avräkning för skatter och avgifter	12	3 832
Andra kortfristiga fordringar	-	52 536
	64 072	99 758

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader	316 640	307 682
	316 640	307 682

Not 19 Kassa och bank

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Swedbank	1 098 592	802 619
SBAB Sparkonto	4 855 139	6 074 069
	5 953 731	6 876 688

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2017-12-31	2016-12-31
SBAB			-	5 652 129
SBAB	1,10%	2018-03-20	10 000 000	10 000 000
SBAB	0,82%	2018-03-20	8 948 318	9 075 595
SBAB	0,77%	2018-09-13	9 741 420	9 750 000
SBAB	2,05%	2019-09-13	10 000 000	10 000 000
			38 689 738	44 477 724

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	71 000 000	71 000 000
	71 000 000	71 000 000

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Redovisningskonto moms	62 026	76 653
	62 026	76 653

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden	100 000	100 000
Upplupna sociala avgifter	31 420	31 420
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	627 112	658 591
Restbelopp hyror- och avgifter	152	152
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	124 847	125 942
	908 531	941 105

N

Y

Not 24 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 resultatet 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 bostadsrättsytan

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffats efter räkenskapsårets slut.



Underskrifter

Stockholm den 2018 - 04 - 20



Michael Grundström
Ordförande



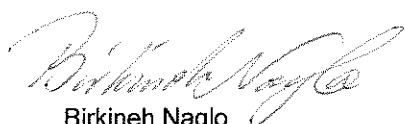
Carita Linnea Grass
Ledamot



Annette Kristine Bolinder
Ledamot

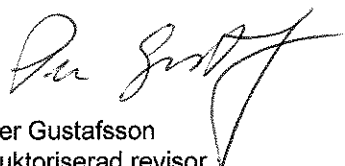


Gustaf Fröberg
Ledamot



Birkinah Naglo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018 - 04 - 25



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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. 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 enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga 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 väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppvisar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och 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 kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå 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 professionell omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, 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 drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen 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 kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen 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 den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gropen 28 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och 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 beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed 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:

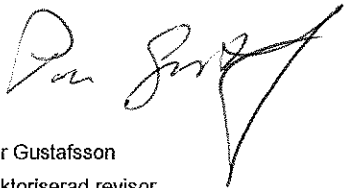
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller 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 ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelser 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 april 2018



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor