

Årsredovisning 2023

Brf Gropen 28

769615-8307



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gropen 28

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

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. 6
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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-01-09.

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	2007	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 53 bostadsrätter om totalt 5 040 kvm och 5 lokaler om 1 040 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Maria Jungefors
Nina Nygård

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledmöterna

Revisorer

Katrine Elbra KPMG AB Godkänd revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Flytt av barnvagns- och barncykel förråd
Rensning och märkning av cyklar i cykelrummen
- 2022** ● Radonmätning
Ny avgasare i undercentralen
Genomförd och godkänd skyddsrumstillsyn
- 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** ● Renovering av trappor och målning av trapphus
Utbyte gemensam belysning och armatur till LED
Förstärkt brandskydd
- 2015** ● Byte av hissar

Planerade underhåll

- 2024** ● Balkong- och fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Bredband, TV & Telefoni	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El	Fortum Ellevio
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
Tomträttsavtal	Stockhoms Stad
Vatten	Stockholm Vatten
Värme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio AB
Sophämtning - hushållsavfall	LL bolagen
Sophämtning - återvinning	Ragnsell

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I mars 2023 amorterade föreningen 7 miljoner på föreningens lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 354	4 746	4 624	4 619
Resultat efter fin. poster	-1 206	-1 445	-952	-787
Soliditet (%)	95	91	91	89
Yttre fond	8 010	7 258	6 506	5 754
Taxeringsvärde	259 400	259 400	195 600	195 600
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	442	378	370	369
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	38,6	37,6	37,2	35,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 641	3 116	3 229	4 314
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 282	2 435	2 481	3 118
Sparande per kvm totalyta, kr	77	36	119	134
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	66	42	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	114	101	103	89
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	20	21	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	185	187	166	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,66	1,65	0,81	1,34
Räntekänslighet (%)	3,71	8,25	8,73	11,70

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning 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

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	154 901	-	-	154 901
Upplåtelseavgifter	34 275	-	-	34 275
Fond, yttre underhåll	7 258	-	752	8 010
Balanserat resultat	-21 729	-1 445	-752	-23 926
Årets resultat	-1 445	1 445	-1 206	-1 206
Eget kapital	173 260	0	-1 206	172 054

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 926
Årets resultat	-1 206
Totalt	-25 132

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	752
Balanseras i ny räkning	-25 884
	-25 132

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 354	4 746
Övriga rörelseintäkter	3	94	24
Summa rörelseintäkter		5 448	4 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 180	-3 879
Övriga externa kostnader	8	-231	-359
Personalkostnader	9	-197	-79
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 671	-1 664
Summa rörelsekostnader		-6 279	-5 981
RÖRELSERESULTAT		-830	-1 211
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-413	-246
Summa finansiella poster		-376	-234
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 206	-1 445
ÅRETS RESULTAT		-1 206	-1 445

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	178 212	179 879
Maskiner och inventarier	12	31	35
Pågående projekt		85	0
Summa materiella anläggningstillgångar		178 328	179 914
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		178 328	179 914
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46	8
Övriga fordringar	13	52	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	548	531
Summa kortfristiga fordringar		647	590
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 385	8 952
Summa kassa och bank		2 385	8 952
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 032	9 543
SUMMA TILLGÅNGAR		181 359	189 457

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 176	189 176
Fond för yttre underhåll		8 010	7 258
Summa bundet eget kapital		197 186	196 434
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 926	-21 729
Årets resultat		-1 206	-1 445
Summa ansamlad förlust		-25 132	-23 174
SUMMA EGET KAPITAL		172 054	173 260
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 794	14 806
Leverantörsskulder		224	202
Skatteskulder		61	41
Övriga kortfristiga skulder		105	78
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 121	1 071
Summa kortfristiga skulder		9 306	16 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 359	189 457

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-830	-1 211
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 671	1 664
	841	453
Erhållen ränta	37	12
Erlagd ränta	-414	-245
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	465	220
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-56	-49
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	120	116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	529	288
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-85	-137
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85	-137
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	6 500
Amortering av lån	-7 011	-281
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7 011	6 219
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 568	6 369
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 952	2 583
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 385	8 952

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, 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 - 20 %
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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 100	1 796
Hysesintäkter, bostäder	380	431
Hysesintäkter, lokaler	2 303	2 018
Hysesintäkter, p-platser	554	483
El	8	6
Övriga intäkter	9	13
Summa	5 354	4 746

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fortum	18	16
Öres- och kronutjämnning	0	0
Elprisstöd	69	0
Återbetaln. all Framtid	8	9
Summa	94	24

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	126	196
Städning	196	194
Besiktning och service	175	59
Trädgårdsarbete	26	25
Snöskottning	59	6
Övrigt	29	0
Summa	611	480

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	124
Bostäder VVS	1	0
Tvättstuga	6	0
Soprum/miljöanläggning	2	0
Dörrar och lås/porttele	62	0
VA	6	0
El	43	0
Hissar	56	45
Tak	9	0
Fönster	15	0
Garage och p-platser	15	29
Försäkringsärende/vattenskada	52	0
Summa	266	198

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	275	400
Uppvärmning	691	617
Vatten	161	122
Sophämtning	263	286
Summa	1 390	1 425

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	126	108
Tomträttsavgälder	1 263	1 172
Kabel-TV	194	180
Bredband	14	6
Fastighetsskatt	315	311
Summa	1 912	1 776

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	6	32
Övriga förvaltningskostnader	71	129
Juridiska kostnader	27	5
Revisionsarvoden	37	25
Ekonomisk förvaltning	90	87
Konsultkostnader	0	81
Summa	231	359

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	150	62
Sociala avgifter	47	17
Summa	197	79

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	413	246
Summa	413	246

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	193 965	193 828
Årets inköp	0	137
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193 965	193 965
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 086	-12 426
Årets avskrivning	-1 667	-1 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 753	-14 086
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	178 212	179 879
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	86 600	86 600
Taxeringsvärde mark	172 800	172 800
Summa	259 400	259 400

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	214	214
Utgående anskaffningsvärde	214	214
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-179	-175
Avskrivningar	-4	-4
Utgående avskrivning	-184	-179
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31	35

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga fordringar hos anställda	0	0
Skattekonto	53	52
Övriga fordringar	-0	-0
Summa	52	52

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50	61
Försäkringspremier	92	90
Kabel-TV	50	49
Tomträtt	331	308
Bredband	1	1
Förvaltning	25	23
Summa	548	531

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-03-22	5,03 %	4 136	4 136
SBAB	2024-09-16	5,03 %	2 859	2 871
SBAB	2024-03-22	5,03 %	799	7 799
Summa			7 794	14 806
Varav kortfristig del			7 794	14 806

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 562 tkr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	126
Städning	13	13
El	29	61
Uppvärmning	102	94
Vatten	27	24
Löner	124	0
Utgiftsräntor	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	761	726
Beräknat revisionsarvode	31	25
Summa	1 121	1 071

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	71 000	71 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen startar under 2024 ett projekt för att renovera fastighetens balkonger.

Underskrifter

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

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 AB
Katrine Elbra
Godkänd revisor