

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand
Org nr 769629-1074

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024.

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.

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 14 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Patrik Snellman	Ordförande
	Jens Agensjö	
	Ari W Laine	
	Anna-Carin Thunborg, avgick mars 2025	
	Katarina Simonsson	
Suppleanter	Stina Lundberg	
	Linus Eklund	
	Anna Engell	
	Niklas Olars	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (13) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid ordinarie stämma valdes följande personer in i valberedningen:

Mia Jakobsson
Koroush Entezari

Revisorer

Beatrice Thorstensson, Rengen Revision 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

I slutet av år 2023 var Riksbankens styrränta 4,0 % och år 2024 beräknades föreningens räntekostnader stiga från drygt 2,2 miljoner kronor till 3,5 miljoner kronor. Ökade räntekostnader samt öknings av vissa andra driftskostnader för fastigheten låg till grund för att styrelsen höjde årsavgiften från och med den 1 januari 2024 med 38 %.

Vid ingången av 2024 var föreningens fyra lån fördelade över två bundna lån respektive två rörliga lån med Stibor 3M som grund. Ett av de bundna lånen om cirka 24 Mkr hade räntevillkor från begynnelsen 2018 med en ränta om 0,66 %, vilken skulle omförhandlas med nya villkor då lånet löpte ut i början av april 2024. Strategin var att även det lånet skulle omvandlas till ett rörligt lån med Stibor 3M som grund, med syfte att successivt under 2024 minska räntekostnaderna i takt med Riksbankens förväntade räntesänkningar. Förhandlingar medförde att lånet med 0,66 % ränta blev kopplat till Stibor 3M där räntesatsen vid början av april 2024 blev 4,35 %. Från maj 2024 sänkte sedan Riksbanken styrräntan från 4 % till 2,5 % vid utgången av 2024, vilket i betydande grad gynnade föreningens ekonomi. De tre rörliga lånen hade vid utgången av 2024 en ränta om 3,41 % respektive 3,51 % för att sedan vid ingången av 2025 löpa med en ränta om cirka 2,9 %.

Utöver amorteringen på 451 200 kronor enligt plan gjorde föreningen i januari 2025 en extra amortering på 500 000 kronor för att minska föreningens skuldsättning.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	151	155
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11	15
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-18</u>	<u>-19</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	144	151

Under året har 11 (13) bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	7 915	6 099	5 411	5 295
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 421	-3 393	-2 885	-2 544
Soliditet, %	83,6	83,5	83,6	83,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	939	696	620	602
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 505	9 560	9 646	9 606
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 962	13 037	13 154	13 100
Sparande per kvm (kr/kvm)	154	67	88	123
Räntekänslighet (%)	13,8	18,7	21,2	21,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191	168	207	160
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70,6	66,2	68,4	67,9

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.

Upplysning 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	601 960	-9 149 104	-3 392 642	404 185 214
Disposition av föregående års resultat			-147 582	-3 245 060	3 392 642	0
Årets resultat					-2 420 850	-2 420 850
Belopp vid årets utgång	216 386 730	199 738 270	454 378	-12 394 164	-2 420 850	401 764 364

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 394 164
årets förlust	-2 420 850
	-14 815 014

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	184 000
ianspråk tas av fond för yttre underhåll	-44 000
i ny räkning överföres	-14 955 014
	-14 815 014

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 914 553	6 098 965
Övriga rörelseintäkter	3	33 480	192 008
Summa rörelseintäkter		7 948 033	6 290 973
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 234 338	-3 342 257
Övriga externa kostnader	5	-377 223	-357 638
Personalkostnader	6	-148 346	-146 548
Avskrivningar		-3 634 696	-3 604 236
Summa rörelsekostnader		-7 394 603	-7 450 679
Rörelseresultat		553 430	-1 159 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 620	12 674
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 999 900	-2 245 610
Summa finansiella poster		-2 974 280	-2 232 936
Resultat efter finansiella poster		-2 420 850	-3 392 642
Årets resultat		-2 420 850	-3 392 642

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	477 720 768	481 202 518
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	435 122	588 068
Summa materiella anläggningstillgångar		478 155 890	481 790 586

Summa anläggningstillgångar

478 155 890

481 790 586

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 712	0
Övriga fordringar	10	1 143 803	880 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	313 301	214 007
Summa kortfristiga fordringar		1 462 816	1 094 365

Kassa och bank

Kassa och bank		1 075 838	1 098 131
Summa kassa och bank		1 075 838	1 098 131
Summa omsättningstillgångar		2 538 654	2 192 496

SUMMA TILLGÅNGAR

480 694 544

483 983 082

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		416 125 000	416 125 000
Fond för yttre underhåll		454 378	601 960
Summa bundet eget kapital		416 579 378	416 726 960

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-12 394 164	-9 149 104
Årets resultat		-2 420 850	-3 392 642
Summa fritt eget kapital		-14 815 015	-12 541 746
Summa eget kapital		401 764 363	404 185 214

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	15 330 000	15 530 000
Summa långfristiga skulder		15 330 000	15 530 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	62 142 000	62 393 200
Leverantörsskulder		210 938	246 993
Skatteskulder		255 000	255 000
Övriga skulder	14	296	111 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	991 946	1 261 013
Summa kortfristiga skulder		63 600 181	64 267 869

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

480 694 544

483 983 082

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat exklusive avskrivningar	1 213 846	211 594
Förändring av kortfristiga fordringar exkl. avräkningskonto	-75 377	222 212
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av lån	-416 489	480 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten	721 980	914 721

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-49 745
Omklassificering laddstolpar	0	911 408
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	861 663

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskulder	-451 200	-701 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-451 200	-701 200

Årets kassaflöde

270 780 **1 075 184**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 946 541	871 357
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 217 321	1 946 541

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

	2024	2023
Årsavgifter	5 217 042	3 780 434
Hyror lokaler	311 691	292 620
Hyror parkering	1 671 636	1 449 084
Fastighetsskatt	24 786	30 234
Elavgifter	286 362	313 627
Vattenavgifter	107 254	67 595
Laddstolpar elbilar	268 362	151 902
Avgift andrahandsupplåtelse	15 760	11 708
Betalningspåminnelser	180	180
Övriga intäkter	11 480	1 581
	7 914 553	6 098 965

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, vatten och avfallshantering.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	192 008
Bidrag förpackningsavfall	33 480	0
	33 480	192 008

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	144 542	75 240
Trädgårdsskötsel	107 268	109 066
Trivselåtgärder	0	2 051
Städkostnader	151 640	150 060
Snöröjning/sandning	190 619	289 742
Serviceavtal	25 848	27 500
Hisskostnader	48 929	48 404
Portar	13 336	0
Besiktningsskostnader	0	47 482
Bevakningskostnader	0	16 479
Reparationer	236 206	275 945
Hissreparationer	10 174	0
Planerat underhåll	44 056	331 582
Fastighetsel	773 476	682 051
Uppvärmning	562 782	506 706
Vatten och avlopp	217 034	177 364
Avfallshantering	394 658	294 990
Försäkringskostnader	71 796	60 602
Kabel-TV	15 645	16 403
Bredband	221 307	220 761
Förbrukningsinventarier	4 535	8 109
Förbrukningsmaterial	487	1 720
	3 234 338	3 342 257

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	127 500	127 500
Datorkommunikation	4 466	4 429
Porto	7 101	6 402
Föreningsgemensamma kostnader	48 189	48 041
Revisionsarvode	21 814	24 598
Ekonomisk förvaltning	128 199	112 482
Bankkostnader	3 981	4 560
Underhållsplan	13 544	12 409
Medlems-/föreningsavgifter	7 660	7 660
Gåvor	0	1 094
Övriga poster	14 769	8 463
	377 223	357 638

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	114 000	112 500
Sociala avgifter	34 346	34 048
	148 346	146 548

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	351 345 643	351 345 643
Investeringsmoms	-4 904 813	-4 904 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	346 440 830	346 440 830
Ingående avskrivningar	-16 538 312	-13 056 562
Årets avskrivningar	-3 481 750	-3 481 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 020 062	-16 538 312
Ingående värde mark	151 300 000	151 300 000
Utgående värde mark	151 300 000	151 300 000
Utgående redovisat värde	477 720 768	481 202 518
Taxeringsvärden byggnader	211 400 000	211 400 000
Taxeringsvärden mark	126 350 000	126 350 000
	337 750 000	337 750 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	325 000 000	325 000 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	12 750 000	12 750 000
	337 750 000	337 750 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 519 014
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	-1 519 014
	0	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	776 737	119 386
Inköp kamerövervakning	0	49 745
Omklassificering laddstolpar	0	607 606
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	776 737	776 737
Ingående avskrivningar	-188 669	-66 183
Årets avskrivningar	-152 946	-122 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-341 615	-188 669
Utgående redovisat värde	435 122	588 068

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	284	1 417
Momsfordran	2 037	28 287
Avräkningskonto förvaltare	1 141 482	848 410
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 244
1 143 803	880 358	

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	35 333	5 202
Teknisk förvaltning	6 221	0
Fastighetsförsäkring	25 339	21 119
Kabel-tv	59 998	58 822
Medlemskap i branschorganisation	7 660	7 660
Bidrag avfallshantering	33 480	0
Övriga förutbetalda kostnader	5 070	6 204
Elintäkter	109 000	90 000
Vattenintäkter	31 200	25 000
313 301	214 007	

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,902	2025-03-28	24 242 000	24 493 200
Danske Bank	3,414	2025-03-31	24 020 000	24 020 000
Stadshypotek	4,220	2026-03-30	15 530 000	15 730 000
Stadshypotek	2,902	2025-03-28	13 680 000	13 680 000
			77 472 000	77 923 200
Kortfristig del av lån			-62 142 000	-62 393 200

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: 61 942 000 kr

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

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	83 400 000	83 400 000
	83 400 000	83 400 000

Not 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Dubbelinbetald lokalhyra	0	109 775
Miljöavgift	296	1 888
	296	111 663

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	210 346	11 743
Styrelsearvoden	66 500	74 500
Sociala avgifter	19 500	22 000
Revision	23 000	23 000
Fastighetsel	89 371	89 095
Fjärrvärme	73 521	76 321
Avfallskostnader	30 968	25 428
Vatten och avlopp	39 383	31 549
Snöröjning	2 612	75 108
Förutbetalda avgifter och hyror	436 745	832 269
	991 946	1 261 013

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Stockholm,

Patrik Snellman
Ordförande

Jens Agensjö

Ari W Laine

Katarina Simonsson

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

Beatrice Thorstensson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Gröndal_Strand.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-30 21:34:35

Dokumentet är undertecknat av:

	Ari Waltter Laine (19600714XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 15:47:53
	Jens Olov Agensjö (19610109XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 15:46:05
	KATARINA SIMONSSON (19930513XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 14:42:04
	Patrik Ingemar Snellman (19641007XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 15:32:16
	Beatrice Helena Thorstensson (19780522XXXX) Revisor	2025-04-30 21:34:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Gröndal_Strand.pdf (1151658 byte)

C4D6876CD02CC5817AA47A79F38210E1707471B5952BC0846B91193E8F8B7DD28E8621B82F2C87EB130A
FE0D5D3C7FE0E17286E50F4ED94670094EDB72260F3B

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

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 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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, förfälskning, 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 30 april 2025

Beatrice Thorstenson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende