



# Årsredovisning 2023



## Brf Gröndal Strand

Org nr 769629-1074

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand i Stockholm kommun bildades den 30 oktober 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 17 november 2014.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 oktober 2016.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Storseglet 3 i Stockholm kommun.

Föreningens byggnader består av 93 bostadsrätter samt en lokal i tre flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är ca 5 977 kvm och lokalarean (LOA) är ca 154 kvm.

Föreningen har 72 garageplatser, varav 25 blockuthyrs till grannföreningen Brf Sjöhusen. 47 garageplatser är till för våra egna medlemmar. Föreningen har även fem MC-platser i garaget och fem parkeringsplatser utomhus. I garaget finns det 57 garageplatser utrustade med laddbox.

#### Lägenhetsfördelning:

22 st	1 rum och kök
30 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 14 december 2018.

Garantitiden var fem år och löpte fram till den 14 december 2023.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Allgranth Fastighet AB gällande fastighetsskötsel och städning.

### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i två gemensamhetsanläggningar, GA1 avseende kvartersgata med gatubelysning och GA2 avseende spillvattenledning. Deltagande fastigheter i GA1 är Storseglet 3 och 6. Deltagande fastigheter i GA2 är Storseglet 3, 5 och 6. Förvaltning sker genom delägarförvaltning.

### Föreningens lokal

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta m2</u>	<u>Löptid tom</u>
Elit gym i Gröndal AB	ja	154	2026-06-30

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler samt externa garageplatser.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 9 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Patrik Snellman	Ordförande
	Jens Agensjö	
	Oskar Ödmark	
	Ari W Laine	
	Joachim Rosbusk	
Suppleanter	Anna-Carin Thunborg	
	Linn Åström	
	Stina Lundberg	
	Katarina Simonsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 (12) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Vid ordinarie stämma valdes följande personer in i valberedningen:

Mia Jakobsson  
Qusay Naji

### Revisorer

Beatrice Thorstensson, Rengen Revison AB.

### Arvoden

Stämman beslutade att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 114 000 kr exklusive sociala avgifter, att fritt fördela inom styrelsen. Ersättning till föreningens revisor blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

### Underhållsplan

Föreningen har aktuell underhållsplan.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 23 oktober 2017.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2018.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under 2023 har löpande förvaltningsåtgärder skett där de viktigaste åtgärderna kan sammanfattas enligt följande:

Nytt elavtal tecknades under första kvartalet 2023 med Telge Energi, där 70 % av elpriset är prissäkrat vilket ger föreningen jämnare och bättre elpriser.

Tre av föreningens ursprungliga fyra lån villkorsändrades under första kvartalet 2023. Omförhandlingar av lånen samt byte av bank skedde till bästa möjliga villkor. Beaktat den förändrade räntenivån blev resultatet ändå ett betydligt högre ränteläge jämfört med år 2018 när de första lånen tecknades.

Elstödet om 192 000 kr gick till föreningen. Det var inte möjligt att fördela stödet rättvist till medlemmarna eftersom lägenheter har bytt ägare och tidigare ägare inte kan få elstöd.

Balkongernas glasträcken rengjordes i maj-juni 2023.

Särskild besiktning av fastigheten genomfördes den 13 december 2023.

SBA-rond (Systematiskt Brandskyddsarbete) genomfördes i december 2023.

Priset på fjärrvärmens höjdes med 12 % från och med 1 januari 2024. Detta tillsammans med högre räntekostnader under 2024 ledde till en höjning av årsavgiften med 38 % från och med 1 januari 2024. Garageplatserna höjdes med 9 % från och med den 1 mars 2024.

### Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	155	150
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15	19
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-17</u>	<u>-14</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	153	155

Under året har 13 (11) bostadsrätter överlåtits.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, tkr	6 099	5 411	5 295	5 253
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 393	-2 885	-2 544	-1 928
Soliditet, %	83,5	83,6	83,7	83,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	696	620	602	603
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 560	9 646	9 606	9 778
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 037	13 154	13 100	13 334
Sparande per kvm (kr/kvm)	67	88	123	199
Räntekänslighet (%)	18,7	21,2	21,8	22,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	168	207	160	127
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	66,2	68,5	68,0	68,6

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

#### Uppllysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

#### **Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	216 386 730	199 738 270	513 538	-6 175 661	-2 885 021	<b>407 577 856</b>
Disposition av föregående års resultat			88 422	-2 973 443	2 885 021	<b>0</b>
Årets resultat					-3 392 642	<b>-3 392 642</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>216 386 730</b>	<b>199 738 270</b>	<b>601 960</b>	<b>-9 149 104</b>	<b>-3 392 642</b>	<b>404 185 214</b>

#### **Resultatdisposition**

##### *Förslag till behandling av ansamlad förlust*

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 149 104
årets förlust	-3 392 642
	<b>-12 541 746</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	184 000
anspråk tas av fond för yttre underhåll	-331 582
i ny räkning överföres	-12 394 164
	<b>-12 541 746</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 098 965	5 411 155
Övriga rörelseintäkter	3	192 008	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 290 973</b>	<b>5 411 155</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 342 257	-3 272 880
Övriga externa kostnader	5	-357 638	-371 036
Personalkostnader	6	-146 548	-134 320
Avskrivningar		-3 604 236	-3 505 627
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 450 679</b>	<b>-7 283 863</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 159 706</b>	<b>-1 872 708</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 674	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 245 610	-1 012 434
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 232 936</b>	<b>-1 012 313</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 392 642</b>	<b>-2 885 021</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 392 642</b>	<b>-2 885 021</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	481 202 518	484 684 268
Pågående nyanläggningar	8	0	1 519 014
Inventarier, verktyg och installationer	9	588 068	53 203
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>481 790 586</b>	<b>486 256 485</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>481 790 586</b>	<b>486 256 485</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	880 358	866 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	214 007	337 339
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 094 365</b>	<b>1 203 966</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 098 131	135 559
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 098 131</b>	<b>135 559</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 192 496</b>	<b>1 339 525</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>483 983 082</b>	<b>487 596 010</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		416 125 000	416 125 000
Fond för yttre underhåll		601 960	513 538
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>416 726 960</b>	<b>416 638 538</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 149 104	-6 175 661
Årets resultat		-3 392 642	-2 885 021
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 541 746</b>	<b>-9 060 682</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>404 185 214</b>	<b>407 577 856</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	15 530 000	24 020 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 530 000</b>	<b>24 020 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	62 393 200	54 604 400
Leverantörsskulder		246 993	315 986
Skatteskulder		255 000	227 000
Övriga skulder	14	111 663	1 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 261 013	849 033
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>64 267 869</b>	<b>55 998 154</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>483 983 082</b>	<b>487 596 010</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat exklusive avskrivningar		211 594	620 606
Förändring av kortfristiga fordringar exkl. avräkningskonto		222 212	-90 868
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av lån		480 915	46 977
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>914 721</b>	<b>576 715</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-49 745	-1 519 014
Omklassificering laddstolpar		911 408	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>861 663</b>	<b>-1 519 014</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av låneskulder		-701 200	324 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-701 200</b>	<b>324 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 075 184</b>	<b>-617 899</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		871 357	1 489 255
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 946 541</b>	<b>871 356</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 780 434	3 287 328
Hyror lokaler	292 620	263 972
Hyror parkering	1 449 084	1 392 812
Fastighets skatt	30 234	19 340
Elavgifter	313 627	338 327
Vattenavgifter	67 595	78 992
Laddstolpar elbilar	151 902	15 190
Avgift andrahandsupplåtelse	11 708	12 349
Betalningspåminnelser	180	540
Övriga intäkter	1 581	2 305
	<b>6 098 965</b>	<b>5 411 155</b>

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, vatten och avfallshantering.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	192 008	0
	<b>192 008</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	75 240	73 887
Trädgårdsskötsel	109 066	199 495
Trivselåtgärder	2 051	8 917
Städkostnader	150 060	167 629
Snöröjning/sandning	289 742	197 559
Serviceavtal	27 500	23 829
Hisskostnader	48 404	48 044
Besiktningkostnader	47 482	6 597
Bevakningskostnader	16 479	8 106
Reparationer	275 945	202 690
Hissreparationer	0	6 351
Trädgård och utemiljö	0	2 424
Planerat underhåll	331 582	95 578
Fastighetsel	682 051	1 060 833
Uppvärmning	506 706	468 998
Vatten och avlopp	177 364	160 053
Avfallshantering	294 990	253 129
Försäkringskostnader	60 602	54 218
Kabel-TV	16 403	114 638
Bredband	220 761	115 408
Förbrukningsinventarier	8 109	4 497
Förbrukningsmaterial	1 720	0
	<b>3 342 257</b>	<b>3 272 880</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	127 500	127 500
Datorkommunikation	4 429	4 391
Porto	6 402	9 503
Föreningsgemensamma kostnader	48 041	22 577
Revisionsarvode	24 598	38 503
Ekonomisk förvaltning	112 482	132 627
Bankkostnader	4 560	9 492
Underhållsplan	12 409	6 205
Medlems-/föreningsavgifter	7 660	7 550
Gåvor	1 094	0
Övriga poster	8 463	12 688
	<b>357 638</b>	<b>371 036</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	112 500	102 000
Sociala avgifter	34 048	32 320
	<b>146 548</b>	<b>134 320</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	351 345 643	351 345 643
Investeringsmoms	-4 904 813	-4 904 813
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>346 440 830</b>	<b>346 440 830</b>
Ingående avskrivningar	-13 056 562	-9 574 812
Årets avskrivningar	-3 481 750	-3 481 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 538 312</b>	<b>-13 056 562</b>
Ingående värde mark	151 300 000	151 300 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>151 300 000</b>	<b>151 300 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>481 202 518</b>	<b>484 684 268</b>
Taxeringsvärden byggnader	211 400 000	211 400 000
Taxeringsvärden mark	126 350 000	126 350 000
	<b>337 750 000</b>	<b>337 750 000</b>
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	325 000 000	325 000 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	12 750 000	12 750 000
	<b>337 750 000</b>	<b>337 750 000</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 519 014	0
Inköp	0	1 519 014
Omklassificeringar	-1 519 014	0
	<b>0</b>	<b>1 519 014</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 386	119 386
Inköp kamerövervakning	49 745	0
Omklassificering laddstolpar	607 606	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>776 737</b>	<b>119 386</b>
Ingående avskrivningar	-66 183	-42 306
Årets avskrivningar	-122 486	-23 877
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-188 669</b>	<b>-66 183</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>588 068</b>	<b>53 203</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattkonto	1 417	116 580
Momsfordran	28 287	0
Avräkningskonto förvaltare	848 410	735 798
Övriga kortfristiga fordringar	2 244	14 249
<b>880 358</b>	<b>866 627</b>	

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	5 202	23 833
Fastighetsförsäkring	21 119	18 364
Kabel-tv	58 822	58 778
Medlemskap i branschorganisation	7 660	0
Övriga förutbetalda kostnader	6 204	13 864
Elintäkter	90 000	190 000
Vattenintäkter	25 000	32 500
<b>214 007</b>	<b>337 339</b>	

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,346	2024-03-28	24 493 200	24 994 400
Danske Bank	0,660	2024-03-31	24 020 000	24 020 000
Danske Bank	3,320	2023-03-31	0	13 680 000
Danske Bank	1,750	2023-03-31	0	15 930 000
Stadshypotek	4,220	2026-03-30	15 730 000	0
Stadshypotek	4,340	2024-03-28	13 680 000	0
			<b>77 923 200</b>	<b>78 624 400</b>
Kortfristig del av lån			-62 393 200	-54 604 400

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 62 193 200 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 451 200 kr varav 251 200 kr ingår i lån som förfaller

### Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	83 400 000	83 400 000
	<b>83 400 000</b>	<b>83 400 000</b>

### Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Dubbelinbetald lokalhyra	109 775	0
Miljöavgift	1 888	0
	<b>111 663</b>	<b>0</b>



### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	11 743	6 435
Styrelsearvoden	74 500	64 000
Sociala avgifter	22 000	20 000
Revision	23 000	23 500
Fastighetsel	89 095	170 449
Fjärrvärme	76 321	64 765
Avfallskostnader	25 428	23 463
Vatten och avlopp	31 549	28 426
Snöröjning	75 108	34 148
Förutbetalda avgifter och hyror	832 269	413 847
	<b>1 261 013</b>	<b>849 033</b>

### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Priset på fjärrvärmen höjdes med 12 % från och med 1 januari 2024. Detta tillsammans med högre räntekostnader under 2024 ledde till en höjning av årsavgiften med 38 % från och med 1 januari 2024. Garageplatserna höjdes med 9 % från och med den 1 mars 2024.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Patrik Snellman  
Ordförande

Oskar Ödmark

Jens Agensjö

Ari W Laine

Joakim Rosbusk

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Beatrice Thorstensson  
Auktoriserad revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Gröndal\_Strand.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-06 09:46:28

Dokumentet är undertecknat av:

 Ari Waltter Laine (19600714XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 11:34:27
 Beatrice Helena Thorstensson (19780522XXXX) Revisor	2024-05-06 09:46:28
 Jens Olov Agensjö (19610109XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 10:15:58
 JOACHIM DAHLSTRÖM ROSBUSK (19930214XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 19:43:32
 Patrik Ingemar Snellman (19641007XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 10:42:07
 Erik Oskar Ödmark (19940506XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 19:40:07



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Gröndal\_Strand.pdf (283626 byte)

04889303F769C9EEF0DCC4621E211D675B6129651527872650DFD8F14869DFDE0B9DBDF8D8FA72630BBC  
6F26F8C8AB70EB3B8B2644192042059FCD8F0159DB7F

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand

Org.nr 769629-1074

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

#### *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 revisors sed 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-02 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Beatrice Thorstenson  
Auktoriserad revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-06 09:49:09

Dokumentet är undertecknat av:

 Beatrice Helena Thorstensson (19780522XXXX) Revisor

2024-05-06 09:49:09



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (344277 byte)

F533A0BB312FC8420927A7923677C112FC9029D8BA0C99EE5AC4FD8D3725AF0FB644E7E2D3193BE43CCE  
F36E3D201498DA3F2B63678F61EA78E6022A9DD6DFF8

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

