



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gröndal Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ritaren 7	2010	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968-1973 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1968 och 1973.

Föreningen har 16 hyreslägenheter och 120 bostadsrätter om totalt 11 309 kvm och 2 lokaler om 199 kvm samt garage om 4 980 kvm. Byggnadernas totalyta är 16 488 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bastian Jönsson	Ordförande
Aref Kassem	Styrelseledamot
Marianne Ahmad	Styrelseledamot
Robert Mandra	Styrelseledamot
Sonia Skupinska	Styrelseledamot

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

David Åke Allan Eskilsson Extern revisor Baker Tilly MLT KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2020-2021** ● Ny gårdsmiljö i samband med renovering av tätskiktet över garaget
Inhägnad av fastigheten
- 2021** ● Kameraövervakning i garaget
- 2021-2023** ● Byte fjärrvärmecentraler i hus 49-57 resp hus 61a-c
- 2023** ● Kameraövervakning i källaren för 49-57 resp hus 61a-c
Målning inne i miljöhusen
Målning av undertaket på hus 49-57
OVK utförd i samtliga lgh
Balkongfogar- och fasadrenovering i 61:an
Äldre frånluftsfläktar på fastigheten utbytta mot moderna energisåla
- 2025** ● Relining av avloppsstammar

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av tappvattenstammar
Installation av laddboxar i garaget

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare SBC

Teknisk förvaltare Sydsverige Entreprenad AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat att inte genomföra någon höjning av avgifterna för bostadsrätter, förråd eller garageplatser. Beslutet grundar sig i att föreningen under flera år tidigare genomfört avgiftshöjningar för att möta de förväntade kostnaderna för kommande underhållsåtgärder, framför allt relining av avloppsstammar och byte av vattenledningar. De tidigare justeringarna har gett föreningen tillräckligt ekonomiskt utrymme för att kunna genomföra årets stora investeringar utan att ytterligare belasta medlemmarna.

Under året har föreningen påbörjat installationen av laddstationer på 20 parkeringsplatser i garaget. Styrelsen har ansökt om och beviljats bidrag för installationen, vilket har minskat föreningens kostnader för projektet. Den återstående investeringskostnaden kommer inte att belasta föreningens gemensamma ekonomi, utan täcks genom en särskild hyresavgift för de parkeringsplatser som utrustats med elbilsaddning. Detta innebär att kostnaden bärs av de hyresgäster som nyttjar funktionaliteten, i enlighet med principen om kostnadsfördelning efter nyttjande.

Under året har föreningen genomfört en justering av hyrorna för föreningens hyresrätter. Höjningen har skett i enlighet med det gemensamt framtagna förhandlingsunderlag som tagits fram tillsammans med Hyresgästföreningen, vilket säkerställer att hyresnivåerna följer gällande riktlinjer och förhandlingspraxis.

Förändringar i avtal

Föreningen har köpt in tjänster externa av Mark & Miljö för att säkerställa att gårdsmiljöerna sköts med hög kvalitet och kontinuitet. Under året har även garaget genomgått en omfattande städning, vilket bidragit till en renare och tryggare miljö för de boende.

Övriga uppgifter

Trots årets stora investeringar står föreningens ekonomi stabil. Styrelsen har arbetat med god framförhållning, noggranna uppföljningar och ett långsiktigt perspektiv. Detta skapar fortsatt handlingsutrymme och trygghet för föreningens framtida utveckling.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 174 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 177 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser och 2 upplåtelse av tidigare hyresrätter.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 662 461	11 139 086	10 715 514	10 045 282
Resultat efter fin. poster	-693 468	-606 940	-1 043 252	-3 164 670
Soliditet (%)	54	53	52	-
Yttre fond	2 624 601	2 621 393	2 394 393	2 779 690
Taxeringsvärde	132 679 000	123 533 000	123 533 000	123 533 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	871	850	688	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,7	73,5	69,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 323	8 694	7 558	9 926
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 071	6 020	6 076	7 692
Sparande / kvm totalyta, kr	225	278	225	155
Elkostnad / kvm totalyta, kr	55	57	66	125
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	90	98	100	114
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	46	43	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	187	201	208	282
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,25	1,10	1,11	-
Räntekänslighet (%)	9,56	10,23	10,98	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året och en stor anledning till detta är höga avskrivningskostnader tillsammans med planerat underhåll. Årets resultat före avskrivningar och planerat underhåll visar ett positivt resultat. Detsamma gäller årets kassaflöde.

Underskottet innebär inte att föreningen inte klarar sina ekonomiska åtagande de närmaste åren. Föreningen

kommer primärt finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom årsavgifter och hyresintäkter. Framtida avgiftshöjningar går inte att utesluta.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	101 955 018	-	1 630 612	103 585 630
Upplåtelseavgifter	14 997 374	-	2 344 388	17 341 762
Fond, yttre underhåll	2 621 393	-223 792	227 000	2 624 601
Balanserat resultat	-19 915 884	-383 148	-227 000	-20 526 032
Årets resultat	-606 940	606 940	-693 468	-693 468
Eget kapital	99 050 961	0	3 281 532	102 332 493

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 299 032
Årets resultat	-693 468
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 000
Totalt	-21 219 501

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	516 261
Balanseras i ny räkning	-20 703 240

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 662 461	11 139 086
Övriga rörelseintäkter	3	57 843	102 895
Summa rörelseintäkter		11 720 304	11 241 981
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 012 410	-6 237 621
Övriga externa kostnader	9	-575 188	-506 132
Personalkostnader	10	-231 828	-225 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 894 216	-4 280 136
Summa rörelsekostnader		-10 713 641	-11 249 796
RÖRELSERESULTAT		1 006 663	-7 815
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		194 273	333 895
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 894 405	-933 020
Summa finansiella poster		-1 700 132	-599 125
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-693 468	-606 940
ÅRETS RESULTAT		-693 468	-606 940

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	175 084 281	171 801 102
Maskiner och inventarier	13	532 152	570 048
Pågående projekt	14	3 075 858	147 000
Summa materiella anläggningstillgångar		178 692 291	172 518 150
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		178 692 291	172 518 150
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 216	66 252
Övriga fordringar	15	1 226 932	3 002 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	352 470	91 773
Summa kortfristiga fordringar		1 633 618	3 160 702
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 031 881	9 664 970
Summa kassa och bank		9 031 881	9 664 970
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 665 498	12 825 673
SUMMA TILLGÅNGAR		189 357 789	185 343 823

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 927 392	116 952 392
Fond för yttre underhåll		2 624 601	2 621 393
Summa bundet eget kapital		123 551 993	119 573 785
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 526 032	-19 915 884
Årets resultat		-693 468	-606 940
Summa ansamlad förlust		-21 219 501	-20 522 824
SUMMA EGET KAPITAL		102 332 493	99 050 961
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	83 612 489	84 451 112
Leverantörsskulder		1 843 524	411 377
Skatteskulder		22 203	18 837
Övriga kortfristiga skulder		34 566	83 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 512 514	1 328 517
Summa kortfristiga skulder		87 025 296	86 292 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 357 789	185 343 823

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 006 663	-7 815
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 894 216	4 280 136
	4 900 879	4 272 321
Erhållen ränta	71 770	333 895
Erlagd ränta	-1 894 405	-933 020
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 078 244	3 673 196
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-121 453	-94 928
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 571 057	-366 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 527 848	3 211 460
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 068 356	-403 416
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 068 356	-403 416
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 975 000	4 295 000
Amortering av lån	-838 623	-793 022
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 136 377	3 501 978
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 404 131	6 310 022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 661 829	6 351 807
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 257 698	12 661 829

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gröndal Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hissar	5,61 %
Dörrar & portar	2,34 %
Ventilation	5,61 %
Byggnad	2,00 - 3,59 %
Yttertak	3,05 %
Stamledningar Värme	3,59 %
Stomme och grund	2,06 %
Balkonger	10,00 %
El	5,00 %
Stamledningar VA	2,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Installationer	5,00 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD-el.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 874 637	7 469 701
Hysesintäkter bostäder	1 826 420	1 901 020
Hysesintäkter lokaler	258 324	254 316
Hysesintäkter lokaler, moms	46 012	31 500
Hysesintäkter garage	458 337	402 890
Hysesintäkter p-plats	96 507	77 865
Hysesintäkter förråd	47 326	43 801
Hysesintäkter förråd, moms	1 118	10 062
Deb. fastighetsskatt	1 212	1 032
Intäkter kabel-TV	323 875	323 609
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-15 884
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-9 000	0
El, moms	685 504	582 342
Gemensamhetslokal	9 984	4 200
Nycklar/lås vidarefakturering	1 075	17 475
Påminnelseavgift	1 020	600
Dröjsmålsränta	0	106
Pantsättningsavgift	11 172	6 159
Överlåtelseavgift	5 843	4 299
Administrativ avgift	7 153	2 597
Vidarefakturerade kostnader	15 938	21 399
Öres- och kronutjämning	4	-3
Summa	11 662 461	11 139 086

Elintäkterna som redovisas 2025 gäller 14 månader p.g.a. periodisering.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	38 124	41 365
Försäkringsersättning	0	61 530
Återbäring försäkringsbolag	19 719	0
Summa	57 843	102 895

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	381 240	381 240
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 138	30 363
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 581	13 580
Larm och bevakning	10 649	7 718
Städning enligt avtal	322 706	342 918
Städning utöver avtal	0	8 238
Besiktningar	21 700	34 925
Hissbesiktning	14 888	14 486
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	16 214
Brandskydd	37 511	13 340
Gårdkostnader	6 168	5 595
Gemensamma utrymmen	1 496	31 287
Sophantering	24 859	0
Snöröjning/sandning	64 318	65 078
Serviceavtal	103 237	291 311
Serviceavtal, hissar	22 100	0
Förbrukningsmaterial	13 735	83 949
Summa	1 032 324	1 340 241

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	546	0
Bostadsrättslägenheter	0	31 837
Tvättstuga	93 729	86 359
Trapphus/port/entr	0	3 766
Källarutrymmen	7 775	0
Sophantering/återvinning	5 488	332
Dörrar och lås/porttele	50 483	48 527
Övriga gemensamma utrymmen	0	67 479
VVS	75 552	161 686
Ventilation	12 481	85 969
Elinstallationer	59 213	222 413
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 897
Hissar	55 287	6 419
Fasader	0	91 589
Fönster	5 491	1 347
Balkonger/altaner	1 547	13 995
Mark/gård/utemiljö	2 875	0
Garage/parkering	4 011	4 344
Vattenskada	6 338	0
Skador/klotter/skadegörelse	23 375	42 803
Summa	404 190	873 761

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hyseslägenheter	100 831	223 792
Entr/trapphus	70 875	0
Elinstallationer	157 680	0
Hiss	186 875	0
Summa	516 261	223 792

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	901 936	797 339
Uppvärmning	1 477 853	1 373 811
Vatten	699 858	651 719
Sophämtning/renhållning	219 704	222 314
Grovsopor	9 058	23 810
Summa	3 308 409	3 068 993

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	196 909	185 946
Självrisk	0	90 019
Bredband	281 856	201 096
Fastighetsskatt	272 461	253 774
Summa	751 226	730 835

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	93 750	59 843
Juridiska åtgärder	10 600	0
Inkassokostnader	1 902	0
Revisionsarvoden extern revisor	70 244	34 419
Styrelseomkostnader	2 260	0
Fritids och trivselkostnader	1 429	3 442
Föreningskostnader	488	10 800
Förvaltningsarvode enl avtal	201 636	193 573
Överlåtelsekostnad	8 232	8 024
Pantsättningskostnad	16 758	6 880
Korttidsinventarier	22 209	8 394
Administration	19 440	23 206
Konsultkostnader	97 599	141 177
Bostadsrätterna Sverige	8 810	0
Föreningsavgifter	19 831	16 375
Summa	575 188	506 132

Revisionskostnaderna som redovisas 2025 gäller 2 år p.g.a. periodisering.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	171 900
Arbetsgivaravgifter	55 428	54 006
Summa	231 828	225 906

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 894 396	932 648
Dröjsmålsränta	9	372
Summa	1 894 405	933 020

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 832 977	200 576 561
Årets inköp	7 139 498	256 416
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	207 972 475	200 832 977
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29 031 874	-24 789 634
Årets avskrivning	-3 856 320	-4 242 240
Utgående ackumulerad avskrivning	-32 888 194	-29 031 874
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	175 084 281	171 801 102
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 525 116</i>	<i>33 525 116</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	104 436 000	92 490 000
Taxeringsvärde mark	28 243 000	31 043 000
Summa	132 679 000	123 533 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 270 618	1 270 618
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 270 618	1 270 618
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-700 570	-662 674
Årets avskrivning	-37 896	-37 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-738 466	-700 570
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	532 152	570 048

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	147 000	0
Årets investeringar	2 928 858	147 000
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående arbeten	3 075 857	147 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 115	5 819
Transaktionskonto	1 220 972	1 935 892
Borgo räntekonto	4 845	1 060 966
Summa	1 226 932	3 002 677

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	63 412	61 004
Förutbet försäkr premier	33 135	31 219
Förutbet bredband	25 689	0
Upplupna intäkter	107 730	-450
Upplupna ränteintäkter	122 504	0
Summa	352 470	91 773

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-02-16	2,58 %	34 184 954	34 527 007
SBAB	2026-02-16	2,58 %	27 513 566	27 771 165
SBAB	2026-11-16	2,52 %	21 913 969	22 152 940
Summa			83 612 489	84 451 112
Varav kortfristig del			83 612 489	84 451 112

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 329 889 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	765	6 706
Uppl kostnad Städning entrepr	0	26 814
Uppl kostn el	89 935	91 700
Uppl kostnad Värme	183 370	182 858
Uppl kostn vatten	125 570	112 358
Uppl kostnad Sophämtning	47 268	25 879
Uppl kostnad arvoden	88 200	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 713	0
Förutbet hyror/avgifter	914 693	882 202
Beräkn arvode revision	35 000	0
Summa	1 512 514	1 328 517

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	98 600 000	98 600 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har fortsatt arbetat med de omfattande stambyteprojekt som påbörjades år 2025, i samarbete med Rörmontören Syd AB. Relining av avloppsstammarna har slutförts under året och i samarbete med Proline. Båda projekten utgör en central del av föreningens långsiktiga underhållsplan. I samband med vattenstammarbetet införs individuell mätning av vattenförbrukning i samtliga lägenheter, i enlighet med gällande lagkrav. Detta möjliggör för medlemmarna att följa och påverka sin egen vattenanvändning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-26.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Aref Kassem
Styrelseledamot

Bastian Jönsson
Ordförande

Marianne Ahmad
Styrelseledamot

Robert Mandra
Styrelseledamot

Sonia Skupinska
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Baker Tilly MLT KB
David Åke Allan Eskilsson
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 09:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 13:05

DOCUMENT ID:

BJeikmphpbl

ENVELOPE ID:

rJjyX63aWe-BJeikmphpbl

DOCUMENT NAME:

Brf Gröndal Malmö, 769617-6739 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

47bb583738166cd46f22107395c98e67fbe7433cfa64d8fc08eea0b9eec6f35518a86c3b30a98e3abe5d8957b31181e43d0e7d467986030dfccf2fbdd0576b31

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BASTIAN NILS AGNE SEB ASTIAN JÖNSSON bastian82a@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:20 27.04.2026 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.174.120
2. MARIANNE AHMAD mera0136@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:11 27.04.2026 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.125.18
3. SONIA PAULINA SKUPINS KA-PIECHUT sonia.skupinska@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:50 27.04.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.50.106
4. AREF KASSEM mrabedkassem@outlook.com	 Signed Authenticated	02.05.2026 19:41 27.04.2026 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.216.242
5. Robert Mandra robertmandra@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:41 05.05.2026 08:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.125.54
6. David Åke Allan Eskilsson david.eskilsson@bakertilly.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:18 05.05.2026 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.120.240

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gröndal Malmö
Org.nr. 769617-6739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gröndal Malmö för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Gröndal Malmö för år 2025 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 överträdelse 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.

Lund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Eskilsson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 09:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 13:05

DOCUMENT ID:

SkZj1Qa3aWg

ENVELOPE ID:

Syikm62abl-SkZj1Qa3aWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Gröndal Malmö.pdf

2 pages

SHA-512:

2c9e528d7dc9a856925d1643850d0ceda840d51a1dfd1cc1abdfе27be8d3463eeda72d78901dbe80223798b92bbfe90c7d07339cb6ed0756b7ccfe70dbca6a5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Åke Allan Eskilsson	Signed	05.05.2026 09:17	eID	Swedish BankID
david.eskilsson@bakertilly.se	Authenticated	05.05.2026 09:17	Low	IP: 4.223.120.240

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed