

# **Årsredovisning**

**för**

**BF Gröndalsgården u.p.a**

702000-8046

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BF Gröndalsgården u.p.a 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

### Verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen registrerades 1918-08-03. Nuvarande stadgar registrerades 2022-07-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomiska föreningar.

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av Stockholm Rodret 7 och Stockholm Rodret 10. Föreningen innehar marken med äganderätt. Huset byggdes 1911 med tillbyggnadsår 2002. Den totala bostadsytan uppgår till 2 593 kvm och fördelas på 40 bostadslägenheter. Marken uppgår till totalt 878 kvm. Värdeår är 1929.

### Lägenhetsfördelning

<u>1 rum</u>	<u>2 rum</u>	<u>3 rum</u>	<u>4 rum</u>
11	13	12	4

Inom föreningen finns också 10 st garage för uthyrning till medlemmar.

### Underhållsfond

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Detta sker antingen enligt föreningens underhållsplan eller enligt stadgarna. Avsättningen sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

#### Tidigare gjorda underhållsarbeten:

Renovering av gårdarna med nytt bjälklag	2014 - 2016
Fasadrenovering mot gård	2014 - 2016
Nya vädringsbalkonger	2014 - 2016
Fiberinstallation	2013 - 2014
Renovering av hisskorg	2012

**Kommande projekt enligt underhållsplanen:**

Renovering av fasad mot gatan, nytt tak och trappmålning.

**Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB.
Fastighetsskötsel	Mats Edlund
Hiss	Otis aktiebolag
Städning	Maries Puts & städ Fastighets AB

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

**Styrelsen har under året genomfört följande arbeten:**

-Slutfört uppdatering av värmeslingor på taket.

**Vattenskada i lgh 26**

-Drabbade underliggande lgh 24.

**Städdagar**

Föreningen har haft två städdagar under året, en på våren och en på vintern.

**Föreningens Ekonomi**

Årsavgiften höjdes i början av året med 5 % för att möta ökande kostnader.

Årets resultat är positivt om man bortser från de bokföringsmässiga avskrivningarna.

Några lån kommer att förnyas under 2024, vilket medför ökade räntekostnader.

**Pågående projekt:**

-Bostäder på vinden.

Föreningen fick den 9 februari bygglov för bostäder på vinden.

Årsstämman 2023 sa ja till bostäder på vinden.

Under året har styrelsen arbetat med olika alternativ för hur detta skulle kunna genomföras. Det arbetet fortsätter under 2024.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar var vid årets början 48 st och vid årets slut 47 st

Under verksamhetsåret har 3 överlåtelse skett.

**Sedan föreningsstämman den 2023-05-11 har styrelsen haft följande sammansättning:**

Marianne Kjellberg	Ordförande
Hans Brevik	Ledamot
Berry Persson	Ledamot
Johan Balling	Ledamot
Line Gordon	Ledamot

Jacob Hultgren	Suppleant
Christina Wirén	Suppleant

### Revisorer

Anders Eknert	Ordinarie
Elisabeth Forslind	Ordinarie
Solveig Forss	Suppleant
Lars Alm	Suppleant

### Valberedning

Catharina Högstedt, Solveig Forss, Margareta Ljungström Eriksson

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden och har haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 731	1 654	1 639	1 640
Resultat efter finansiella poster	-281	-222	-1 234	40
Soliditet (%)	8,9	10,5	11,8	17,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	610	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 399	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 399	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	48	0	0	0
Räntekänslighet (%)	8,9	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	219	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,3	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Styrelsen planerar att höja årsavgifterna med 10 % from 2024-07-01.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	325 470	1 631 735	-28 800	-221 683	<b>1 706 722</b>
Disposition av föregående års resultat:		246 000	-467 683	221 683	<b>0</b>
Årets resultat				-280 980	<b>-280 980</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>325 470</b>	<b>1 877 735</b>	<b>-496 483</b>	<b>-280 980</b>	<b>1 425 742</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-496 483
årets förlust	-280 980
	<b>-777 463</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	246 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-62 500
i ny räkning överföres	-960 963
	<b>-777 463</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 730 862	1 653 677
Övriga rörelseintäkter	2	19 871	4 025
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 750 733</b>	<b>1 657 702</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 086 582	-1 060 508
Övriga förvaltningskostnader	4	-296 197	-200 943
Personalkostnader	5	-70 376	-70 375
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-424 948	-416 094
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 878 103</b>	<b>-1 747 920</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-127 370</b>	<b>-90 218</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 446	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-163 056	-131 478
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-153 610</b>	<b>-131 465</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-280 980</b>	<b>-221 683</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-280 980</b>	<b>-221 683</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-280 980</b>	<b>-221 683</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

14 101 938

14 526 886

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**14 101 938**

**14 526 886**

**Summa anläggningstillgångar**

**14 101 938**

**14 526 886**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar

306 023

285 759

Övriga fordringar

28 374

16 354

**Summa kortfristiga fordringar**

**334 397**

**302 113**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 502 455

1 450 277

**Summa kassa och bank**

**1 502 455**

**1 450 277**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 836 852**

**1 752 390**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**15 938 790**

**16 279 276**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

325 470

325 470

Fond för yttre underhåll

1 877 735

1 631 735

**Summa bundet eget kapital**

**2 203 205**

**1 957 205**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-496 483

-28 801

Årets resultat

-280 980

-221 683

**Summa fritt eget kapital**

**-777 463**

**-250 483**

**Summa eget kapital**

**1 425 742**

**1 706 721**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

2 000 000

13 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**2 000 000**

**13 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

12 000 000

1 000 000

Leverantörsskulder

70 956

149 529

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

442 092

423 026

**Summa kortfristiga skulder**

**12 513 048**

**1 572 555**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**15 938 790**

**16 279 276**



## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-280 980	-221 683
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		424 948	416 094
Betald skatt		0	-9 873
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>143 968</b>	<b>184 538</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-20 264	-6 340
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 020	0
Förändring av leverantörsskulder		-78 573	94 757
Förändring av kortfristiga skulder		19 066	9 681
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>52 177</b>	<b>282 636</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>52 177</b>	<b>282 636</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 450 277	1 167 642
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 502 454</b>	<b>1 450 278</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3))

#### Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärde minskat med planenliga avskrivningar. Avskrivningen påbörjas då tillgången tas i bruk.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponent mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Komponent:	Antal år
Stomme	100
Stomkomplettering/innervägg mm	20-40
Installationer, värme, VVS, ventilation	20-40
Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm	20-30
Inre ytskikt, maskinell utrustning	10-15

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 580 793	1 508 720
Hyror garage och parkeringsplatser	143 400	143 400
Övriga intäkter	6 670	1 557
Utbetalning från Brandkontoret	3 500	4 025
Ersättning elstöd	16 371	0
	<b>1 750 734</b>	<b>1 657 702</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, internet och kabel-TV.

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkring	76 910	68 430
Internet/Kabel-TV	23 864	35 737
Underhåll/reparationer	30 971	67 858
Hiss	34 337	15 538
Städning	69 784	67 306
Övriga driftskostnader	31 047	34 847
Fastighetsavgift	63 560	60 760
Elavgifter	95 174	103 200

Fjärrvärme	392 959	360 200
Vatten	79 078	56 153
Renhållning/återvinning	31 360	46 170
Dörrar och lås	34 325	11 736
Vattenskada	60 714	9 972
Reparation garage	0	61 750
Tak	62 500	12 650
Självrisk	0	48 200
	<b>1 086 583</b>	<b>1 060 507</b>

#### Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2023	2022
Datakommunikation/programkostnader	8 100	13 715
Telefoni/porttele	9 678	6 928
Ekonomisk förvaltning	50 872	48 994
Styrelse/medlemsmöten	7 203	7 610
Övriga förvaltningskostnader	28 894	20 634
Konsultarvoden	191 450	103 063
	<b>296 197</b>	<b>200 944</b>

#### Not 5 Arvode och löner

	2023	2022
Arvode	45 000	45 000
Lön	11 052	11 052
Sociala avgifter	14 324	14 323
	<b>70 376</b>	<b>70 375</b>

Förening har haft en anställd under året.

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 632 511	20 632 511
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 632 511</b>	<b>20 632 511</b>
Ingående avskrivningar	-6 105 625	-5 689 531
Årets avskrivningar	-424 948	-416 094
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 530 573</b>	<b>-6 105 625</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 101 938</b>	<b>14 526 886</b>
Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	53 000 000	53 000 000
	<b>82 000 000</b>	<b>82 000 000</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.  
Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

	2023-12-31	2022-12-31
SEB 39368587 0.67 % 2024-02-28	4 200 000	4 200 000
SEB 22111760 0.96 % 2024-05-28	1 800 000	1 800 000
SEB 40007253 1.00 % 2025-05-28	2 000 000	2 000 000
SEB 40007318 4,51 % 2024-08-28	1 000 000	1 000 000
SEB 39368501 1.12 % 2024-11-28	5 000 000	5 000 000
	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>

Varav 12 000 000 kr är kortfristig del av dessa lån.

### Not 8 Räkenskapsår och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	162 993	135 384
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	63	-3 906
Ränteintäkter	-9 446	-13
	<b>153 610</b>	<b>131 465</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm \_\_\_\_\_ 2024

Marianne Kjellberg  
Ordförande

Hans Brevik  
Ledamot

Berry Persson  
Ledamot

Johan Balling  
Ledamot

Line Gordon  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Elisabeth Forslind  
Revisor

Anders Eknert  
Revisor