



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Gröndal Malmö



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gröndal Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

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

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

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

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

#### Styrelsen

Sandra Izabela Amareh	Ordförande
Marianne Ahmad	Ledamot
Amir Hamidian	Ledamot
Mikael Kruise	Ledamot
Robert Mandra	Ledamot
Aziz Rahman Zadran	Ledamot
Pernilla Persson	Ledamot

Luftim Saliji	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

David Eskilsson	Ordinarie Extern	Softlynx Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

### Valberedning

Bashar Alkhafaji  
Cemal Ulusoy

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ritaren 7	2010	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

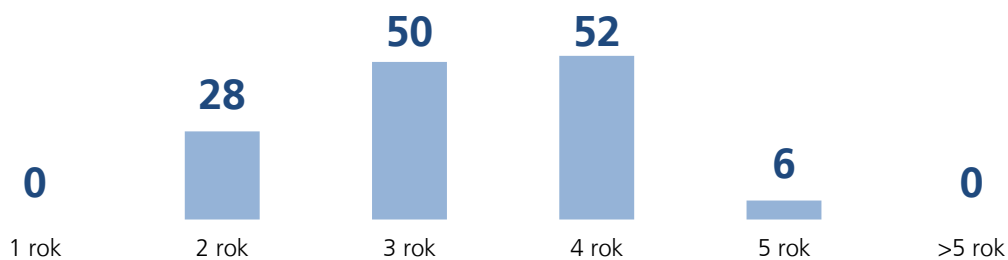
Fastigheten bebyggdes 1968 - 1973 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 029 m<sup>2</sup>, varav 11 279 m<sup>2</sup> utgör boyta och 2 750 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	156 m <sup>2</sup>	tills vidare

### Gemensamhetsutrymmen

Medlemslokal

Tvättstugor

Cykelrum i källaren

Garage

Miljöhus

### Kommentar

Ej varit tillgänglig för uthyrning till medlemmar under 2021

5 tvättstugor i hus 49-57 samt 2 tvättstugor i hus 61

Finns i båda husen

Ca 161 platser i uppvärmt garage och 36 utomhusparkeringar

2st på innergården

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Kameraövervakning i garaget	2021
Byte fjärrvärmecentral i hus 49-57	2021
Ny gårdsmiljö	2020 - 2021
Inhågnad av fastigheten	2020 - 2021

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Avstängningsventil, vatten, byte	2020-2025	Görs efter behov
Byte fjärrvärmecentral 61:an	2021-2022	
Taknock gårdssidan målas 49-57	2022-2025	
Byte radiatorer	2022-2025	Gamla element
Byte tappvattenledningar	2022-2025	Mycket läckor på rören

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Städexpertens fastighetsservice AB
Trappstädning	Sydsvenska städ
Hissar	Kone
TV, Internet och IP telefoni	Telia
Elavläsning	Techem Sverige AB
Taggsystemet	NOKAS
Trädgårdsskötsel	Mark och miljö

### **Övrig information**

Verksamheten med Öppet hus för medlemmarna har återinförts samt förberedelser inför uthyrning av medlemslokalen har aktualiserats efter tidigare uppehåll pga Covid-19 samt Mark & Miljös nyttjande av utrymmet.

Policyn för uthyrning av p-platser och garage har skärpts med anledning av planeringsmässiga skäl, tidigare misskötsel, behov att stärka likabehandlingsprincipen och främja parkeringsmöjligheter utan väntetid.

### **Föreningens ekonomi**

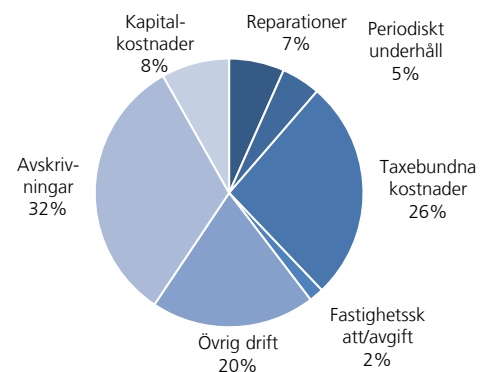
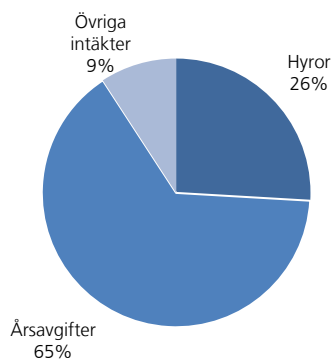
Föreningen har tecknat avtal om trädgårdsskötsel med mark och miljö för att främja nyplanteringen efter gårdsreoveringen.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>20 479 471</b>	<b>19 692 792</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	9 684 126	9 228 193
Finansiella intäkter	39 253	41 312
Medlemsinsatser	0	4 680 000
Ökning av långfristiga skulder	0	9 207 199
	<b>9 723 379</b>	<b>23 156 704</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 621 802	7 623 587
Finansiella kostnader	1 051 604	995 951
Ökning av materiella anläggningstillgångar	5 549 673	13 634 367
Ökning av kortfristiga fordringar	211 150	26 865
Minskning av långfristiga skulder	1 876 016	0
Minskning av kortfristiga skulder	319 709	88 875
	<b>16 629 954</b>	<b>22 369 645</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>13 572 896</b>	<b>20 479 471</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-6 906 575</b>	<b>786 679</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Författande styrelse tillsattes i samband med ordinarie årsstämma 2021-06-30.

Avgående styrelse med mandat fram till 2021-06-30

Mikael Kruise, ordf

Ann-Charlott Augustsson, vice ordf.

Camelia Kokonozis, kassör

Samir Omerovic, ledamot

Bashar Alkhafaji, ledamot

Cemal Ulusoy, ledamot

Amir Hamidian, suppleant

Aziz Zadran, suppleant

Natasha Aksentjievic, suppleant

Utförda underhållsarbeten:

Författande styrelse har gjort en översyn av stora kostnader kopplade till underhåll och drift för att utarbeta en plan i syfte att reducera kostnader. Involverar markering i system för fastighetsskötsel, avfallshantering, renhållning av tvättstugor.

Renovering av gård avslutad, trädgårdsskötsel utförs av samma företag som renoverade gården under en avtalsperiod framåt.

Extern extra slutbesiktning av gårdsprojektet med Dayspring efter sommaren.

Installation av kameror i garaget under hösten - pga inbrott och skadegörelse i garaget har styrelsen arbetat för att öka tryggheten för medlemmar och minska skadegörelsen.

Installation av papperskorgar under hösten - för att minimera nedskräpning i garaget och främja renhållningen.

Besiktning av skyddsrum.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 116 st  
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 173  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 171

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	695	676	658	660
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	792	812	870	873
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 541	10 749	9 731	10 022
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	71	29	61	62
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	116	82	83	83
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	30	34	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	75	71	70	55
Soliditet (%)	51	51	53	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 110	-3 410	0	1 601
Nettoomsättning (tkr)	9 625	9 188	9 425	9 130

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 279 m<sup>2</sup> bostäder och 2 750 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	100 139 548	0	0	100 139 548
Uppskrivningsfond	0	-275 568	0	275 568
Upplåtelseavgifter	12 517 844	275 568	0	12 242 276
Fond för yttre underhåll	1 233 410	616 705	0	616 705
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>113 890 802</b>	<b>616 705</b>	<b>0</b>	<b>113 274 097</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-11 210 074	-616 705	-3 410 541	-7 182 828
Årets resultat	-3 109 905	-3 109 905	3 410 541	-3 410 541
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-14 319 979</b>	<b>-3 726 610</b>	<b>0</b>	<b>-10 593 369</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>99 570 824</b>	<b>-3 109 905</b>	<b>0</b>	<b>102 680 728</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 109 905
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 593 369
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-616 705
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-14 319 979</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

**att i ny räkning överförs**

601 441
<b>-13 718 538</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 625 439	9 187 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 687	40 288
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 684 126</b>	<b>9 228 193</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 893 871	-6 258 490
Övriga externa kostnader	Not 5	-399 476	-991 725
Personalkostnader	Not 6	-328 455	-373 372
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 159 877	-4 060 126
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 781 680</b>	<b>-11 683 713</b>
		<b>-2 097 553</b>	<b>-2 455 520</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 253	41 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 051 604	-995 951
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 012 351</b>	<b>-954 639</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 109 905</b>	<b>-3 410 159</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		0	-382
		<b>0</b>	<b>-382</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 109 905</b>	<b>-3 410 541</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	183 003 951	181 542 527
Inventarier	Not 9	15 344	86 972
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>183 019 295</b>	<b>181 629 499</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>183 019 295</b>	<b>181 629 499</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		47 638	50 999
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 712 255	4 617 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	174 267	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 934 160</b>	<b>4 668 656</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		11 928 718	15 889 647
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 928 718</b>	<b>15 889 647</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 862 878</b>	<b>20 558 303</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>196 882 173</b>	<b>202 187 802</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		112 657 392	112 381 824
Uppskrivningsfond		0	275 568
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 233 410	616 705
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>113 890 802</b>	<b>113 274 097</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 210 074	-7 182 828
Årets resultat		-3 109 905	-3 410 541
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-14 319 979</b>	<b>-10 593 369</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>99 570 824</b>	<b>102 680 728</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	91 106 995	95 378 163
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>91 106 995</b>	<b>95 378 163</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 250 000	1 854 848
Leverantörsskulder		643 018	1 231 011
Skatteskulder		15 021	10 176
Övriga skulder		47 489	203 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 248 826	829 462
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 204 354</b>	<b>4 128 911</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>196 882 173</b>	<b>202 187 802</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

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

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

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

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

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Stomme och grund	48 år	48 år
Yttertak	30 år	30 år
Fönster, dörrar o portar	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5-25 år
Fasad	6 år	6 år
Garage	50 år	0 år
Stamledningar	8 år	8 år
Värmesystem	28 år	28 år
Ventilation	18 år	18 år
Fastighetsel	8 år	8 år
Hissar	18 år	18 år
Utemiljö	28 år	28 år

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Årsavgifter	6 283 133	6 115 275
	Hyror bostäder	1 870 782	1 923 551
	Hyror lokaler	210 531	209 848
	Hyror parkering moms	2 550	0
	Hyror garage moms	2 800	168 678
	Hyror parkering	72 435	30 636
	Hyror garage	315 315	122 500
	Hyror förråd	36 449	33 249
	Kabel-TV intäkter	436 704	433 911
	Elintäkter	0	-48 974
	Elintäkter moms	394 784	199 039
	Öresutjämning	-43	191
		<b>9 625 439</b>	<b>9 187 905</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Övriga intäkter	58 687	40 288
		<b>58 687</b>	<b>40 288</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	186 581	201 081
	Fastighetsskötsel beställning	113 886	58 783
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	261 909	53 007
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 454	24 199
	Snöröjning/sandning	23 668	2 375
	Städning entreprenad	263 226	249 576
	Städning enligt beställning	10 131	112 659
	Hissbesiktning	11 294	10 870
	Bevakning	73 019	3 769
	Gemensamma utrymmen	31 323	6 221
	Garage/parkering	938	20 500
	Sophantering	18 050	25 632
	Gård	7 280	0
	Serviceavtal	251 396	240 571
	Förbrukningsmateriel	15 852	12 498
	Teleport/hissanläggning	20 586	19 890
	Störningsjour och larm	5 074	7 291
	Brandskydd	33 057	25 700
		<b>1 336 723</b>	<b>1 074 622</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	56 766
	Hyreslägenheter	28 149	20 924
	Brf Lägenheter	126 662	0
	Förskola	2 338	0
	Gemensamma utrymmen	6 806	44 531
	Tvättstuga	34 580	2 550
	Sophantering/återvinning	7 416	535
	Källare	1 331	7 740
	Entré/trapphus	27 188	7 241
	Lås	12 937	82 975
	Installationer	0	10 266
	VVS	304 879	135 978
	Värmeanläggning/undercentral	12 065	24 720
	Ventilation	19 500	73 962
	Elinstallationer	25 400	19 069
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	34 935	44 868
	Hiss	33 016	46 192
	Fönster	800	18 819
	Mark/gård/utemiljö	24 000	0
	Garage/parkering	28 356	34 908
	Skador/klotter/skadegörelse	45 758	96 785
	Vattenskada	78 301	40 782
		<b>854 414</b>	<b>769 610</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	152 488	0
	Gemensamma utrymmen	0	238 183
	Entré/trapphus	0	25 500
	VVS	48 819	82 900
	Värmeanläggning	87 500	787 500
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	133 884	0
	Hiss	0	231 250
	Balkonger/altaner	178 750	26 875
		<b>601 441</b>	<b>1 392 208</b>

	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	999 126	409 056
	Värme	1 620 893	1 150 231
	Vatten	453 989	427 544
	Sophämtning/renhållning	328 138	250 869
		<b>3 402 146</b>	<b>2 237 700</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	137 280	162 285
	Bredband	340 233	396 311
		<b>477 513</b>	<b>558 596</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>221 634</b>	<b>225 754</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>6 893 871</b>	<b>6 258 490</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	34 559	150 433
	Juridiska åtgärder	559	108 439
	Inkassering avgift/hyra	2 822	900
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 500	30 969
	Föreningskostnader	450	145 438
	Förvaltningsarvode	174 378	175 643
	Administration	8 553	8 261
	Korttidsinventarier	0	19 123
	Konsultarvode	137 286	343 468
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 680	8 600
		<b>399 476</b>	<b>991 725</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	250 100	284 350
	Sociala kostnader	78 355	89 022
		<b>328 455</b>	<b>373 372</b>



<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	2 215 323	2 215 323
	Yttertak K3	220 111	220 111
	Fasader/balkonger K3	219 859	219 859
	Fönster/dörrar och portar K3	190 944	190 944
	Stomkomplettering förening K3	127 894	0
	Stamledningar VA K3	146 562	146 562
	Värmesystem K3	234 257	234 257
	Luftbehandlingssystem K3	195 419	195 419
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	249 155	249 155
	Hissar K3	83 751	83 751
	Utemiljö allmänt K3	204 975	204 975
	Inventarier	71 628	99 771
		<b>4 159 877</b>	<b>4 060 126</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	193 733 860	180 099 493
	Nyanskaffningar	5 549 673	13 634 367
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>199 283 533</b>	<b>193 733 860</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 191 333	-8 230 976
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 088 249	-3 960 355
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-16 279 582</b>	<b>-12 191 331</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>183 003 951</b>	<b>181 542 527</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 525 116	33 525 116
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	89 442 000	89 442 000
	Taxeringsvärde mark	33 899 000	33 899 000
		<b>123 341 000</b>	<b>123 341 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	120 200 000	120 200 000
	Lokaler	3 141 000	3 141 000
		<b>123 341 000</b>	<b>123 341 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	631 094	631 094
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>631 094</b>	<b>631 094</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-544 121	-444 351
	Årets avskrivningar enligt plan	-71 628	-99 771
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-615 749</b>	<b>-544 122</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>15 344</b>	<b>86 972</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	45 009	37 180
	Momsavräkning	18 206	-9 347
	Klientmedel hos SBC	1 644 178	4 589 824
	Fordringar kreditfakturor	4 862	0
		<b>1 712 255</b>	<b>4 617 657</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	27 456	0
	Serviceavtal	18 906	0
	Störningsjour och larm	5 426	0
	Bredband	116 495	0
	Tele- och datakommunikation	5 984	0
		<b>174 267</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	616 705	1 640 811
	Reservering enligt stadgar	616 705	616 705
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 640 811
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 233 410</b>	<b>616 705</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	1,090 %	35 404 613	35 653 758	2025-02-14
SBAB	1,090 %	28 428 413	28 615 284	2025-02-14
SBAB	1,120 %	22 873 969	23 113 969	2025-11-14
SBAB	1,040 %	4 400 000	5 000 000	2023-11-14
SBAB	1,000 %	4 250 000	4 850 000	2022-08-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>95 356 995</b>	<b>97 233 011</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 250 000	-1 854 848	
		<b>91 106 995</b>	<b>95 378 163</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 911 715 kr.

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

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	98 600 000	98 600 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
El	166 963	0
Värme	210 148	0
Vatten	-18 919	0
Sophämtning	39 333	0
Ränta	11 169	11 798
Avgifter och hyror	840 132	817 664
	<b>1 248 826</b>	<b>829 462</b>

## **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Fastighetsförvaltning aktualiseras för föreningen under 2022 och en ny fastighetskötare tillträder från 1 maj. Styrelsen ska se över fjärrvärmeväxlarna i hus 61 samt uppdatera underhållsplanen med översyn av prioritering för kommande underhåll. En flerårsbudget ska sammanställas i samarbete med SBC. Vi ska göra en storstädning i garaget.

Åtgärd efter besiktning av skyddsrum ska verkställas.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den 216 2022



Sandra Izabela Amareh  
Ordförande



Marianne Ahmad  
Ledamot



Pernilla Persson  
Ledamot



Amir Hamidian  
Ledamot



Mikael Kruise  
Ledamot



Robert Mandra  
Ledamot



Aziz Rahman Zadran  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 316 2022



David Eskilsson  
Extern revisorn



# SOFTLYNX

REVISION OCH KVALIFICERAD RÄDGIVNING

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gröndal i Malmö,  
org.nr 769617-6739

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gröndal i Malmö för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



# SOFTLYNX

REVISION OCH KVALIFICERAD RÅDGIVNING

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gröndal i Malmö för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 *Revisorers 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.



# SOFTLYNX

REVISION OCH KVALIFICERAD RÅDGIVNING

## *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 revisionsd 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 revisionsd 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till

dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 3 juni 2022

David Eskilsson  
Auktoriserad revisor



# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)