

Årsredovisning 2025

Brf Gropen 28

769615-8307



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gropen 28

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GROPEN 28		Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige AB

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

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 5 613 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Maria Karlsson

Eva Osk Olafsdottir

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Per Hammar Revisor Azets

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2015	●	Byte av hissar
2016	●	Renovering av trappor och målning av trapphus Förstärkt brandskydd Utbyte gemensam belysning och armatur till LED
2017	●	Nytt barnvagns- och rullatorrum
2017-2018	●	Renovering och ombyggnad av ventilation
2018	●	Ombyggnad av lokal till bostadsrätt Nytt inpassage- och skalskyddssystem
2019	●	Renovering och byte av alla fönster i huset Målning av hela taket Installation av elbilsaddare i garage
2020	●	Värmeinjustering Stamspolning
2021	●	Renovering av gården Renovering av liggande avloppsstammar i källarplanen
2022	●	Radonmätning Ny avgasare i undercentralen Genomförd och godkänd skyddsrumstillsyn
2023	●	Flytt av barnvagns- och barncykel förråd Rensning och märkning av cyklar i cykelrummen
2024	●	Renovering av balkongar och loftgångar.
2025	●	Byte av halogen belysning i garage till LED Byte av DUC i undercentralen

Planerade underhåll

2025	●	Påbörja upphandling av relining av vertikala stammar.
2026	●	Relining av vertikala stammar. Installation av Fibernät

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) har det klargjorts att beräkningen av avdragsgill moms vid blandad verksamhet kan ha stor betydelse för föreningar som hyr ut lokaler för momspiktig verksamhet. Detta innebär att vår förening kan dra nytta av att beräkna avdragsrätten för moms baserat på omsättning istället för area, vilket lett till en betydande återbetalning till föreningen på 799 tkr från Skatteverket.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Föreningen tecknade under året ett nytt försäkringsavtal med Gjensidige. Det nya avtalet ger ett bättre skydd till en lägre kostnad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 83 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 600 780	5 546 443	5 354 215	4 745 635
Resultat efter fin. poster	-720 952	-1 047 546	-1 206 027	-1 445 330
Soliditet (%)	94	94	95	91
Yttre fond	9 457 316	8 761 701	8 009 701	7 257 701
Taxeringsvärde	251 200 000	259 400 000	259 400 000	259 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	481	451	442	378
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	35,6	38,6	38,6	37,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 851	1 904	1 641	3 116
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 567	1 487	1 282	2 435
Sparande / kvm totalyta, kr	69	111	77	36
Elkostnad / kvm totalyta, kr	54	38	45	66
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	132	122	114	101
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	28	26	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	244	188	185	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	4,81	3,66	1,65
Räntekänslighet (%)	3,85	4,22	3,71	8,25

Nyckeltalen för 2025 beräknas på en ny lägre totalyta, vilket gör jämförelsen mellan åren missvisande.

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 38 571 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.

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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	154 900 670	-	-	154 900 670
Upplåtelseavgifter	34 275 164	-	-	34 275 164
Fond, yttre underhåll	8 761 701	-	695 615	9 457 316
Balanserat resultat	-25 883 862	-1 047 546	-695 615	-27 627 023
Årets resultat	-1 047 546	1 047 546	-720 952	-720 952
Eget kapital	171 006 127	0	-720 952	170 285 176

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-27 627 023
Årets resultat	-720 952
Totalt	-28 347 975

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	752 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-47 884
Balanseras i ny räkning	-29 052 091
	-28 347 975

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 600 780	5 546 443
Övriga rörelseintäkter	3	815 675	12 162
Summa rörelseintäkter		6 416 455	5 558 605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 565 398	-4 199 429
Övriga externa kostnader	9	-294 320	-194 797
Personalkostnader	10	-197 130	-197 130
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 762 346	-1 666 104
Övriga rörelsekostnader		-98 816	0
Summa rörelsekostnader		-6 918 009	-6 257 460
RÖRELSERESULTAT		-501 554	-698 854
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50 048	56 935
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-269 446	-405 627
Summa finansiella poster		-219 398	-348 692
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-720 952	-1 047 546
ÅRETS RESULTAT		-720 952	-1 047 546

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	177 973 796	179 388 409
Maskiner och inventarier	13	21 886	26 254
Pågående projekt	14	85 956	102 239
Summa materiella anläggningstillgångar		178 081 638	179 516 901
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		178 081 638	179 516 901
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 249	40 573
Övriga fordringar	15	269 802	163 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	516 849	558 350
Summa kortfristiga fordringar		804 900	762 685
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 116 461	1 227 698
Summa kassa och bank		2 116 461	1 227 698
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 921 361	1 990 383
SUMMA TILLGÅNGAR		181 002 999	181 507 285

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 175 834	189 175 834
Fond för yttre underhåll		9 457 316	8 761 701
Summa bundet eget kapital		198 633 150	197 937 535
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-27 627 023	-25 883 862
Årets resultat		-720 952	-1 047 546
Summa ansamlad förlust		-28 347 975	-26 931 408
SUMMA EGET KAPITAL		170 285 176	171 006 127
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		215 000	0
Summa långfristiga skulder		215 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 795 279	9 043 878
Leverantörsskulder		280 211	150 644
Skatteskulder		0	24 121
Övriga kortfristiga skulder		169 972	154 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 257 362	1 128 378
Summa kortfristiga skulder		10 502 823	10 501 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 002 999	181 507 285

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-501 554	-698 854
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 762 346	1 666 104
	1 260 792	967 250
Erhållen ränta	41 873	56 935
Erlagd ränta	-260 826	-405 627
Erhållen utdelning	8 175	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 050 014	618 558
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 215	-115 828
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	241 645	-54 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 249 444	448 673
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-327 082	-2 855 268
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-327 082	-2 855 268
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 500 000
Amortering av lån	-248 599	-250 453
Depositioner	215 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-33 599	1 249 547
ÅRETS KASSAFLÖDE	888 762	-1 157 048
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 227 698	2 384 746
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 116 461	1 227 698

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gropen 28 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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	0,51 - 10,00 %
El	2,47 %
Fasader	2,47 %
Fönster	2,47 %
Yttertak	2,47 - 2,50 %
Ventilation	4,94 %
Stomme och grund	0,00 - 10,00 %
Styr & övervakning	5,00 %
Hissar	3,33 - 10,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Balkonger	5,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 247 684	2 100 600
Hysesintäkter, bostäder	422 460	413 286
Hysesintäkter, lokaler	2 283 364	2 426 444
Hysesintäkter, p-platser	598 727	551 955
Övriga intäkter	9 974	10 516
El	38 571	43 642
Summa	5 600 780	5 546 443

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	0
Erhållna bidrag	16 200	0
Övriga intäkter	0	6 662
Återvunnen moms	799 472	0
Övriga rörelseintäkter	0	5 500
Summa	815 675	12 162

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	97 128	91 028
Besiktning och service	53 577	109 137
Städning	188 255	200 627
Trädgårdsarbete	24 068	26 252
Snöskottning	17 154	32 751
Övrigt	7 685	12 693
Summa	387 866	472 488

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	12 119	15 808
Bostäder VVS	3 585	563
Tvättstuga	9 420	3 785
Trapphus/port/entr	0	56
Källarutrymmen	57 715	0
Soprum/miljöanläggning	17 884	15 698
Dörrar och lås/porttele	85 583	65 904
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 112
VA	11 404	29 531
Värme	14 524	0
Ventilation	66 493	20 579
El	7 356	5 819
Hissar	33 030	62 224
Tak	0	26 926
Fönster	0	563
Garage och p-platser	44 909	0
Summa	364 023	248 570

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gård/markytor	47 884	0
Garage och p-platser	0	56 385
Summa	47 884	56 385

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	305 486	232 412
Uppvärmning	742 429	744 760
Vatten	321 520	168 073
Sophämtning	346 961	260 112
Summa	1 716 396	1 405 357

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	131 672	131 318
Tomträttsavgälder	1 416 000	1 354 667
Kabel-TV	204 360	201 300
Bredband	6 637	12 434
Bredband/Kabeltv	292	0
Fastighetsskatt	290 268	316 910
Summa	2 049 229	2 016 629

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 260	7 511
Övriga förvaltningskostnader	50 913	50 327
Juridiska kostnader	8 210	6 750
Revisionsarvoden	29 665	32 138
Ekonomisk förvaltning	99 312	98 071
Konsultkostnader	102 960	0
Summa	294 320	194 797

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	150 000	150 000
Sociala avgifter	47 130	47 130
Summa	197 130	197 130

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	270 813	404 677
Övriga räntekostnader	-1 367	950
Summa	269 446	405 627

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	196 802 934	193 965 061
Årets inköp	343 365	2 837 873
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	197 146 299	196 802 934
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 414 525	-15 752 789
Årets avskrivning	-1 757 978	-1 661 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 172 503	-17 414 525
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	177 973 796	179 388 409
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 200 000	86 600 000
Taxeringsvärde mark	149 000 000	172 800 000
Summa	251 200 000	259 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	214 239	214 239
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	214 239	214 239
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-187 985	-183 617
Årets avskrivning	-4 368	-4 368
Utgående ackumulerad avskrivning	-192 353	-187 985
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 886	26 254

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	102 239	84 844
Årets investeringar	508 824	2 855 268
Omfört till Byggnad	-343 365	-2 837 873
Omklassificering till resultaträkningen	-181 743	0
Summa pågående arbeten	85 956	102 239

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga fordringar hos anställda	101 109	127 986
Skattekonto	141 776	35 776
Skattefordringar	26 917	0
Summa	269 802	163 762

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 750	26 770
Försäkringspremier	35 437	101 366
Kabel-TV	51 721	51 090
Tomträtt	354 000	354 000
Bredband	292	292
Förvaltning	25 649	24 832
Summa	516 849	558 350

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB			0	3 986 984
SBAB			0	2 811 489
SBAB			0	760 405
SBAB			0	1 485 000
Nordea Hypotek	2026-06-16	2,67 %	4 397 640	0
Nordea Hypotek	2026-06-16	2,37 %	4 397 639	0
Summa			8 795 279	9 043 878
Varav kortfristig del			8 795 279	9 043 878

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 135 279 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 501	0
Städning	13 473	13 473
El	25 851	0
Uppvärmning	99 827	97 062
Vatten	41 061	0
Löner	150 000	150 000
Sociala avgifter	47 130	47 130
Utgiftsräntor	9 694	1 074
Förutbetalda avgifter/hyror	789 923	788 737
Beräknat revisionsarvode	30 902	30 902
Summa	1 257 362	1 128 378

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	71 000 000	71 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Michael Juhl
Styrelseledamot

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

Azets
Per Hammar
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 17:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 14:37

DOCUMENT ID:

BkS5eefkzl

ENVELOPE ID:

SJ49lgf1fl-BkS5eefkzl

DOCUMENT NAME:

Brf Gropen 28, 769615-8307 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

86c315442174adb6a4a07ba7b358fcc5d6750d708100127f5dc34ad0e30cd3b67dc05f974de0466523d83746a8a77a395548c21d5623a61c4b7a97226e8eff0c

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. Bicke Birkinah Sherif Naglo bicke.naglo@naglo.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:50 13.05.2026 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.212.9
2. Michael Nils Lars Grundstrom michael.grundstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 15:35 13.05.2026 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.38.198
3. Michael Juhl family.juhl@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 18:32 14.05.2026 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.205
4. Lars Arne Gustafson larsarnegustafson@yahoo.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 09:58 15.05.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.154.69
5. JESPER KVARNEFÄLT jesper@kvarnefalt.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 11:26 15.05.2026 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.150.83
6. PER G HAMMAR per.hammar@azets.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 17:01 15.05.2026 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.15

* 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 2025.

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 2025 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 revisionssed 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 uppger, 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. Risker 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, förfälskning, 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 2025 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 trygghetssätt.

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 försummelse 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

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Hammar

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 17:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 14:37

DOCUMENT ID:

BkSqxxGJMx

ENVELOPE ID:

SJN9egf1Mg-BkSqxxGJMx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

985e92c29453f5371ff13ac15069aa7a51d7bce4474888
372e9c9b051b25550a8d4fd5d510c0a8ba8732cc61df4f
9d98c307c3336e96e8a7e063dff9ec464ead

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER G HAMMAR	Signed	15.05.2026 17:02	eID	Swedish BankID
per.hammar@azets.com	Authenticated	15.05.2026 17:02	Low	IP: 208.56.29.28

* 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