



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gröndal Malmö

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

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 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
Ritaren 7	2010	Malmö

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968-1973 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1968

Föreningen har 18 hyreslägenheter och 118 bostadsrätter om totalt 11 309 kvm och 4 lokaler om 438 kvm. Byggnadernas totalyta är 14 029 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pernilla Perssson	Ordförande
Bashar Alkhafaji	Styrelseledamot
Marianne Ahmad	Styrelseledamot
Robert Mandra	Styrelseledamot
Aziz Rahman Zadran	Styrelseledamot
Jakub Bogdanowicz	Suppleant
Annsöfi Sköld	Suppleant

Valberedning

Amir Hamidian

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

David Åke Allan Eskilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Kameraövervakning i källaren för 49-57 resp hus 61a-c
Målning inne i miljöhusen
Målning av undertaket på hus 49-57
OVK utförd i samtliga lgh
Balkongfogar- och fasadrenovering i 61:an
Äldre frånluftsfläktar på fastigheten utbytta mot moderna energisåla

- 2021-2023** ● Byte fjärrvärmecentraler i hus 49-57 resp hus 61a-c

- 2021** ● Kameraövervakning i garaget

- 2020-2021** ● Ny gårdsmiljö i samband med renovering av tätskiktet över garaget
Inhägnad av fastigheten

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Relining och byte av vattenstammar

Avtal med leverantörer

Förvaltare Sydsverige entreprenör AB

Ekonomisk förvaltare SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgift med 8,5 %. Amortering av lån på 4 miljoner.

Förändringar i avtal

Byte av bredbandsleverantör (Ownit).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 172 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 174 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 715 514	10 045 282	9 625 439	9 187 905
Resultat efter fin. poster	-1 043 252	-3 165 984	-3 109 905	-3 410 541
Soliditet (%)	52	-	-	-
Yttre fond	2 394 393	2 779 690	1 233 410	616 705
Taxeringsvärde	123 533 000	123 533 000	123 341 000	123 341 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	688	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 558	9 926	10 559	10 767
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 076	7 692	8 182	8 343
Sparande per kvm totalyta, kr	225	155	141	175
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	125	86	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	100	114	139	99
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	42	39	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	208	282	263	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,11	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,98	-	-	-

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 556 379 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

Föreningen gör ett planenligt negativt resultat. I förlusten ingår avskrivningar om 4 197 590 kr som inte påverkar likviditeten.

Under 2023 ökades årsavgifterna med 8,5% till följd av att många kostnader ökat med den höga inflationen. Underskottet innebär ingen risk för att föreningen uppvisar brister i sina ekonomiska åtagande de närmaste åren.

Styrelsen valde att lösa ett av föreningens lån om 3,8 miljoner kr, vilket fått positiv resultatpåverkan genom lägre räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	100 139 548	-	-	100 139 548
Upplåtelseavgifter	12 517 844	-	-	12 517 844
Fond, yttre underhåll	2 779 690	-612 297	227 000	2 394 393
Balanserat resultat	-15 866 259	-2 552 373	-227 000	-18 645 632
Årets resultat	-3 164 670	3 164 670	-1 043 252	-1 043 252
Eget kapital	96 406 153	0	-1 043 252	95 362 901

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 418 632
Årets resultat	-1 043 252
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 000
Totalt	-19 688 884

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-19 688 884

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	10 715 514	10 045 282
Övriga rörelseintäkter	3	474 319	54 689
Summa rörelseintäkter		11 189 833	10 099 971
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 625 942	-7 218 953
Övriga externa kostnader	9	-407 838	-459 191
Personalkostnader	10	-201 324	-236 189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 197 590	-4 359 386
Summa rörelsekostnader		-11 432 695	-12 273 719
RÖRELSERESULTAT		-242 862	-2 173 748
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		173 293	26 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-973 683	-1 017 330
Summa finansiella poster		-800 391	-990 923
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 043 252	-3 164 670
ÅRETS RESULTAT		-1 043 252	-3 164 670

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	175 786 926	178 659 909
Maskiner och inventarier	13	607 944	0
Summa materiella anläggningstillgångar		176 394 870	178 659 909
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		176 394 870	178 659 909
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 939	88 704
Övriga fordringar	14	1 239 735	2 283 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	37 979	50 016
Summa kortfristiga fordringar		1 303 653	2 422 522
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 117 070	7 151 384
Summa kassa och bank		5 117 070	7 151 384
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 420 723	9 573 906
SUMMA TILLGÅNGAR		182 815 593	188 233 815

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 657 392	112 657 392
Fond för yttre underhåll		2 394 393	2 779 690
Summa bundet eget kapital		115 051 785	115 437 082
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 645 632	-15 866 259
Årets resultat		-1 043 252	-3 164 670
Summa ansamlad förlust		-19 688 884	-19 030 929
SUMMA EGET KAPITAL		95 362 901	96 406 153
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	84 493 244	85 268 936
Summa långfristiga skulder		84 493 244	85 268 936
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	750 890	4 526 088
Leverantörsskulder		775 135	513 033
Skatteskulder		26 343	20 268
Övriga kortfristiga skulder		128 753	128 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 278 327	1 370 571
Summa kortfristiga skulder		2 959 448	6 558 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 815 593	188 233 815

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-242 862	-2 173 748
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 197 590	4 359 386
	3 954 728	2 185 638
Erhållen ränta	173 293	26 408
Erlagd ränta	-980 270	-1 021 912
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 147 751	1 190 134
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	142 295	78 771
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	182 508	82 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 472 554	1 351 770
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 932 552	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 932 552	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 550 890	-5 561 971
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 550 890	-5 561 971
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 010 888	-4 210 201
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 362 695	13 572 896
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 351 807	9 362 695

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	2 - 12,78 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Installationer	5 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	6 813 838	6 281 432
Hysesintäkter bostäder	2 016 957	1 904 808
Hysesintäkter lokaler	238 762	216 416
Hysesintäkter lokaler, moms	13 850	0
Hysesintäkter garage	397 104	322 665
Hysesintäkter p-plats	74 584	71 797
Hysesintäkter förråd	43 801	30 231
Deb. fastighetsskatt	1 032	0
Intäkter kabel-TV	436 704	436 704
El, moms	651 250	760 721
Gemensamhetslokal	5 700	0
Övriga intäkter	700	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	200	0
Påminnelseavgift	900	0
Dröjsmålsränta	109	0
Pantsättningsavgift	8 316	15 698
Överlåtelseavgift	11 712	0
Andrahandsuthyrning	0	4 830
Öres- och kronutjämning	-5	-20
Summa	10 715 514	10 045 282

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	407 195	0
Övriga intäkter	42 844	44 514
Försäkringsersättning	0	10 175
Återbäring försäkringsbolag	24 280	0
Summa	474 319	54 689

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	381 240	316 893
Fastighetsskötsel utöver avtal	144 194	106 959
Fastighetsskötsel gård enl avtal	226 876	466 385
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	36 356	22 877
Larm och bevakning	4 676	12 845
Städning enligt avtal	269 140	288 430
Städning utöver avtal	5 031	55 875
Hissbesiktning	13 966	12 736
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	131 250	0
Brandskydd	32 494	10 416
Bevakning	5 936	0
Gårdkostnader	17 773	0
Gemensamma utrymmen	44 731	51 705
Sopphantering	29 751	27 338
Snöröjning/sandning	52 233	10 975
Serviceavtal	309 936	242 816
Förbrukningsmaterial	38 066	21 072
Summa	1 743 649	1 647 320

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	27 912	25 594
Tvättstuga	65 930	115 434
Trapphus/port/entr	6 456	15 321
Källarutrymmen	14 067	0
Sopphantering/återvinning	10 020	0
Dörrar och lås/porttele	25 153	15 374
Övriga gemensamma utrymmen	0	45 188
VVS	139 728	40 985
Värmeanläggning/undercentral	44 539	11 350
Ventilation	70 672	15 548
Elinstallationer	64 614	27 310
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 313
Hissar	6 314	14 569
Balkonger/altaner	13 500	22 394
Garage/parkering	0	12 902
Vattenskada	41 391	14 092
Skador/klotter/skadegörelse	17 121	-1 698
Summa	547 417	378 677

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	197 678
Hyreslägenheter	0	195 276
VVS	0	135 875
Elinstallationer	0	83 468
Summa	0	612 297

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	921 397	1 459 453
Utbetalning elstöd	177 278	0
Uppvärmning	1 403 305	1 334 990
Vatten	600 300	493 299
Sophämtning/renhållning	250 890	281 314
Grovsopor	25 688	23 261
Summa	3 378 858	3 592 316

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	177 536	168 338
Självrisk	61 327	0
Bredband	469 722	582 474
Fastighetsskatt	247 434	237 914
Korr. fastighetsskatt	0	-383
Summa	956 019	988 343

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	3 140
Tele- och datakommunikation	49 561	43 235
Juridiska åtgärder	22 841	0
Inkassokostnader	2 149	1 599
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	46 206
Revisionsarvoden extern revisor	31 906	41 219
Styrelseomkostnader	0	4 280
Fritids och trivselkostnader	3 779	0
Föreningskostnader	13 804	14 200
Studieverksamhet	0	2 500
Förvaltningsarvode enl avtal	183 274	178 169
Överlåtelsekostnad	9 191	0
Pantsättningskostnad	9 456	0
Korttidsinventarier	29 324	13 175
Administration	11 097	41 006
Konsultkostnader	15 287	45 277
Bostadsrätterna Sverige	8 810	8 810
Föreningsavgifter	16 375	16 375
Summa	407 838	459 191

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	153 198	179 560
Arbetsgivaravgifter	48 126	56 629
Summa	201 324	236 189

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	972 869	1 016 894
Dröjsmålsränta	814	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1
Övriga räntekostnader	0	435
Summa	973 683	1 017 330

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	199 283 533	199 283 533
Årets inköp	1 293 028	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 576 561	199 283 533
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 623 624	-16 279 582
Årets avskrivning	-4 166 010	-4 344 042
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 789 634	-20 623 624
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	175 786 926	178 659 909
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 525 116</i>	<i>33 525 116</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 490 000	92 490 000
Taxeringsvärde mark	31 043 000	31 043 000
Summa	123 533 000	123 533 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	631 094	631 094
Inköp	639 524	0
Utgående anskaffningsvärde	1 270 618	631 094
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-631 094	-615 750
Avskrivningar	-31 580	-15 344
Utgående avskrivning	-662 674	-631 094
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	607 944	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	136	67 629
Klientmedel	0	1 766 723
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 862	4 862
Transaktionskonto	1 001 524	0
Borgo räntekonto	233 212	444 588
Summa	1 239 735	2 283 802

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	8 113	21 840
Förutbet försäkr premier	29 866	28 176
Summa	37 979	50 016

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2025-02-14	1,09 %	34 843 003	35 134 926
SBAB	2025-02-14	1,09 %	28 007 162	28 226 129
SBAB	2025-11-14	1,12 %	22 393 969	22 633 969
SBAB	Löst	0 %	0	3 800 000
Summa			85 244 134	89 795 024
Varav kortfristig del			750 890	4 526 088

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 489 684 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	6 284	0
Uppl kostn el	90 618	170 574
Uppl kostnad Värme	193 946	183 755
Uppl kostn räntor	0	6 587
Uppl kostn vatten	106 032	179 119
Uppl kostnad Sophämtning	0	41 849
Förutbet hyror/avgifter	881 447	788 687
Summa	1 278 327	1 370 571

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	98 600 000	98 600 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny avgiftshöjning på 8,5 %.

Underskrifter

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

Malmö

Aziz Rahman Zadrán
Styrelseledamot

Bashar Alkhafaji
Styrelseledamot

Marianne Ahmad
Styrelseledamot

Pernilla Perssson
Ordförande

Robert Mandra
Styrelseledamot

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

David Åke Allan Eskilsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2024 17:47

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 31.05.2024 09:51

DOCUMENT ID:

rymSi-Wv40

ENVELOPE ID:

HyeSoWZv40-rymSi-Wv40

DOCUMENT NAME:

Brf Gröndal Malmö, 769617-6739 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Robert Mandra robertmandra@gmail.com	 Signed Authenticated	31.05.2024 10:03 31.05.2024 10:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/14) IP: 94.234.108.99
2. BASHAR AL-KHAFAJI bashar.alkhafaji@outlook.com	 Signed Authenticated	31.05.2024 12:29 31.05.2024 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/11/09) IP: 84.217.50.39
3. MARIANNE AHMAD mera0136@gmail.com	 Signed Authenticated	31.05.2024 20:48 31.05.2024 20:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/10/08) IP: 84.217.50.30
4. PERNILLA PERSSON pernilla_6@icloud.com	 Signed Authenticated	02.06.2024 07:53 02.06.2024 07:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/05/27) IP: 84.217.50.118
5. Aziz Rahman Zadran aziz.zadran@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2024 08:39 31.05.2024 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/08/03) IP: 94.234.108.79
6. David Åke Allan Eskilsson david.eskilsson@bakertilly.se	 Signed Authenticated	03.06.2024 17:47 03.06.2024 10:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/10/19) IP: 213.50.54.82

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Gröndal Malmö
Org.nr. 769617-6739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gröndal Malmö för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att 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 misstag, 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 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 Brf Gröndal Malmö för år 2023 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 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.

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 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 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.

Lund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Eskilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2024 17:46

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 31.05.2024 09:51

DOCUMENT ID:

S1-HobWwEC

ENVELOPE ID:

ByrjbWPV0-S1-HobWwEC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Gröndal 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Åke Allan Eskilsson	 Signed	03.06.2024 17:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/10/19)
david.eskilsson@bakertilly.se	Authenticated	03.06.2024 17:46	Low	IP: 4.223.120.240

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