



# Årsredovisning 2023



## Brf Gröndalssundet

Org nr 769616-5823

**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 Bostadsrättsförening Gröndalssundet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens två hus upplåta bostadslägenheter 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 4 maj 2023.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 2007 fastigheten Stapelbädden 9, ett markområde i Stockholms kommun. På föreningens fastighet har två flerbostadshus i sju våningar med totalt 52 bostadsrätter uppförts. Den totala boytan är 4 340 kvm. Inom fastigheten finns 38 parkeringsplatser. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
28 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. Sedan 2019-01-01 ingår gemensamt bostadsrättstillägg.

#### Arrende av vattenområde

Föreningen har avtal med Stockholms Stad om arrende av vattenområde i anslutning till föreningens fastighet. Föreningen har på vattenområdet förtöjt en flytande brygga för rekreatiönsändamål.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2023 uppgått till 1 589 kr per lägenhet vid full fastighetsavgift.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 199 000 000 kr, varav byggnadsvärde 109 000 000 kr och markvärde 90 000 000 kr. Värdeår är 2008.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har under och efter räkenskapsåret haft avtal avseende teknisk förvaltning med:

Berendsen Textil service AB	Entrémattor
WIAB	Fastighetsskötsel
Tarjas AB	Städning
Svea Park Snöröjning	Snöröjning vintern/våren 2023
MVE Mark och Miljö	Snöröjning fr.o.m november 2023
LW	Underhållskontroll-tak
Kone	Hisservice
Telia	Bredband, TV, telefoni
Suez (tidigare Sita)	Hämtning av återvinningsavfall
Xylem	Service pumpstation

Trädgårdsskötsel har under året utförts av föreningens medlemmar.

Hushållssopor hämtas av Stockholms kommun genom deras entreprenör. Föreningen har inte utrymme för grovsopor och har följaktligen inget avtal med kommunen om hämtning av sådant avfall. Medlemmarna måste själva lämna grovsopor till kommunens återvinningscentraler.

El- och fjärrvärmeleverantör är Ellevio AB och Stockholm Exergi AB.

### Ekonomisk plan

Föreningen har upprättat en ekonomisk plan för dess verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17 september 2007.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften har uppgått till 600 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med minst 25 kr/kvm boyta och år.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut samt ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

### Styrelse

Information, namn på vilka som suttit i styrelsen i början av året till och med föreningsstämma 4 april 2023.

Ledamöter

Ellinor Fackle Fornius, ordförande  
Mohsen Abuhamzeh  
Jan Andersson  
Jonatan Halling  
Mats Henriksson

Suppleanter Daniel Atallah

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter Ellinor Fackle Fornius, ordförande  
Mohsen Abuhamzeh  
Jan Andersson  
Sven-Bertil Andreasson  
Jonatan Halling  
Karin Karlsson

Suppleanter Lars Wigfors

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med SBC:s medlemsförsäkring.

#### Revisorer

Peter Lindqvist, BOREV Revision AB Ordinarie

Sanna Lindqvist, BOREV Revision AB Suppleant

#### Valberedning

Rolf Backman Sammankallande  
Ylva Ek

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Den för vår ekonomi mest väsentliga händelsen under året är det förändrade ränteläget.

Bindningstiden för tre av förenings fem lån löpte ut under året. Ett av dessa bands om på två år och de övriga två omvandlades till lån bundna på tre månader. Eftersom dessa tre lån bands under den period med mycket låga räntor vi tidigare hade, har föreningens ränteutgifter ökat avsevärt. Vi hade vid räkenskapsårets ingång en genomsnittlig ränta på föreningens lån på 0,63 % och vid dess utgång 3,34 %. Ränteutgifterna för året blev ca 1 miljon kronor, fyra gånger så mycket som 2022. Som ett steg i att balansera ekonomin, så att vi kan säkerställa drift, underhåll och sparande, beslutades i slutet av året att höja avgifter och p-platshyror med 15 % fr om 240201.

Under året har följande underhållsåtgärder genomförts:

- Vid inspektion av våra två avloppspumpar fann vår servicepartner Xylem att båda pumparna var i dålig kondition. Den ena pumpen måste ersättas medan den andra kunde renoveras. Förhoppningsvis är nu pumparna i skick att tjäna oss under många år.
- En hjärtstartare har köpts in och installerats utomhus, mellan fastigheterna på utsidan av trädgårdsförrådet
- En tygduk har sytts upp och monterats på pergolan på uteplatsen för sol- och regnskydd
- Föreningens Avenbok och Spirea-häckar har fått sin årliga beskärning
- Trädgårdsgruppen har förtjänstfullt arbetat med planteringar och underhåll av vår gemensamma utemiljö

Föreningens medlemmar har samlats vid fyra gemensamma aktiviteter; vårstädning, kräftskiva, höststädning samt glöggmingel vid tändningen av föreningens julgran.

Fyra informationsblad har publicerats av styrelsen under året.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 85 (86) medlemmar. Under året har 0 (2) medlemmar tillträtt samt 1 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (2) överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, tkr	2 850	2 928	3 023	3 442
Resultat eft. finansiella poster, tkr	-2 055	-874	-728	-6
Soliditet, %	79,19	79,56	79,17	78,55
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	600	618	642	741
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 800	8 800	9 030	9 491
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 800	8 800	9 030	9 491
Sparande per kvm (kr/kvm)	-21	213	238	417
Räntekänslighet (%)	14,67	14,24	14,07	12,81
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	161	147	136	118
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,37	91,50	91,91	92,87

#### 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 (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

**Förändringar i eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 914 000	99 996 000	903 117	-4 657 023	-873 507	<b>151 282 587</b>
			55 375	-928 882	873 507	<b>0</b>
Årets resultat					-2 055 484	<b>-2 055 484</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 914 000</b>	<b>99 996 000</b>	<b>958 492</b>	<b>-5 585 905</b>	<b>-2 055 484</b>	<b>149 227 103</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 585 905
årets förlust	-2 055 484
	<b>-7 641 389</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	108 500
i ny räkning överföres	-7 749 889
	<b>-7 641 389</b>

**Upplysning om förlust**

Föreningens resultat exklusive avskrivningar för 2023 budgeterades till att bli ett underskott på 287 000 kr, men slutade i ett underskott på 314 247 kr.

Överlag har driftkostnaderna ökat på grund av allmän prisstegring. Kostnaderna för reparationer och planerat underhåll blev 371 504 kr, mot budgeterat 200 000 kr. Detta beror framför allt på byte och renovering av avloppspumparna för 175 758 kr och reparationer av vattenskador för 59 495 kr.

Underskottet har mildrats av att kostnaden för fastighetsel slutade på 120 247 kontra budgeterade 200 000 kr.

Förlusten finansieras genom sparade medel och påverkar inte nödvändigtvis framtida ekonomiska åtaganden. Om det blir nödvändigt kommer framtida ekonomiska åtaganden att finansieras genom höjda avgifter.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 849 967	2 928 473
Övriga rörelseintäkter		23 263	3 046
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 873 230</b>	<b>2 931 519</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 792 604	-1 503 351
Övriga externa kostnader	3	-291 947	-246 151
Personalkostnader	4	-83 356	-74 734
Avskrivningar		-1 743 154	-1 743 154
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 911 061</b>	<b>-3 567 389</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 037 832</b>	<b>-635 870</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 572	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 028 224	-237 637
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 017 653</b>	<b>-237 637</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 055 484</b>	<b>-873 507</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 055 484</b>	<b>-873 507</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7	186 493 335	188 230 137
Inventarier, verktyg och installationer	8	12 702	19 054
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>186 506 037</b>	<b>188 249 191</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	39 600	39 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 600</b>	<b>39 600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>186 545 637</b>	<b>188 288 791</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	792 609	1 751 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	106 358	102 485
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>898 967</b>	<b>1 854 340</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 008 917	275
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 008 917</b>	<b>275</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 907 884</b>	<b>1 854 615</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>188 453 521</b>	<b>190 143 406</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		155 910 000	155 910 000
Fond för yttre underhåll		958 492	903 117
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>156 868 492</b>	<b>156 813 117</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 585 905	-4 657 023
Årets resultat		-2 055 484	-873 507
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 641 389</b>	<b>-5 530 530</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>149 227 103</b>	<b>151 282 587</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	6 426 131	11 202 804
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 426 131</b>	<b>11 202 804</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	31 765 432	26 988 759
Leverantörsskulder		180 709	142 368
Skatteskulder		161 616	154 856
Övriga skulder		354	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	692 176	372 032
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 800 287</b>	<b>27 658 015</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>188 453 521</b>	<b>190 143 406</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter		2 603 943	2 682 449
Hyror och övriga intäkter		279 858	249 070
Kostnader exkl avskrivningar		-3 196 132	-2 061 872
<b>Förändring likvida medel från den löpande verksamheten</b>		<b>-312 331</b>	<b>869 647</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar		502 850	-375 172
Årets amorteringar		0	-1 000 000
Investeringar i maskiner och inventarier		0	-128 500
<b>Förändring likvida medel</b>		<b>190 519</b>	<b>-634 025</b>
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		1 555 583	2 189 608
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		1 746 102	1 555 583

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggning	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Laddstolpar	10 år

#### Not 1 Nettoomsättning

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter	2 603 943	2 682 449
P-platser	246 024	246 024
	<b>2 849 967</b>	<b>2 928 473</b>

I årsavgifterna ingår värme, fastighetsel, vatten, TV, bredband samt telefoni.

## Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	44 666	67 587
Trädgårdsskötsel	20 095	46 914
Kostnader i samband med städdagar	0	5 794
Trivselåtgärder	11 457	4 624
Städkostnader	64 800	67 203
Hyra av entrémattor	10 847	9 728
Snöröjning/sandning	80 030	63 684
Serviceavtal	70 459	43 895
Systematiskt brandskyddsarbete	10 188	0
Hisskostnader	3 973	3 744
Reparationer	126 026	167 628
Trädgård och utemiljö	0	5 107
Planerat underhåll	245 478	53 125
El	120 247	159 227
Värme	482 500	403 378
Vatten och avlopp	95 401	77 044
Avfallshantering	95 405	80 214
Försäkringskostnader	83 905	74 614
Tomträttsavgäld	6 520	4 888
Bredband	156 523	156 572
Hyra för kontorslokal	0	500
Förbrukningsinventarier	53 790	4 065
Förbrukningsmaterial	10 295	3 816
	<b>1 792 605</b>	<b>1 503 351</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	82 628	78 988
Telefoni	109	0
Porto	4 876	3 168
Föreningsgemensamma kostnader	10 672	9 149
Revisionsarvode	28 825	40 938
Ekonomisk förvaltning	129 244	101 869
Avgifter Bolagsverket	800	800
Trycksaker	0	577
Bankkostnader	2 696	2 272
Medlems-/föreningsavgifter	6 120	6 030
Övriga poster	25 977	2 360
	<b>291 947</b>	<b>246 151</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	65 468	57 034
Sociala avgifter	17 888	17 700
	<b>83 356</b>	<b>74 734</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 211 959	158 211 959
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>158 211 959</b>	<b>158 211 959</b>
Ingående avskrivningar	-15 992 414	-14 299 324
Årets avskrivningar	-1 693 090	-1 693 090
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 685 504</b>	<b>-15 992 414</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>140 526 455</b>	<b>142 219 545</b>
Bokfört värde byggnader	109 000 000	109 000 000
Bokfört värde mark	90 000 000	90 000 000
	<b>199 000 000</b>	<b>199 000 000</b>

#### Not 6 Markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	593 769	593 769
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>593 769</b>	<b>593 769</b>
Ingående avskrivningar	-346 868	-316 006
Årets avskrivningar	-30 862	-30 862
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-377 730</b>	<b>-346 868</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>216 039</b>	<b>246 901</b>

### Not 7 Laddstolpar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 500	0
Inköp	0	128 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>128 500</b>	<b>128 500</b>
Ingående avskrivningar	-12 850	0
Årets avskrivningar	-12 850	-12 850
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 700</b>	<b>-12 850</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>102 800</b>	<b>115 650</b>

### Not 8 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 758	31 758
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 758</b>	<b>31 758</b>
Ingående avskrivningar	-12 704	-6 352
Årets avskrivningar	-6 352	-6 352
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 056</b>	<b>-12 704</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 702</b>	<b>19 054</b>

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	39 600	39 600
	<b>39 600</b>	<b>39 600</b>
18 st aktier à 2 200 kr.		

### Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	55 424	498
Momsfordran	0	67 537
Andra kortfristiga fordringar	0	128 512
Avräkningskonto förvaltare	737 185	1 555 308
	<b>792 609</b>	<b>1 751 855</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	29 240	25 426
Arrende vattenområde	1 341	2 296
Medlems/föreningsavgifter	6 120	6 120
Bredband	39 049	39 049
Ekonomisk förvaltning	28 636	27 768
Serviceavtal	1 972	1 826
	<b>106 358</b>	<b>102 485</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	4,64	2024-02-02	10 296 934	10 296 934
Handelsbanken	3,86	2025-03-30	6 426 131	6 426 131
Handelsbanken	4,64	2024-02-02	10 265 694	10 265 694
Handelsbanken	0,580	2024-09-30	8 500 000	8 500 000
Handelsbanken	0,510	2024-04-30	2 702 804	2 702 804
			<b>38 191 563</b>	<b>38 191 563</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-31 765 432	-26 988 759

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

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Lån som förfaller inom ett år: 31 765 432 kr



### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader	156 014	22 013
Styrelsearvoden	65 468	63 270
Beräknade upplupna sociala avgifter	20 694	20 000
Beräknat arvode för revision	32 200	34 000
Förutbetalda hyror och avgifter	219 517	101 397
Fastighetsel	12 782	24 558
Fjärrvärme	139 413	59 768
Avfallskostnader	22 863	20 119
Vatten	23 225	20 138
Städning	0	6 769
	<b>692 176</b>	<b>372 032</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000
	<b>48 000 000</b>	<b>48 000 000</b>

### **Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

På grund av det osäkra ekonomiska läget har styrelsen valt att göra en mindre amortering av lånen under året än vad som är brukligt (det vill säga 2 % per år). Amorteringen beslutades i slutet av året och genomfördes vid första möjliga tidpunkt, vilken infann sig i februari 2024.

Styrelsen har uppdragit åt OVK Center att ta fram en ny långsiktig underhållsplan för föreningen. Besiktning inför denna utfördes i februari.

För att förebygga vattenskador orsakade av läckande kylskåp och frysar, har styrelsen beslutat att köpa in läckageskydd till alla (som inte redan har skydd).

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ellinor Fackle Fornius

Mohsen Abuhamzeh

Jan Andersson

Sven-Bertil Andreasson

Jonatan Halling

Karin Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Lindqvist  
Revisor  
BOREV Revision AB

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Gröndalssundet.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-26 17:22:46

Dokumentet är undertecknat av:

 ELLINOR FACKLE FORNIUS (19780125XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-25 18:38:20
 SVEN BERTIL ANDREASSON (19520708XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-26 14:35:54
 JONATAN HALLING (19940409XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-25 18:10:25
 Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor	2024-03-26 17:22:45
 KARIN KARLSSON (19660715XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-25 20:25:49
 Jan Andersson (19670429XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-25 20:56:01
 Mohsen Abuhamzeh (19471127XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-25 18:08:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Gröndalssundet.pdf (427250 byte)

259C27AC3C57E049EAEE030112DDAEC794985609EC5E20354D9831FCDF9AFAA420C62B00CDE1FFBB88A8  
64A2794C0E7EE640CAF02A9E5C68F43571DDADE31134

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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet, org.nr 769616-5823

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 19 mars 2023 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 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Gröndalssundet för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Peter Lindqvist  
Revisor




# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-26 17:36:23

Dokumentet är undertecknat av:

 Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor

2024-03-26 17:36:23



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (167562 byte)

1EB040FC70ECE0383375E283A12C301FF9344BE64374AC8293B6A09E5427ABF41F807939328AF7B41E27  
091D750B0F1D8172097CFF1DCBBB47E000EE0DDD7D3

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

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

