



2023

ÅRSREDOVISNING

BRF GRÖNDALSTERRASSEN

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6

Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Revisionsberättelse	
----------------------------	--

Styrelsen för BRF Gröndalsterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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 nu gällande stadgar registrerades av Bolagsverket den 4 juni 2018.

På senaste årsstämman (2023) togs ett första beslut om en mindre förändring av våra stadgar. Eftersom det krävs beslut av två på varandra efterföljande stämmor för att en förändring av stadgarna ska träda i kraft, kommer samma fråga, om samma stadgeändring, också tas upp för beslut på nästa årsstämma, d.v.s. stämman 2024.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Akterspegeln 27 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 23 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 147 kvm därtill 815 kvm garage och gemensamhetsytor. I fastigheten finns 27 garageplatser och föreningen disponerar därutöver en gästparkeringsplats utomhus gemensamt med Brf Utkiken och Brf Stjärnhusen.

Lägenhetsfördelning:

- 4 st. 1 rum och kök
- 2 st. 2 rum och kök
- 12 st. 3 rum och kök
- 5 st. 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa (2022 Moderna), även kollektiv bostadsrättstillägg är tecknat med samma försäkringsbolag.

Servitut

Föreningens fastighet, men också kringliggande fastigheter som tillhör Brf Utkiken och Brf Stjärnhusen, är beroende av olika rättigheter inom varandras fastigheter för att kunna fungera som självständiga fastigheter. Dessa rättigheter säkerställs genom servitutsupplåtelser som regleras i olika servitutsavtal föreningarna emellan.

Servitut med förmån, som föreningens fastighet har inom de andra fastigheterna, är rätten till

vattenförsörjning, utrymme för föreningens pumpgrop för spillvatten inklusive tryckledning, utrymmen i källarvåningen, utrymme för in- och utfart till garaget, rätt att använda väg för angörings- och gångtrafik samt rätten att bibehålla trappa och grind.

Servitut som belastar föreningens fastighet är bland annat rätten för grannfastigheterna att avvattna sina fastigheter via föreningens dagvattensystem, rätten att använda föreningens pumpgrop för spillvatten (för fyra lägenheter, en tvättstuga och en WC) samt rätten att ha några av sina terrasser placerade inom föreningens fastighet.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Avgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2023 uppgått till 1589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 98 969 000, varav byggvärdet är 54 969 000 kr och markvärdet 44 000 000 kr. Värdeår 2009.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett gällande avtal om ekonomisk förvaltning med Storholmen Förvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades av Bolagsverket den 6 november 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Månatligen debiterade 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 uppgick till 605 kr/kvm boyta

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske med minst 0,4% av taxeringsvärdet för byggnad, dvs för 2023 blir avsättningen för yttre fonden 219 876 kr, vilket motsvarar 74 kr/kvm.

Föreningens fastighetslån

Kredit, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelsen

Styrelsen har efter årsstämma 16 maj 2023 haft följande sammansättning.

Ledamöter	Anders Thofelt Dag Åsvärn Ann Winkler Ulrika Dybeck (del av år)
-----------	--

Suppleanter	Mats Arborelius Hossein Kabiri
-------------	-----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsens ledamöter i förening.
Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden och 1 konstituerande sammanträde.

Revisor

Hans Kallin vid Moore Allegretto

Valberedningen

Catarina Arborelius (sammankallande)

Peter Sjögren

Håkan Lundbäck

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2023

Avgifter

Föreningens månadsavgifter höjdes med 5% from 1 oktober, främst på grund av allmänt stigande priser, dels för 2023, men även inför nya indexerade priser från våra leverantörer för 2024.

Inga andra avgifter justerades.

Styrelsen har fokuserat på att balansera föreningens ekonomi efter de utmaningar som varit under året.

Det som påverkat vår ekonomi mest är allmänt ökade kostnader, framför allt räntekostnader, där de ökade kostnaderna i viss mån har kompensrats med något lägre elkostnader.

Under året erhöll föreningen elstöd vilket betalades ut till våra medlemmar utifrån förbrukad el under den period för vilken stödet utgick. Elstödet betalades ut genom reduktion av månadsavgift i motsvarande mån som förbrukning.

Under året har samtliga hyresavtal på mc-platser sagts upp och är vakanta.

From 1 februari 2024 höjs avgifterna på våra tre p-platser för uthyrning med 200 kr/mån.

På årsstämman 2023 erhöll styrelsen uppdraget av stämman att fortsätta utreda möjligheten att dela in bergrummet i ytor för att hyra ut dem till föreningens medlemmar. Syftet är att skapa bättre ordning samt öka föreningens intäkter.

Styrelsen avser redovisa arbetet samt framföra förslag på årsstämman 2024.

Fastighetslån

Tack vare god likviditet och bra kassaflöde har föreningens lån under året amorterats med totalt 850 tkr för att i någon mån kompensera för de ökade räntekostnaderna. Trots genomförda amorteringar är föreningens likviditet god.

Fastighetstaxering

Styrelsen har under året begärt omprövning av vårt taxeringsvärde. De skäl föreningen i huvudsak angav i sin begäran var karaktären på fastigheten, de begränsade möjligheterna att utveckla fastigheten, framför allt energimässigt med solceller på grund dess belägenhet i ett kulturhistoriskt skyddat område, samt svårigheter att räkna hem en investering i bergvärme. Stockholms stad har vidare muntligt meddelat oss att vi inte kan räkna med beviljning av investering av solceller på grund av just vårt läge.

Skatteverket avslag omprövningen med skälet att föreningen först måste pröva om byggnadslov för solceller alt. borrhettstillstånd för bergvärme kan beviljas eller avslås. Först då kan ny en förnyad prövning ske. Styrelsen beslöt att tills vidare avvakta, eftersom de potentiella vinsterna bedöms som relativt små, medan den nödvändiga arbetsinsatsen och kostnaderna för ansökningar bedöms som betydande.

Fastighet och underhåll

Egenbesiktning gjordes i vanlig ordning i juni. Vi fann inga alarmerande brister beträffande fastighetens ytskikt.

Under året har viss målning skett av smidesräcken arbetet kommer fortsätta under 2024. Mossbekämpning utfördes på taket. Allt har genomförts med frivilliga arbetsinsatser. Under året har även klippning och röjning av buskar skett på taket. De flesta balkonger har tvättats och mossbekämpats av medlemmarna.

Styrelsen har genomfört årlig brandöversyn. Några belysningsarmaturer var trasiga och har bytts ut.

Sedvanligt underhåll och service av hissar, pumpar och stammar har skett. Avluftningarna på taket har rensats. Hissarnas nödtelefoner kommer bytas under 2024 för att anpassas till ny teknik.

Under året har radonmätning genomförts i de fyra lägenheter som låg över gränsvärdet. Tack vare justering av ventilation så är det nu endast två lägenheter som ligger något över gränsvärdet. Ventilationstekniker har justerat ventilationen i de två lägenheterna, vilket bedöms räcka som åtgärd i en av lägenheterna, medan vi kommer sätta in en fläkt i den andra lägenheten för att minska radonet. Ny radonmätning i dessa två lägenheter kommer ske under vårvintern 2024.

Fortfarande är en elbilsaddare ur funktion efter det stora haveri som inträffade 2022. Den beräknas lagas under första kvartalet 2024. Vi har för närvarande endast två elbilsplatser uthyrda. Sedvanlig garagestädning har genomförts under maj månad.

Under hösten drabbades föreningen av ett vattenläckage på taket. Efter rådiga ingripanden av boende, styrelse samt vår fastighetsskötare kunde såvitt vi kan bedöma skadorna begränsas. Efter läckagetest befanns läckan ha uppkommit vid ventilationen på taket. Läckan kommer att åtgärdas så snart vädret tillåter.

Vattenskadorna som uppstår genom läckor från tak täcks inte av vår försäkring.

Administrativ och ekonomisk förvaltare

Under hösten 2023 beslöt styrelsen att överlåta ansvaret för samtliga debiteringar till Storholmen, såsom fördelning och beräkning av hushållsel samt debitering av föreningens gemensamma ytor, t.ex. gästparkering. Arbetet med Storholmen har sedan löpt på under 2023.

Samverkan grannföreningar

Vi har under året haft sparsamma kontakter med våra grannföreningar. Det har skett en del förändringar i deras styrelser, vilket inneburit nya kontaktvägar för oss. Ett möte har genomförts under året mellan oss, Brf Stjärnhusen och Brf Utkiken, där vi främst diskuterade skötsel av gården (d.v.s. vårt tak). Inga nya initiativ har tagits i frågan.

I avsaknad av ordentliga redovisningar från Brf Stjärnhusen fortsätter vi fakturera dem för bedömda intäkter för den gemensamma betalparkeringen på Sjöbjörnsvägen. P.g.a. frågans ringa ekonomiska vikt har styrelsen inte drivit ärendet vidare.

Brf Utkiken har under året meddelat att delar av den avloppsledning genom deras fastighet som vi nyttjar delvis behövs repareras. Vi har, efter granskning av servitutsavtal, meddelat att vi inte kan bedöms vara ansvariga för den del av ledningen som berörs. Brf Utkiken har inte återkommit i frågan.

Hemsidan

Fortsatt arbete med hemsidan sker för att så mycket som möjligt av viktig information ska finnas samlad där.

Styrelsen

Under året har nödvändig information löpande skickats ut till boende. Detta har huvudsakligen skett genom att information sänts ut med de viktigaste punkterna från våra styrelsemöten.

Arbetsgrupper

Trivselgruppen har skött gästlägenheten och ordnat med dekoration av entré och korridorer. Trädgårdsgruppen har skött våra planteringar och underhållit dessa med rensning och nya plantor. Arbetsgruppernas arbete har lett till såväl ökad trivsel som minskade kostnader.

Insatser i övrigt

Liksom under föregående år har betydande frivilliga insatser skett, utöver det som skett i det formella arbetsgrupperna. Insatserna har lett till att reparationer och andra åtgärder kunnat utföras snabbt och kraftigt minskade kostnader.

Energi

Under året har förhandling skett med Stockholm Exergi beträffande vårt pris på fjärrvärme. Stockholm Exergi vill höja priset med 12 %, vilket vi klagade på. Styrelsen valde att inte begära medling hos Fjärrvärmenämnden, utan avvaktar i stället utfallet av de förhandlingar som nu sker. Detta kommer oss till gagn om förhandlingarna lyckas, d.v.s. vi kan komma att få en lägre prisökning än 12%, men inte en större höjning av priset än så.

Redovisat resultat

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick, låg skuldsättning samt möjligheterna till framtida ökade intäkter genom avgiftshöjningar. Föreningen har dessutom ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37 st.

Antal tillkommande medlemmar: 3 st.

Antal avgående medlemmar: 3 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 448	1 407	1 364	1 327
Resultat efter finansiella poster	-622	-768	-698	-615
Soliditet (%)	98	97	97	97
Årsavgifter/m ² bostadsrättsyta	605	584	558	547
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta	1 467	1 863	2 003	2 003
Skuldsättning/ m ² totalyta	1 063	1 350	1 452	1 452
Sparande/m ² totalyta (kr)	104	64	107	114
Energikostnad /m ² totalyta	200	268	199	169
Räntekostnad/m ² totalyta	51	21	12	15
Räntekänslighet (%)	2	3	4	4

Boytan är 2147 kvm och 815 kvm är lokalyta. Totalytan i fastigheten är 2962 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 688 342	48 606 658	994 098	-6 206 347	-768 209	141 314 542
Avsättning till fond för yttre underhåll			219 876	-219 876		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-80 625	80 625		0
Disposition av föregående års resultat:				-768 209	768 209	0
Årets resultat					-622 282	-622 282
Belopp vid årets utgång	98 688 342	48 606 658	1 133 349	-7 113 807	-622 282	140 692 260

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-7 113 808
Årets resultat	-622 282
	-7 736 090

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	219 876
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-119 848
I ny räkning överföres	-7 836 118
	-7 736 090

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 448 453	1 406 514
Övriga rörelseintäkter	3	248 739	242 052
Summa rörelseintäkter		1 697 192	1 648 566
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 017 204	-1 226 200
Övriga externa kostnader	5	-164 397	-147 466
Personalkostnader	6	-135 670	-120 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-864 332	-864 332
Summa rörelsekostnader		-2 181 603	-2 358 097
Rörelseresultat		-484 411	-709 531
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 186	4 701
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 057	-63 379
Summa finansiella poster		-137 871	-58 678
Resultat efter finansiella poster		-622 282	-768 209
Årets resultat		-622 282	-768 209

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	143 511 531	144 361 659
Inventarier, verktyg och installationer	8	85 225	99 430
Summa materiella anläggningstillgångar		143 596 756	144 461 089
Summa anläggningstillgångar		143 596 756	144 461 089
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 576	35 836
Övriga fordringar	9	1 356	811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 776	0
Summa kortfristiga fordringar		37 708	36 647
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		736 484	1 373 037
Summa kassa och bank		736 484	1 373 037
Summa omsättningstillgångar		774 192	1 409 684
SUMMA TILLGÅNGAR		144 370 948	145 870 773

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

147 295 000

147 295 000

Fond för yttre underhåll

1 133 349

994 098

Summa bundet eget kapital

148 428 349

148 289 098

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 113 808

-6 206 347

Årets resultat

-622 282

-768 209

Summa fritt eget kapital

-7 736 090

-6 974 556

Summa eget kapital

140 692 259

141 314 542

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 12

3 150 000

4 000 000

Leverantörsskulder

96 471

111 040

Skatteskulder

110 864

110 094

Övriga skulder

0

-4 087

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

321 354

339 184

Summa kortfristiga skulder

3 678 689

4 556 231

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

144 370 948

145 870 773

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-622 282	-768 209
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	864 332	864 332
Betald skatt	1 556	467

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

243 606 96 590

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	13 260	-13 260
Förändring av kortfristiga fordringar	-13 776	0
Förändring av leverantörsskulder	-14 568	18 921
Förändring av kortfristiga skulder	-15 075	127 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	213 447	230 181

Finansieringsverksamheten

Amortering av skulder	-850 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-850 000	-300 000

Årets kassaflöde

-636 553 -69 819

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 373 037	1 442 857
Likvida medel vid årets slut	736 484	1 373 038

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 299 585	1 252 956
Hyror lokaler	11 900	8 400
Hyror garage och parkeringsplatser	67 900	67 340
Kabel-TV och bredband	80 868	80 868
Uteblivna hyror garage/parkeringsplatser	-11 800	-3 050
	1 448 453	1 406 514

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
El	158 193	157 017
Laddstolpar el	10 923	10 165
Tvättavgifter	7 880	9 000
Gästlägenhet	15 250	14 450
Gästplats parkering	3 950	5 850
Övriga ersättningar och intäkter	13 820	9 735
Övriga fakturerade kostnader	13 939	35 835
Elstöd	24 784	0
	248 739	242 052

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	43 373	40 972
Trädgårdsskötsel	11 205	8 148
Städkostnader	58 226	53 458
Hyra av entrémattor	12 950	14 678
Hissbesiktning	4 013	3 831
Hiss serviceavtal	5 698	5 360
Serviceavtal pumpgröpar	8 589	6 750
Reparationer	55 731	37 371
Hissreparationer	4 357	15 797
Planerat underhåll	46 757	0
Underhåll pumpgröpar	19 267	80 625
Fastighetsel	54 827	268 099
Hushållsel	158 193	125 408
Uppvärmning	309 188	343 742
Vatten och avlopp	69 759	56 477
Avfallshantering	51 554	60 690
Försäkringskostnader	16 000	20 473
Bredband/Kabel-TV	87 516	83 283
Förbrukningsmaterial	0	1 038
	1 017 203	1 226 200

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	19 690	19 690
Fastighetsavgift	36 547	34 937
Föreningsgemensamma kostnader	19 891	6 015
Revisionsarvode	21 706	17 500
Arvode ekonomisk förvaltning	28 507	24 872
Arvode uppdrag/utredningar	17 650	18 981
Övrigt arvode	4 808	4 124
Avgifter Bolagsverket	800	800
Bankkostnader	2 179	2 257
Övriga externa tjänster	1 563	8 309
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga poster	5 326	4 819
	164 397	147 466

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	106 500	102 300
Sociala avgifter	29 170	17 799
	135 670	120 099

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	85 245 000	85 245 000
Mark	67 000 000	67 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 245 000	152 245 000
Ingående avskrivningar	-7 883 341	-7 033 213
Årets avskrivningar	-850 128	-850 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 733 469	-7 883 341
Utgående redovisat värde	143 511 531	144 361 659
Taxeringsvärden byggnader	54 969 000	54 969 000
Taxeringsvärden mark	44 000 000	44 000 000
	98 969 000	98 969 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 814	172 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 814	172 814
Ingående avskrivningar	-73 384	-59 180
Årets avskrivningar	-14 204	-14 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 588	-73 384
Utgående redovisat värde	85 226	99 430

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 356	811
	1 356	811

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	4,638	2024-01-28	3 150 000	4 000 000
			3 150 000	4 000 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår

som kortfristig skuld.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	27 092	19 001
El	45 443	46 422
Värme	32 156	45 959
Sophämtning	5 875	5 210
Vatten och avlopp	69 759	56 477
Förutbetalda avgifter och hyror	141 029	166 116
	321 354	339 185

Föreningen har erhållit kreditfaktura från Stockholm Exergi som avser flera månader på 2023.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

Stockholm 2024

Anders Thofelt
Ordförande

Dag Åsvärn

Ann Österby Winkler

Min revisionsberättelse har lämnats - 2024

Hans Kallin
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Dag Åsvärn (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19560623xxxx

IP: 92.244.xxx.xxx

2024-02-27 16:05:52 UTC



Anders Lars Thofelt (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19610830xxxx

IP: 92.244.xxx.xxx

2024-02-27 16:10:41 UTC



ANN ÖSTERBY WINKLER (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19640912xxxx

IP: 109.104.xxx.xxx

2024-02-27 21:41:15 UTC



Hans Olof Kallin (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19910702xxxx

IP: 213.80.xxx.xxx

2024-02-29 16:19:19 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF

Gröndalsterrassen

Org.nr 769611-4573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gröndalsterrassen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gröndalsterrassen för räkenskapsåret 2023 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.

Stockholm den dagen som framgår av digital signering

Hans Kallin
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Hans Olof Kallin (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19910702xxxx

IP: 213.80.xxx.xxx

2024-02-29 16:18:50 UTC



Penneo dokumentnyckel: 7E8F2-VMIIFS-XCWXI-6KBOE-2DCCN-WLEMO

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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