

Årsredovisning
för
Brf Gårdskikaren

769602-9649

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Gårdskikaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Brf Gårdskikaren är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.
Hemsida: <http://www.gardskikaren.se>

Underhållsplan är upprättad för 2026-2041

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Vendelsö 3:1804 i Haninge kommun omfattande adresserna Källtorpsvägen 76 - 128. Fastigheten har två bostadsbyggnader med 27 st lägenheter upplupna med bostadsrätt med följande fördelning

1 st 1 rum och kök på 37 kvm
6 st 1 rum och kök på 55 kvm
4 st 2 rum och kök på 48 kvm
4 st 2 rum och kök på 50 kvm
4 st 2 rum och kök på 55 kvm
4 st 3 rum och kök på 75 kvm
4 st 3 rum och kök på 79 kvm
Bostadsytan är totalt 1595 kvm.

Föreningen har 5 st garage till uthyrning inrymd i ena byggnaden. Föreningen disponerar 30 st parkeringsplatser samt 4 st besöksparkeringar.

Underhåll

Inga större underhåll har utförts under 2025. En OVK besiktning har genomförts.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomibolaget Notima AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Föreningens ekonomi

Föreningen vidarefakturerar el som köps in med storkundsavtal vilket gör att alla lägenheter delar på en nätavgift. Vidarefaktureringen är till självkostnadspris, dvs föreningen debiterar medlemmarna den kostnad som föreningen har för att köpa in elen.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 671	1 625	1 480	1 376
Resultat efter finansiella poster	-80	-450	174	291
Soliditet (%)	40,1	39,9	40,2	39,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	961	955	897	1 101
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,7	91,4	83,3	93,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 656	7 811	7 973	8 139
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 656	7 811	7 973	8 139
Sparande per kvm (kr/kvm)	154	-78	313	353
Räntekänslighet (%)	8,0	8,2	8,9	7,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	291	269	294	430

Intäkt för el/värme ingår i vid beräkningen av de nyckeltal som beror på årsavgiften. De boende betalar sedan själv för sin elförbrukning (IMD).

Upplysning vid förlust

Föreningens kassaflöde var positivt under året vilket beror på mindre underhållskostnader under 2025. Avgifterna har varit oförändrade i många år men då byggnaderna har ett växande underhållsbehov framöver kommer avgifterna att justeras uppåt gradvis för att kunna möta planerat underhåll. Uppskattad höjning ligger på ca 15%.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 661 045
årets förlust	-79 992
	1 581 053
disponeras så att	
avsättning till fond för periodiskt underhåll	550 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	1 031 053
	1 581 053

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		1 670 775	1 625 361
Övriga intäkter		87 100	41 514
Summa rörelseintäkter m.m.		1 757 875	1 666 875
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-703 781	-711 625
Reparationer		-192 193	-44 061
Fastighetsavgift/skatt		-46 548	-44 009
Planerat underhåll	4	-65 275	-448 171
Övriga kostnader	5	-110 704	-141 292
Personalkostnader	6	-47 402	-47 402
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-325 302	-325 302
Summa rörelsekostnader		-1 491 205	-1 761 861
Rörelseresultat		266 670	-94 986
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156	671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 818	-355 680
Resultat efter finansiella poster		-346 662	-355 009
		-79 992	-449 995
Resultat före skatt		-79 992	-449 995
Årets resultat		-79 992	-449 995

Brf Gårdskikaren
Org.nr 769602-9649

4 (12)

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	20 222 257	20 470 201
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	544 530	621 888
		20 766 787	21 092 089

Summa anläggningstillgångar

20 766 787

21 092 089

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		70 127	67 411
Övriga fordringar		2 260	46 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	143 350	131 891
		215 737	245 703

Kassa och bank

395 758

309 018

Summa omsättningstillgångar

611 495

554 721

SUMMA TILLGÅNGAR

21 378 282

21 646 810

Brf Gårdskikaren
Org.nr 769602-9649

5 (12)

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 373 154	6 373 154
Fond för yttre underhåll		612 498	560 498
		6 985 652	6 933 652
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 661 045	2 163 041
Årets resultat		-79 992	-449 995
		1 581 053	1 713 046
Summa eget kapital		8 566 705	8 646 698
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 301 254	12 458 295
Summa långfristiga skulder		2 301 254	12 458 295
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 910 211	0
Förskott från kunder		0	252
Leverantörsskulder		117 989	70 761
Aktuella skatteskulder		44 009	42 903
Övriga skulder		49 492	44 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	388 622	383 891
Summa kortfristiga skulder		10 510 323	541 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 378 282	21 646 810

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-79 992	-449 995
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		325 302	325 302
Betald skatt		48 523	70 088
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 716	213 093
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 195	75 490
Förändring av leverantörsskulder		47 228	-185 078
Förändring av kortfristiga skulder		9 917 631	-97 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 243 781	-48 436
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-9 910 211	0
Amortering av lån		-246 830	-257 870
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 157 041	-257 870
Årets kassaflöde		86 740	-306 306
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		309 018	615 325
Likvida medel vid årets slut		395 758	309 019

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan, dock med minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
Fasadmålning	2%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
Inventarier	20%

Not 2 Föreningens intäkter

	2025	2024
Årsavgifter		
Hyror garage och parkeringsplatser	1 250 304	1 250 304
Vidarefakturerad el	116 700	122 725
Pant och överlåtelseavgifter	283 274	273 291
Övriga intäkter- elstöd, faktureringsavg	5 880	4 200
Ersättning vägunderhåll	360	600
	4 380	4 380
	1 660 898	1 655 500

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Snöröjning	30 231	58 138
Vatten och avlopp	114 389	95 977
Sophämtning	60 936	58 636
Försäkringspremier	97 202	90 995
Kabel-TV	45 717	46 296
Fastighetsskötsel / trädgård / övrigt	5 939	27 839
El	349 366	333 744
	703 780	711 625

Not 4 Underhåll

	2025	2024
Planerat underhåll	65 275	448 171
	65 275	448 171

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2025	2024
Ersättning till revisor	15 625	20 000
Årsredovisning, föreningsstämma	9 346	15 129
Ekonomisk förvaltning	46 499	59 382
Bankkostnader	4 515	3 542
Programvaror, hemsida, överlåtelsehantering m.m.	28 918	43 238
Övriga kostnader	5 800	117
	110 703	141 408

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	29 110	29 110
	29 110	29 110
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 292	18 292
	18 292	18 292
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	47 402	47 402

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 882 732	25 882 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 882 732	25 882 732
Ingående avskrivningar	-5 412 531	-5 164 587
Årets avskrivningar	-247 944	-247 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 660 475	-5 412 531
Utgående redovisat värde	20 222 257	20 470 201

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 225	84 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 225	84 225
Ingående avskrivningar	-84 225	-84 225
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 225	-84 225
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	957 837	957 837
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	957 837	957 837
Ingående avskrivningar	-335 949	-258 591
Årets avskrivningar	-77 358	-77 358
Utgående ackumulerade avskrivningar	-413 307	-335 949
Utgående redovisat värde	544 530	621 888

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	90 876	79 026
Elförsäljning januari	32 615	37 314
Kabel-TV m.m	19 859	15 551
	143 350	131 891

Not 11 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 373 154	560 498	2 163 041	-449 995	8 646 698
Disposition av föregående års resultat:		52 000	-501 995	449 995	0
Årets resultat				-79 992	-79 992
Belopp vid årets utgång	6 373 154	612 498	1 661 046	-79 992	8 566 706

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,73	2027-09-30	2 361 254	2 421 254
Stadshypotek	3,04	2026-12-30	3 091 715	3 187 715
Stadshypotek	3,02	2026-04-02	2 473 616	2 518 016
Stadshypotek	3,02	2026-04-02	3 916 600	3 960 240
Stadshypotek	3,02	2025-04-02	368 280	371 070
			12 211 465	12 458 295
Kortfristig del av långfristig skuld			9 910 211	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Styrelsearvode	123 914	76 512
El	38 363	43 199
Förutbetalda årsavgifter	113 942	113 942
Redovisning	10 000	6 000
Upplupna räntekostnader	67 352	71 393
Övriga tjänster	20 051	57 845
	388 622	383 891

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 772 000	15 772 000
	15 772 000	15 772 000

Brf Gårdskikaren
Org.nr 769602-9649

12 (12)

Årsredovisningen beslutades 2026-04-14

Vendelsö

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Wikman
Ordförande

Sebastian Sefbom

Ingvar Larsson

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

Guy Sjökvist
Revisor

Verifikation 1/2

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Gårdskikaren

13 sidor


Skapat: 2026-05-08 09:58 av Ekonomibolaget Notima AB

Signerat av samtliga: 2026-05-08 11:19

Originaldokumentets kontrollsumma:

C10CD5CDF0C8BFB48EAAA9B8A9583E634CC7667CC4D0C6A2DD4DA983DD50AEAF

Signeringar

 Lena Kristina Mokou Wikman

Representant

E-post:

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Lena Kristina Mokou Wikman"

Signerat: 2026-05-08 11:19

BankID referensnummer: 019e06e2-7cd5-75ca-a513-bfd801ea1a8d



 Carl Sebastian Sefbom

Personnummer:


E-post:

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Carl Sebastian Sefbom"

Signerat: 2026-05-08 10:11

BankID referensnummer: 019e06a3-f6b1-7976-8fbc-f8f5ee883f50



 GUY SJÖKVIST

Personnummer:

E-post: guy.sjokvist@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "GUY SJÖKVIST"

Signerat: 2026-05-08 10:11

BankID referensnummer: 019e06a3-e29a-77e9-b476-c414fab6c58b



Verifikation 2/2



INGVAR LARSSON

Personnummer: _____

E-post: _____

Namn returnerat av Mobilt BankID: "INGVAR LARSSON"

Signerat: 2026-05-08 10:06

BankID referensnummer: 019e069f-b4a9-7a58-9ba2-bda0c26f9227

