



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gröndal Malmö

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. 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. 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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29.

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 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 17 hyreslägenheter och 119 bostadsrätter om totalt 11 309 kvm och 4 lokaler om 438 kvm. Byggnadernas totalyta är 14 029 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pernilla Persson	Ordförande
Bashar Al-Khafaji	Styrelseledamot
Bastian Jönsson	Styrelseledamot
Marianne Ahmad	Styrelseledamot
Robert Mandra	Styrelseledamot
Ali Baqer	Suppleant
Sonia Skupinska	Suppleant
Amal Allouch	Suppleant

Valberedning

Amir Hamidian
Cemal Ulusoy

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två styrelseledamöter i förening - Pernilla Persson och Bashar Al-Khafaji

Revisorer

David Åke Allan Eskilsson Extern revisor Baker Tilly MLT KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

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:a
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

- 2025-2026** ● Relining och byte av vattenstammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare SBC
Teknisk förvaltare Sydsverige entreprenör AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året upplåtit två lägenheter från tidigare hyresrätter till bostadsrätter.

Avgiften för år 2024 höjdes med 8,5% i förberedelse för planerat underhåll och ökade låneräntor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 174 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 175 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser och 2 upplåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 139 086	10 715 514	10 045 282	9 625 439
Resultat efter fin. poster	-606 940	-1 043 252	-3 164 670	-3 109 905
Soliditet (%)	53	52	-	-
Yttre fond	2 621 393	2 394 393	2 779 690	1 233 410
Taxeringsvärde	123 533 000	123 533 000	123 533 000	123 341 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	850	688	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,5	69,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 694	7 558	9 926	10 559
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 020	6 076	7 692	8 182
Sparande per kvm totalyta, kr	278	225	155	141
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	66	125	86
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	98	100	114	139
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	43	42	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	201	208	282	263
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,10	1,11	1,10	-
Räntekänslighet (%)	10,23	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 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 har underskott för räkenskapsåret. I förlusten ingår avskrivningar som inte påverkar likviditeten. Underskottet innebär inte att föreningen inte klarar sina ekonomiska åtagande de närmaste åren. Framtida avgiftshöjningar går dock inte att utesluta.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	100 139 548	-	1 815 470	101 955 018
Upplåtelseavgifter	12 517 844	-	2 479 530	14 997 374
Fond, yttre underhåll	2 394 393	-	227 000	2 621 393
Balanserat resultat	-18 645 632	-1 043 252	-227 000	-19 915 884
Årets resultat	-1 043 252	1 043 252	-606 940	-606 940
Eget kapital	95 362 901	0	3 688 060	99 050 961

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 668 884
Årets resultat	-606 940
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 000
Totalt	-20 522 824
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	223 792
Balanseras i ny räkning	-20 299 032

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	11 139 086	10 715 514
Övriga rörelseintäkter	3	102 895	474 319
Summa rörelseintäkter		11 241 981	11 189 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 237 621	-6 625 942
Övriga externa kostnader	9	-506 132	-407 838
Personalkostnader	10	-225 906	-201 324
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 280 136	-4 197 590
Summa rörelsekostnader		-11 249 796	-11 432 695
RÖRELSERESULTAT		-7 815	-242 862
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		333 895	173 293
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-933 020	-973 683
Summa finansiella poster		-599 125	-800 391
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-606 940	-1 043 252
ÅRETS RESULTAT		-606 940	-1 043 252

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 14, 19	171 948 102	175 786 926
Maskiner och inventarier	13	570 048	607 944
Summa materiella anläggningstillgångar		172 518 150	176 394 870
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		172 518 150	176 394 870
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		66 252	25 939
Övriga fordringar	15	5 819	4 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	91 773	37 979
Summa kortfristiga fordringar		163 844	68 916
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 664 970	5 117 070
SBC klientmedel i SHB		2 996 858	1 234 737
Summa kassa och bank		12 661 829	6 351 807
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 825 673	6 420 723
SUMMA TILLGÅNGAR		185 343 823	182 815 593

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 952 392	112 657 392
Fond för yttre underhåll		2 621 393	2 394 393
Summa bundet eget kapital		119 573 785	115 051 785
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-19 915 884	-18 645 632
Årets resultat		-606 940	-1 043 252
Summa ansamlad förlust		-20 522 824	-19 688 884
SUMMA EGET KAPITAL		99 050 961	95 362 901
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	84 493 244
Summa långfristiga skulder		0	84 493 244
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	84 451 112	750 890
Leverantörsskulder		411 377	773 419
Skatteskulder		18 837	26 343
Övriga kortfristiga skulder		83 019	130 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 328 517	1 278 327
Summa kortfristiga skulder		86 292 862	2 959 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 343 823	182 815 593

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 815	-242 862
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 280 136	4 197 590
	4 272 321	3 954 728
Erhållen ränta	333 895	173 293
Erlagd ränta	-933 020	-980 270
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 673 196	3 147 751
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 928	142 295
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-366 808	182 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 211 460	3 472 554
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-403 416	-1 932 552
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-403 416	-1 932 552
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 295 000	0
Amortering av lån	-793 022	-4 550 890
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 501 978	-4 550 890
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 310 022	-3 010 888
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 351 807	9 362 695
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	12 661 829	6 351 807

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 avfallshantering, 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 - 10 %
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 1 630 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	7 469 701	6 813 838
Hysesintäkter bostäder	1 901 020	2 016 957
Hysesintäkter lokaler	254 316	238 762
Hysesintäkter lokaler, moms	31 500	13 850
Hysesintäkter garage	402 890	397 104
Hysesintäkter p-plats	77 865	74 584
Hysesintäkter förråd	43 801	43 801
Hysesintäkter förråd, moms	10 062	0
Deb. fastighetsskatt	1 032	1 032
Intäkter kabel-TV	323 609	436 704
Hyses-/avgiftsbortfall	-15 884	0
El, moms	582 342	651 250
Gemensamhetslokal	4 200	5 700
Övriga intäkter	0	700
Nycklar/lås vidarefakturerings	17 475	200
Påminnelseavgift	600	900
Dröjsmålsränta	106	109
Pantsättningsavgift	6 159	8 316
Överlåtelseavgift	4 299	11 712
Administrativ avgift	2 597	0
Vidarefakturerade kostnader	21 399	0
Öres- och kronutjämning	-3	-5
Summa	11 139 086	10 715 514

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	407 195
Övriga intäkter	41 365	42 844
Försäkringssättning	61 530	0
Återbäring försäkringsbolag	0	24 280
Summa	102 895	474 319

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	381 240	381 240
Fastighetsskötsel utöver avtal	30 363	144 194
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	226 876
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 580	36 356
Larm och bevakning	7 718	4 676
Städning enligt avtal	342 918	269 140
Städning utöver avtal	8 238	5 031
Besiktningar	34 925	0
Hissbesiktning	14 486	13 966
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	16 214	131 250
Brandskydd	13 340	32 494
Bevakning	0	5 936
Gårdkostnader	5 595	17 773
Gemensamma utrymmen	31 287	44 731
Sophantering	0	29 751
Snöröjning/sandning	65 078	52 233
Serviceavtal	291 311	309 936
Förbrukningsmaterial	83 949	38 066
Summa	1 340 241	1 743 649

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	31 837	27 912
Tvättstuga	86 359	65 930
Trapphus/port/entr	3 766	6 456
Källarutrymmen	0	14 067
Sophantering/återvinning	332	10 020
Dörrar och lås/porttele	48 527	25 153
Övriga gemensamma utrymmen	67 479	0
VVS	161 686	139 728
Värmeanläggning/undercentral	0	44 539
Ventilation	85 969	70 672
Elinstallationer	222 413	64 614
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 897	0
Hissar	6 419	6 314
Fasader	91 589	0
Fönster	1 347	0
Balkonger/altaner	13 995	13 500
Garage/parkering	4 344	0
Vattenskada	0	41 391
Skador/klotter/skadegörelse	42 803	17 121
Summa	873 761	547 417

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hyreslägenheter	223 792	0
Summa	223 792	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	797 339	921 397
Utbetalning elstöd	0	177 278
Uppvärmning	1 373 811	1 403 305
Vatten	651 719	600 300
Sophämtning/renhållning	222 314	250 890
Grovsopor	23 810	25 688
Summa	3 068 993	3 378 858

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	185 946	177 536
Självrisk	90 019	61 327
Bredband	201 096	469 722
Fastighetsskatt	253 774	247 434
Summa	730 835	956 019

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	987
Tele- och datakommunikation	59 843	49 561
Juridiska åtgärder	0	22 841
Inkassokostnader	0	2 149
Revisionsarvoden extern revisor	34 419	31 906
Fritids och trivselkostnader	3 442	3 779
Föreningskostnader	10 800	13 804
Förvaltningsarvode enl avtal	193 573	183 274
Överlåtelsekostnad	8 024	9 191
Pantsättningskostnad	6 880	9 456
Korttidsinventarier	8 394	29 324
Administration	23 206	11 097
Konsultkostnader	141 177	15 287
Bostadsrätterna Sverige	0	8 810
Föreningsavgifter	16 375	16 375
Summa	506 132	407 838

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	153 198
Arbetsgivaravgifter	54 006	48 126
Summa	225 906	201 324

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	932 648	972 869
Dröjsmålsränta	372	814
Summa	933 020	973 683

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 576 561	199 283 533
Årets inköp	256 416	1 293 028
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 832 977	200 576 561
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 789 634	-20 623 624
Årets avskrivning	-4 242 240	-4 166 010
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 031 874	-24 789 634
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	171 948 102	175 786 926
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 270 618	631 094
Inköp	0	639 524
Utgående anskaffningsvärde	1 270 618	1 270 618
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-662 674	-631 094
Avskrivningar	-37 896	-31 580
Utgående avskrivning	-700 570	-662 674
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	570 048	607 944

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	147 000	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	147 000	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 819	136
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	4 862
Summa	5 819	4 998

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	61 004	8 113
Förutbet försäkr premier	31 219	29 866
Upplupna intäkter	-450	0
Summa	91 773	37 979

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-02-14	1,09 %	34 527 007	34 843 003
SBAB	2025-02-14	1,09 %	27 771 165	28 007 162
SBAB	2025-11-14	1,12 %	22 152 940	22 393 969
Summa			84 451 112	85 244 134
Varav kortfristig del			84 451 112	750 890

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 403 292 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	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	6 706	6 284
Uppl kostnad Städning entrepr	26 814	0
Uppl kostn el	91 700	90 618
Uppl kostnad Värme	182 858	193 946
Uppl kostn vatten	112 358	106 032
Uppl kostnad Sophämtning	25 879	0
Förutbet hyror/avgifter	882 202	881 447
Summa	1 328 517	1 278 327

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	98 600 000	98 600 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET
Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Malmö

Bashar Al-Khafaji
Styrelseledamot

Bastian Jönsson
Styrelseledamot

Marianne Ahmad
Styrelseledamot

Pernilla Persson
Ordförande

Robert Mandra
Styrelseledamot

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

Baker Tilly MLT KB
David Åke Allan Eskilsson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 10:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 09:08

DOCUMENT ID:

S1xyWwKdgxg

ENVELOPE ID:

HJ1WwFdeee-S1xyWwKdgxg

DOCUMENT NAME:

Brf Gröndal Malmö, 769617-6739 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PERNILLA PERSSON pernillaperson7@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 09:10 07.05.2025 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.130
2. BASTIAN NILS AGNE SEBASTIAN J ÖNSSON bastian82a@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 09:37 07.05.2025 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.50.90
3. BASHAR AL-KHAFAJI bashar.alkhafaji@outlook.com	Signed Authenticated	07.05.2025 11:56 07.05.2025 11:55	eID Low	Swedish BankID IP: 196.132.73.165
4. MARIANNE AHMAD mera0136@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 19:35 09.05.2025 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.50.30
5. Robert Mandra robertmandra@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 10:26 13.05.2025 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.179
6. David Åke Allan Eskilsson david.eskilsson@bakertilly.se	Signed Authenticated	13.05.2025 10:31 13.05.2025 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.37

* 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 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 2024 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:

14.05.2025 14:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 09:08

DOCUMENT ID:

SkMy-wFdxlx

ENVELOPE ID:

rkWRePF_xgx-SkMy-wFdxlx

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Åke Allan Eskilsson	 Signed	14.05.2025 14:30	eID	Swedish BankID
david.eskilsson@bakertilly.se	Authenticated	14.05.2025 14:30	Low	IP: 217.65.132.36

* 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