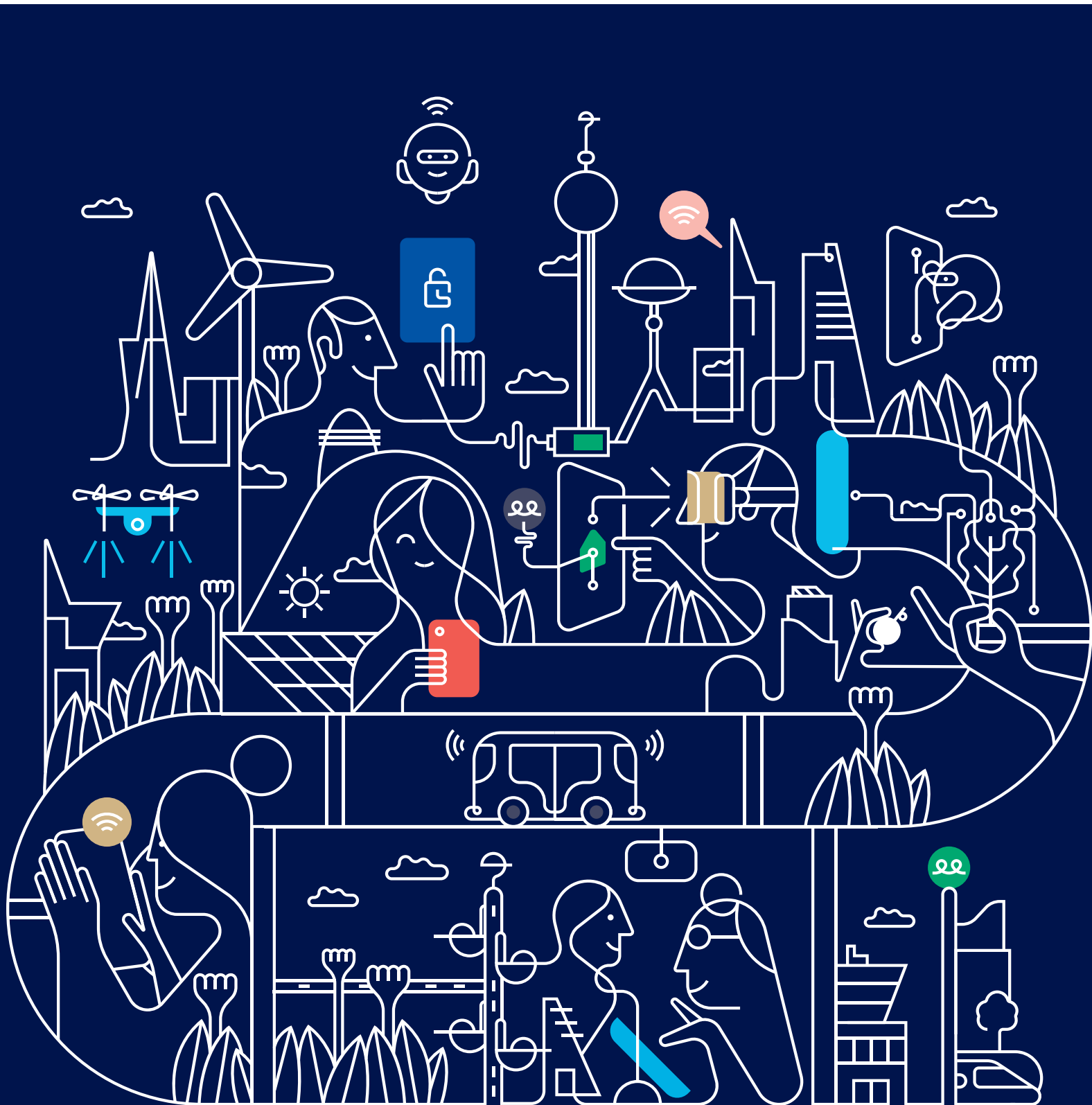




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gröndal Malmö



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gröndal Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2007-11-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Sandra Amareh	Ordförande
Bashar Alkhafaji	Ledamot
Robert Mandra	Ledamot
Pernilla Persson	Ledamot
Aziz Zadrán	Ledamot

Marianne Ahmad	Suppleant
Jakub Bogdanowicz	Suppleant
Åsa Annsofi Sköld	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

David Eskilsson	Ordinarie Extern	Baker Tilly MLT KB
-----------------	------------------	--------------------

Valberedning

Amir Hamidian
Cemal Ulusoy

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ritaren 7	2010	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

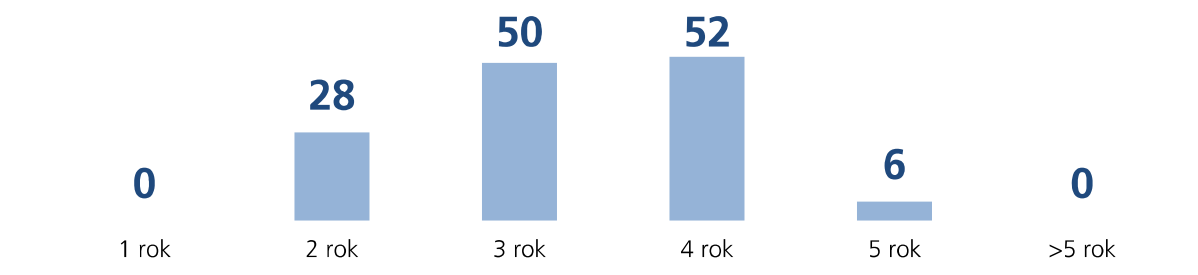
Fastigheten bebyggdes 1968 - 1973 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 029 m², varav 11 279 m² utgör boyta och 2 750 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 116 lägenheter med bostadsrätt samt 20 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	156 m²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Medlemslokal	Utrustad festlokal som rymmer 30 personer belägen på källarplan i hus 49–57
Tvättstugor	5 tvätttrum i hus 49–57 samt 2 tvätttrum i hus 61a-c
Cykelrum i källaren	Finns i båda husen
Garage	Ca 161 platser i uppvärmt garage och 36 utomhusparkeringar
Miljöhus	2st på innergården

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Kameraövervakning i garaget	2021	
Byte fjärrvärmecentraler i hus 49–57 resp. hus 61a-c	2021 - 2023	
Ny gårdsmiljö i samband med renovering av tätskiktet över garaget	2020 - 2021	
Inhägnad av fastigheten	2020 - 2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte radiatorer	2022–2025	Äldre modeller byts efter behov
Byte av tappvattenledningar och avstängningsventiler	2022–2025	
Undertak mot gårdssidan målas på hus 49–57	2022–2025	
Renovering av balkongplattor, balkongfogar och anslutande fönsterfasad	2023–2027	Åldrad fönsterfasad mot innergården ffa i hus 49–57

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Sydsverige entreprenad AB
Trappstädning	Sydsvenska städ
Hissar	Kone
TV, Internet och IP telefoni	Telia
Elavläsning	Techem Sverige AB
Taggsystemet	NOKAS
Trädgårdsskötsel	Mark och miljö

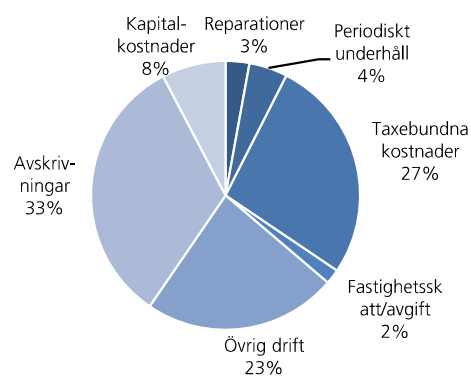
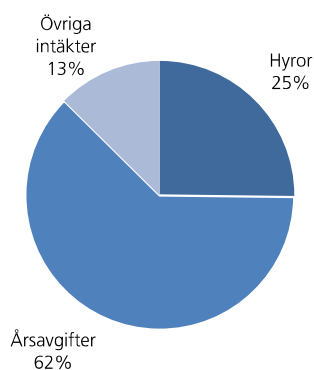
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 572 896	20 479 471
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	10 099 971	9 684 126
Finansiella intäkter	26 408	39 253
Minskning kortfristiga fordringar	78 771	0
Medlemsinsatser	0	275 568
Ökning av kortfristiga skulder	78 284	0
	10 283 433	9 998 947
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	7 914 333	7 621 802
Finansiella kostnader	1 017 330	1 051 604
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	5 549 673
Ökning av kortfristiga fordringar	0	211 150
Minskning av långfristiga skulder	5 561 971	1 876 016
Minskning av kortfristiga skulder	0	319 709
	14 493 634	16 629 954
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 362 695	13 572 896
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-4 210 201	-6 906 575

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året anlitat förvaltare från Sydsverige entreprenad och bytt till ny teknisk förvaltning.

Väsentliga standardförbättringar har genomförts i enstaka hyresrätter.

Påbörjad renovering av källarlokal i hus 61a-c, för framtida uthyrning.

Åtgärd av balkongfogar i byggnad 61a-c, med fortlöpande arbete under våren 2023.

Byte av värmeväxlare och stamventiler i hus 61a-c.

Upprustning av föreningens medlemslokal.

Uppdaterad och digitaliserad underhållsplanen 2022–2071

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 116 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 170

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 170

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	694	695	676	658
Hyror/m ² hyresrättsyta	807	792	812	870
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 926	10 541	10 749	9 731
Elkostnad/m ² totalyta	104	71	29	61
Värmekostnad/m ² totalyta	95	116	82	83
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	32	30	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	75	71	70
Soliditet (%)	51	51	51	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 165	-3 110	-3 410	0
Nettoomsättning (tkr)	10 045	9 625	9 188	9 425

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 279 m² bostäder och 2 750 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	100 139 548	0	0	100 139 548
Upplåtelseavgifter	12 517 844	0	0	12 517 844
Fond för yttre underhåll	2 779 690	2 147 721	-601 441	1 233 410
S:a bundet eget kapital	115 437 082	2 147 721	-601 441	113 890 802
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-15 866 259	-2 147 721	-2 508 464	-11 210 074
Årets resultat	-3 164 670	-3 164 670	3 109 905	-3 109 905
S:a ansamlad förlust	-19 030 929	-5 312 391	601 441	-14 319 979
S:a eget kapital	96 406 153	-3 164 670	0	99 570 824

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 164 670
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 718 538
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 147 721
summa balanserat resultat	-19 030 929

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

612 297
-18 418 632

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	10 045 282	9 625 439
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 689	58 687
Summa rörelseintäkter		10 099 971	9 684 126

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-7 218 953	-6 893 871
Övriga externa kostnader	Not 5	-459 191	-399 476
Personalkostnader	Not 6	-236 189	-328 455
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 359 386	-4 159 877
Summa rörelsekostnader		-12 273 719	-11 781 680

RÖRELSERESULTAT

-2 173 748 **-2 097 553**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 408	39 253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 017 330	-1 051 604
Summa finansiella poster		-990 923	-1 012 351

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-3 164 670 **-3 109 905**

ÅRETS RESULTAT

-3 164 670 **-3 109 905**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	178 659 909	183 003 951
Inventarier	Not 9	0	15 344
Summa materiella anläggningstillgångar		178 659 909	183 019 295
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		178 659 909	183 019 295
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		88 704	47 638
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 283 802	1 712 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	50 016	174 267
Summa kortfristiga fordringar		2 422 522	1 934 160
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 151 384	11 928 718
Summa kassa och bank		7 151 384	11 928 718
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 573 906	13 862 878
SUMMA TILLGÅNGAR		188 233 815	196 882 173

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 657 392	112 657 392
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 779 690	1 233 410
Summa bundet eget kapital		115 437 082	113 890 802
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 866 259	-11 210 074
Årets resultat		-3 164 670	-3 109 905
Summa ansamlad förlust		-19 030 929	-14 319 979
SUMMA EGET KAPITAL		96 406 153	99 570 824
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	85 268 936	91 106 995
Summa långfristiga skulder		85 268 936	91 106 995
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 526 088	4 250 000
Leverantörsskulder		513 033	643 018
Skatteskulder		20 268	15 021
Övriga skulder		128 766	47 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 370 571	1 248 826
Summa kortfristiga skulder		6 558 726	6 204 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 233 815	196 882 173

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	48 år	48 år
Yttertak	30 år	30 år
Fönster, dörrar o portar	40 år	40 år
Inventarier	Avskrivet	5 år
Fasad	Avskrivet	6 år
Garage	50 år	50 år
Stamledningar	8 år	8 år
Värmesystem	28 år	28 år
Ventilation	18 år	18 år
Fastighetsel	8 år	8 år
Hissar	18 år	18 år
Utemiljö	28 år	28 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	6 281 432	6 283 133
	Hyror bostäder	1 904 808	1 870 782
	Hyror lokaler	216 416	210 531
	Hyror parkering moms	0	2 550
	Hyror garage moms	0	2 800
	Hyror parkering	71 797	72 435
	Hyror garage	322 665	315 315
	Hyror förråd	30 231	36 449
	Kabel-TV intäkter	436 704	436 704
	Elintäkter moms	760 721	394 784
	Överlåtelse/pantsättning	15 698	0
	Avgift andrahandsuthyrning	4 830	0
	Öresutjämnning	-20	-43
		10 045 282	9 625 439
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	10 175	0
	Övriga intäkter	44 514	58 687
		54 689	58 687

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	316 893	186 581
	Fastighetsskötsel beställning	106 959	113 886
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	466 385	261 909
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 877	9 454
	Snöröjning/sandning	10 975	23 668
	Städning entreprenad	288 430	263 226
	Städning enligt beställning	55 875	10 131
	Hissbesiktning	12 736	11 294
	Bevakning	0	73 019
	Gemensamma utrymmen	20 153	31 323
	Garage/parkering	3 750	938
	Sophantering	27 338	18 050
	Gård	0	7 280
	Serviceavtal	242 816	251 396
	Förbrukningsmateriel	21 072	15 852
	Teleport/hissanläggning	27 802	20 586
	Störningsjour och larm	12 845	5 074
	Brandskydd	10 416	33 057
		1 647 320	1 336 723
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	28 149
	Brf Lägenheter	25 594	126 662
	Förskola	0	2 338
	Gemensamma utrymmen	45 188	6 806
	Tvättstuga	115 434	34 580
	Sophantering/återvinning	0	7 416
	Källare	0	1 331
	Entré/trapphus	15 321	27 188
	Lås	15 374	12 937
	VVS	40 985	304 879
	Värmeanläggning/undercentral	11 350	12 065
	Ventilation	15 548	19 500
	Elinstallationer	27 310	25 400
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 313	34 935
	Hiss	14 569	33 016
	Fönster	0	800
	Balkonger/altaner	22 394	0
	Mark/gård/utemiljö	0	24 000
	Garage/parkering	12 902	28 356
	Skador/klotter/skadegörelse	-1 698	45 758
	Vattenskada	14 092	78 301
		378 677	854 414
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	197 678	0
	Hyreslägenheter	195 276	152 488
	VVS	135 875	48 819
	Värmeanläggning	0	87 500
	Elinstallationer	83 468	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	133 884
	Balkonger/altaner	0	178 750
		612 297	601 441

Not 4 forts.	Taxebundna kostnader		
	El	1 459 453	999 126
	Värme	1 334 990	1 620 893
	Vatten	493 299	453 989
	Sophämtning/renhållning	281 314	328 138
	Grovsopor	23 261	0
		3 592 316	3 402 146
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	168 338	137 280
	Bredband	582 474	340 233
		750 812	477 513
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	237 531	221 634
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 218 953	6 893 871

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 140	0
	Medlemsinformation	4 557	0
	Tele- och datakommunikation	43 235	34 559
	Juridiska åtgärder	0	559
	Inkassering avgift/hyra	1 599	2 822
	Hysesförluster	46 206	0
	Revisionsarvode extern revisor	41 219	31 500
	Föreningskostnader	14 200	450
	Styrelseomkostnader	4 280	0
	Studieverksamhet	2 500	0
	Förvaltningsarvode	178 169	174 378
	Administration	36 449	8 553
	Korttidsinventarier	13 175	0
	Konsultarvode	45 277	137 286
	Tidningar facklitteratur	0	689
	Föreningsavgifter	16 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 810	8 680
		459 191	399 476

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	179 560	250 100
	Sociala kostnader	56 629	78 355
		236 189	328 455

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	2 215 323	2 215 323
	Yttertak K3	220 111	220 111
	Fasader/balkonger K3	219 865	219 859
	Fönster/dörrar och portar K3	190 944	190 944
	Stomkomplettering förening K3	383 681	127 894
	Stamledningar VA K3	146 562	146 562
	Värmesystem K3	234 257	234 257
	Luftbehandlingssystem K3	195 419	195 419
	Fastighetsel inkl. svagström K3	249 155	249 155
	Hissar K3	83 751	83 751
	Utemiljö allmänt K3	204 975	204 975
	Inventarier	15 344	71 628
		4 359 386	4 159 877

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	199 283 533	193 733 860
	Nyanskaffningar	0	5 549 673
	Utgående anskaffningsvärde	199 283 533	199 283 533
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 279 582	-12 191 333
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 344 042	-4 088 249
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 623 624	-16 279 582
	Planenligt restvärde vid årets slut	178 659 909	183 003 951
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 525 116	33 525 116
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	92 490 000	89 442 000
	Taxeringsvärde mark	31 043 000	33 899 000
		123 533 000	123 341 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 400 000	120 200 000
	Lokaler	3 133 000	3 141 000
		123 533 000	123 341 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	631 094	631 094
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	631 094	631 094
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-615 750	-544 121
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 344	-71 628
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-631 094	-615 749
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	15 344

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	67 629	45 009
	Momsavräkning	0	18 206
	Klientmedel hos SBC	1 766 723	1 644 178
	Fordringar kreditfakturor	4 862	4 862
	Räntekonto hos SBC	444 588	0
		2 283 802	1 712 255

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	28 176	27 456
	Serviceavtal	16 227	18 906
	Störningsjour och larm	0	5 426
	Bredband	0	116 495
	Tele- och datakommunikation	5 613	5 984
		50 016	174 267

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 233 410	616 705
	Reservering enligt stadgar	2 147 721	616 705
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-601 441	0
	Vid årets slut	2 779 690	1 233 410

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,090 %	35 134 926	35 404 613	2025-02-14
SBAB	1,090 %	28 226 129	28 428 413	2025-02-14
SBAB	1,120 %	22 633 969	22 873 969	2025-11-14
SBAB	1,040 %	3 800 000	4 400 000	2023-11-14
SBAB	1,000 %	0	4 250 000	2022-08-15
Summa skulder till kreditinstitut		89 795 024	95 356 995	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 526 088	-4 250 000	
		85 268 936	91 106 995	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 164 584 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	98 600 000	98 600 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	170 574	166 963
Värme	183 755	210 148
Vatten	179 119	-18 919
Sophämtning	41 849	39 333
Ränta	6 587	11 169
Avgifter och hyror	788 686	840 132
	1 370 570	1 248 826

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kameraövervakning i källargångar i brottsförebyggande arbete och ökad trygghet

Byte av frånluftsfläktar i hus 49–57, efter noterade funktionsbrister från årlig ventilationservice.

Ventilationsrengöring med tillträde till samtliga lägenheter planeras inför OVK under 2023

Ny anbudsförfrågan utgår för trädgårdsskötsel från år 2023.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Sandra Amareh
Ordförande

Bashar Alkhafaji
Ledamot

Robert Mandra
Ledamot

Pernilla Persson
Ledamot

Aziz Zadran
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

David Eskilsson
Extern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SANDRA IZABELA AMAREH

Styrelseledamot

Serienummer: 19831117xxxx

IP: 193.15.xxx.xxx

2023-05-22 20:33:23 UTC



Aziz Rahman Zadran

Styrelseledamot

Serienummer: 19860803xxxx

IP: 89.160.xxx.xxx

2023-05-23 09:14:20 UTC



BASHAR AL-KHAFAJI

Styrelseledamot

Serienummer: 19681109xxxx

IP: 213.65.xxx.xxx

2023-05-23 09:56:38 UTC



Robert Mandra

Styrelseledamot

Serienummer: 19830214xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-23 13:47:59 UTC



PERNILLA PERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19710527xxxx

IP: 213.65.xxx.xxx

2023-05-27 11:02:47 UTC



David Åke Allan Eskilsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19761019xxxx

IP: 195.78.xxx.xxx

2023-05-27 11:43:27 UTC



Penneo dokumentnyckel: CD70A-D208C-4010W-6P4FE-YE4KP-BX1DC

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 2022 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

Elektroniskt underskriven

David Eskilsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se