

Årsredovisning 2024

Brf Gropen 28

769615-8307



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gropen 28

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-09. Stadgar registrerades 2011-04-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GROPEN 28	-	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1982

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 53 bostadsrätter om totalt 5 040 kvm och 5 lokaler om 573 kvm. Byggnadernas totalyta är 6080 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bicke Naglo	Ordförande
Jesper Kvarnefält	Styrelseledamot
Lars Gustafson	Styrelseledamot
Michael Grundström	Styrelseledamot
Vida Farahvashi	Styrelseledamot
Kurt Jörgen Karlsson	Suppleant
Michael Juhl	Suppleant

Valberedning

Maria Jungefors
Nina Nygård

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledmöterna

Revisorer

Per Hammar KPMG Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av balkongar och loftgångar.
- 2023** ● Rensning och märkning av cyklar i cykelrummen
Flytt av barnvagns- och barncykel förråd
- 2022** ● Genomförd och godkänd skyddsrumstillsyn
Ny avgasare i undercentralen
Radonmätning
- 2021** ● Renovering av liggande avloppsstammar i källarplanen
Renovering av gården
- 2020** ● Värmeinjustering
Stamspolning
- 2019** ● Installation av elbilsladdare i garage
Målning av hela taket
Renovering och byte av alla fönster i huset
- 2018** ● Nytt inpassage- och skalskyddssystem
Ombyggnad av lokal till bostadsrätt
- 2017-2018** ● Renovering och ombyggnad av ventilation
- 2017** ● Nytt barnvagns- och rullatorrum
- 2016** ● Förstärkt brandskydd
Utbyte gemensam belysning och armatur till LED
Renovering av trappor och målning av trapphus
- 2015** ● Byte av hissar

Planerade underhåll

- 2025

●

Påbörja upphandling av relining av vertikala stammar.
- 2026

●

Relining av vertikala stammar.

Avtal med leverantörer

Bredband, TV & Telefoni	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El	Fortum Ellevio
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsskötsel	Jensen Drift och Underhåll AB
Försäkring	Trygg-Hansa
Hiss & Garageport	Hissen AB
Lås- och nyckelsystem	Avarn Security
Mark-och gårdsskötsel samt städning	Plantera Med Mera I Stockholm
Sophämtning - hushållsavfall	LL bolagen
Sophämtning - återvinning	Ragnsell
Tomträttsavtal	Stockhoms Stad
Vatten	Stockholm Vatten
Värme	Stockholm Exergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har vi sett fortsatta kostnadsökningar för fjärrvärme, sophantering och den pågående utrullningen av den nya tomträttsavgiften. På den positiva sidan märker vi att priserna för el och räntor har gått ned. Föreningen gjorde inga avgiftshöjningar under 2024.

Föreningen har dessutom tagit fram en ny 50-årig underhållsplan för att skapa bättre överblick och planering av framtida underhållsbehov.

Under året genomfördes även en större renovering av samtliga balkonger, takterrasser och loftgångar, både för att förlänga deras livslängd och för att reparera befintliga skador. I samband med detta upptog föreningen nya lån på 1,5 miljoner kronor. Trots detta har föreningen fortsatt en låg belåningsgrad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 546 443	5 354 215	4 745 635	4 623 674
Resultat efter fin. poster	-1 047 546	-1 206 027	-1 445 330	-952 113
Soliditet (%)	94	95	91	91
Yttre fond	8 761 701	8 009 701	7 257 701	6 505 701
Taxeringsvärde	259 400 000	259 400 000	259 400 000	195 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	451	442	378	370
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	38,6	38,6	37,6	37,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 904	1 641	3 116	3 229
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 487	1 282	2 435	2 481
Sparande per kvm totalyta, kr	111	77	36	119
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	45	66	42
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	122	114	101	103
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	26	20	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	188	185	187	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,81	3,66	1,65	0,81
Räntekänslighet (%)	4,22	3,71	8,25	8,73

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 43 642 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen har också 4st hyresrätter som kommer att ombildas till bostadsrätter när de återlämnas till föreningen, vilket ger föreningen en bra förmåga att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	154 900 670	-	-	154 900 670
Upplåtelseavgifter	34 275 164	-	-	34 275 164
Fond, yttre underhåll	8 009 701	-	752 000	8 761 701
Balanserat resultat	-23 925 835	-1 206 027	-752 000	-25 883 862
Årets resultat	-1 206 027	1 206 027	-1 047 546	-1 047 546
Eget kapital	172 053 673	0	-1 047 546	171 006 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-25 883 862
Årets resultat	-1 047 546
Totalt	-26 931 408

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	752 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-56 385
Balanseras i ny räkning	-27 627 023
	-26 931 408

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 546 443	5 354 215
Övriga rörelseintäkter	3	12 162	94 053
Summa rörelseintäkter		5 558 605	5 448 268
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 199 429	-4 179 605
Övriga externa kostnader	9	-194 797	-230 520
Personalkostnader	10	-197 130	-197 130
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 666 104	-1 671 330
Summa rörelsekostnader		-6 257 460	-6 278 586
RÖRELSERESULTAT		-698 854	-830 317
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 935	37 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-405 627	-413 167
Summa finansiella poster		-348 692	-375 709
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 047 546	-1 206 027
ÅRETS RESULTAT		-1 047 546	-1 206 027

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	179 388 409	178 212 272
Maskiner och inventarier	13	26 254	30 622
Pågående projekt		102 239	84 844
Summa materiella anläggningstillgångar		179 516 901	178 327 738
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		179 516 901	178 327 738
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 573	45 968
Övriga fordringar	14	163 762	52 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	558 350	548 421
Summa kortfristiga fordringar		762 685	646 857
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 227 698	2 384 746
Summa kassa och bank		1 227 698	2 384 746
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 990 383	3 031 604
SUMMA TILLGÅNGAR		181 507 285	181 359 342

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 175 834	189 175 834
Fond för yttre underhåll		8 761 701	8 009 701
Summa bundet eget kapital		197 937 535	197 185 535
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-25 883 862	-23 925 835
Årets resultat		-1 047 546	-1 206 027
Summa ansamlad förlust		-26 931 408	-25 131 862
SUMMA EGET KAPITAL		171 006 127	172 053 673
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 043 878	7 794 331
Leverantörsskulder		220 024	223 957
Skatteskulder		24 121	61 288
Övriga kortfristiga skulder		84 757	104 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 128 378	1 121 476
Summa kortfristiga skulder		10 501 158	9 305 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 507 285	181 359 342

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-698 854	-830 317
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 666 104	1 671 330
	967 250	841 013
Erhållen ränta	56 935	37 458
Erlagd ränta	-405 627	-413 548
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	618 558	464 922
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-115 828	-56 422
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-54 058	120 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	448 673	528 623
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 855 268	-84 844
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 855 268	-84 844
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av lån	-250 453	-7 011 391
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 249 547	-7 011 391
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 157 048	-6 567 612
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 384 746	8 952 358
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 227 698	2 384 746

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gropen 28 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0 - 10 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 100 600	2 100 348
Hysesintäkter, bostäder	413 286	379 560
Hysesintäkter, lokaler	2 426 444	2 303 121
Hysesintäkter, p-platser	551 955	553 567
Övriga intäkter	10 516	9 463
El	43 642	8 156
Summa	5 546 443	5 354 215

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fortum	0	18 022
Öres- och kronutjämning	0	14
Elprisstöd	0	68 517
Övriga intäkter	6 662	0
Återbetaln. all Framtid	0	7 500
Övriga rörelseintäkter	5 500	0
Summa	12 162	94 053

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	91 028	126 026
Städning	200 627	195 995
Besiktning och service	109 137	175 374
Trädgårdsarbete	26 252	25 916
Snöskottning	32 751	58 912
Övrigt	12 693	28 530
Summa	472 488	610 752

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	15 808	0
Bostäder VVS	563	1 125
Tvättstuga	3 785	5 726
Trapphus/port/entr	56	0
Soprum/miljöanläggning	15 698	2 057
Dörrar och lås/porttele	65 904	61 735
Övriga gemensamma utrymmen	1 112	0
VA	29 531	6 126
Ventilation	20 579	0
El	5 819	42 696
Hissar	62 224	56 249
Tak	26 926	9 265
Fönster	563	14 784
Garage och p-platser	0	14 781
Försäkringsärende/vattenskada	0	51 668
Summa	248 570	266 212

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Garage och p-platser	56 385	0
Summa	56 385	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	232 412	275 433
Uppvärmning	744 760	690 622
Vatten	168 073	161 025
Sophämtning	260 112	263 316
Summa	1 405 357	1 390 396

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	131 318	125 957
Tomträttsavgifter	1 354 667	1 263 333
Kabel-TV	201 300	194 421
Bredband	12 434	13 961
Fastighetsskatt	316 910	314 573
Summa	2 016 629	1 912 245

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	7 511	5 835
Övriga förvaltningskostnader	50 327	70 512
Juridiska kostnader	6 750	27 343
Revisionsarvoden	32 138	36 803
Ekonomisk förvaltning	98 071	90 026
Summa	194 797	230 520

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	150 000	150 000
Sociala avgifter	47 130	47 130
Summa	197 130	197 130

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	404 677	413 167
Övriga räntekostnader	950	0
Summa	405 627	413 167

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	193 965 061	193 965 061
Årets inköp	2 837 873	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	196 802 934	193 965 061
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 752 789	-14 085 827
Årets avskrivning	-1 661 736	-1 666 962
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 414 525	-15 752 789
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	179 388 409	178 212 272
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	86 600 000	86 600 000
Taxeringsvärde mark	172 800 000	172 800 000
Summa	259 400 000	259 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	214 239	214 239
Utgående anskaffningsvärde	214 239	214 239
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-183 617	-179 249
Avskrivningar	-4 368	-4 368
Utgående avskrivning	-187 985	-183 617
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 254	30 622

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga fordringar hos anställda	127 986	0
Skattekonto	35 776	52 720
Övriga fordringar	0	-252
Summa	163 762	52 468

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 770	49 534
Försäkringspremier	101 366	91 769
Kabel-TV	51 090	50 325
Tomträtt	354 000	331 000
Bredband	292	1 276
Förvaltning	24 832	24 517
Summa	558 350	548 421

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-03-24	3,56 %	3 986 984	4 136 039
SBAB	2025-09-16	3,61 %	2 811 489	2 859 382
SBAB	2025-03-24	3,56 %	760 405	798 910
SBAB	2025-06-30	3,57 %	1 485 000	
Summa			9 043 878	7 794 331
Varav kortfristig del			9 043 878	7 794 331

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 667 798 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	32 593
Städning	13 473	13 473
El	0	29 213
Uppvärmning	97 062	102 394
Vatten	0	26 603
Löner	150 000	76 863
Sociala avgifter	47 130	47 130
Utgiftsräntor	1 074	1 074
Förutbetalda avgifter/hyror	788 737	761 231
Beräknat revisionsarvode	30 902	30 902
Summa	1 128 378	1 121 476

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	71 000 000	71 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens lokalhyresgäst ROKS har, efter många års hyresförhållande, sagt upp avtalet och kommer att lämna lokalen den 31 maj 2025. Detta är föreningens största hyreslokal och en viktig inkomstkälla. Arbetet med att hitta en ny hyresgäst pågår för närvarande. Under 2025 planerar styrelsen att inleda en upphandling av relining av de vertikala stammarna, vilket förväntas utföras under vår/sommar 2026.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Bicke Naglo
Ordförande

Jesper Kvarnefält
Styrelseledamot

Lars Gustafson
Styrelseledamot

Michael Grundström
Styrelseledamot

Vida Farahvashi
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Per Hammar
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 13:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2025 17:16

DOCUMENT ID:

SJb51Mchfxg

ENVELOPE ID:

Hy51z52fgx-SJb51Mchfxg

DOCUMENT NAME:

Brf Gropen 28, 769615-8307 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

ef95288e826d91b0bc4956d5a7ab69d5d491184adf564a
cd307a66583d036752e7787eff65e5b7b0924803a23a10
5fb1ce8e464d69196f2887d12bc3b110b610

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESPER KVARNEFÄLT jesper@kvarnefalt.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 18:16 03.06.2025 18:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.215.182
2. Michael Nils Lars Grundst röm michael.grundstrom@gm ail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 18:38 03.06.2025 18:37	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.187.236
3. VIDA FARAHVASHI vida@axfast.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 23:33 03.06.2025 23:32	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.148.17
4. Lars Arne Gustafson lgustafs@cisco.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 11:06 04.06.2025 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 173.38.220.45
5. Bicke Birkinah Sherif Nagl o bicke.naglo@naglo.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 12:30 04.06.2025 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 176.69.89.17
6. PER G HAMMAR per.hammar@kpmg.se	 Signed Authenticated	04.06.2025 13:44 04.06.2025 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR
compliant


eIDAS
standard


PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gropen 28 för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gropen 28 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala dag enligt den elektroniska underskriften

KPMG AB

Per Hammar
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 13:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2025 17:16

DOCUMENT ID:

rJX9kMc3Glx

ENVELOPE ID:

r1g9JMq2fee-rJX9kMc3Glx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

a70ce1b0fe82a9744bbb426c3d9fc13e3e3b1a83028552
263a1a2d0314b62d7d4efffc938cc75b84e32cf57e50ea
c5dd47375612b3d50cd1b9a7256686f15b5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER G HAMMAR	Signed	04.06.2025 13:43	eID	Swedish BankID
per.hammar@kpmg.se	Authenticated	04.06.2025 13:42	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed