

Årsredovisning
för
Brf Gårdskikaren

769602-9649

Räkenskapsåret

2023

Årsredovisning
för
Brf Gårdskikaren

769602-9649

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Gårdskikaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Underhållsplanen upprättad för 2013-2032

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Sebastian Sefbom

Ingvar Larsson

Lena Mokou Wikman

Styrelsesuppleanter

Jennifer Lillsunde

Ordinarie revisorer

Guy Sjökvist

Revisor

Valda t.o.m. årsstämman

Valda t.o.m. årsstämman

Valda t.o.m. årsstämman

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

Året 2023 hände det ganska mycket i föreningen.

Vi har bytt samtliga tvättmaskiner och torkskåp och då i samband även installerat en större grovtvättmaskin i ena tvättstugan.

Äntligen fått ordning på gatubelysningen och även bytt armaturerna till led.

I samband vid byte av armatur byttes även kablar i stolpar som besiktigades utan anmärkning.

Monterat två stycken armaturer till trappen borta vid gästparkeringen.

Monterat 8 st laddpunkter till elbilar, 3 stycken som används idag så är det någon som funderar på elbil så finns det lediga platser.

Bytt ett par värmepumpar som slutat fungera.

Förvaltning

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

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Föreningens ekonomi

Pantavgifter och överlåtelseavgifter tas ut för alla panter och överlåtelser under året. Föreningen får vanligtvis ett litet nettotillskott för detta då kostnaden för panter och överlåtelser i regel understiger intäkten.

P-böter vid olovlig parkering tillfaller föreningen.

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 exakt den kostnad som föreningen har för att köpa in elen.

Lånen har amorterats ned med 265 tkr.

Sett till bedömt underhållsbehov i närtid, föreningens likviditet och nivå på årsavgifter kan föreningens ekonomi anses vara god.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 480	1 376	1 376	1 372
Resultat efter finansiella poster	174	291	386	428
Soliditet (%)	40,2	39,3	38,3	36,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	925	1 101	1 031	930
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,9	93,0	92,7	92,2
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 973	8 139	8 312	8 485
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 973	8 139	8 312	8 485
Sparande per kvm (kr/kvm)	313	353	413	428
Räntekänslighet (%)	8,6	7,4	8,1	9,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	294	430	340	214

Föreningens bostäder förbrukade under året 221 237 kWh (214 135) vilket ger en genomsnittlig energiförbrukning på 139 kWh/kvm (134k) per år.

Skuldsättningsgrad: 7 973 kr/kvm
Driftskostnader: 469kr/kvm
Räntekostnad/intäkt: 13%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 040 565
årets vinst	174 476
	2 215 041
disponeras så att	
avsättning till fond för periodiskt underhåll	52 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	2 163 041
	2 215 041

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
	1		
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		1 479 702	1 376 424
Övriga intäkter		238 701	511 346
Summa rörelseintäkter m.m.		1 718 403	1 887 770
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-748 391	-931 849
Fastighetsavgift/skatt		-42 903	-41 013
Planerat underhåll	4	-36 385	-41 754
Övriga kostnader	5	-107 270	-92 661
Personalkostnader	6	-38 255	-38 256
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-325 302	-272 306
Summa rörelsekostnader		-1 298 506	-1 417 839
Rörelseresultat		419 897	469 931
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 141	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 562	-178 752
		-245 421	-178 752
Resultat efter finansiella poster		174 476	291 179
Resultat före skatt		174 476	291 179
Årets resultat		174 476	291 179

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	20 718 145	20 966 089
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	699 246	62 430
		21 417 391	21 028 519

Summa anläggningstillgångar

21 417 391

21 028 519

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		280 504	254 004
Övriga fordringar		149 253	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	171 621	232 025
		601 378	486 040

Kassa och bank

615 325

1 163 820

Summa omsättningstillgångar

1 216 703

1 649 860

SUMMA TILLGÅNGAR

22 634 094

22 678 379

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 373 154

6 373 154

Fond för yttre underhåll

508 498

456 498

6 881 652

6 829 652

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 040 565

1 801 386

Årets resultat

174 476

291 179

2 215 041

2 092 565

Summa eget kapital

9 096 693

8 922 217

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

12 716 165

12 981 295

Summa långfristiga skulder

12 716 165

12 981 295

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

0

4 604

Leverantörsskulder

255 839

135 302

Aktuella skatteskulder

83 916

80 406

Övriga skulder

17 879

17 876

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

463 602

536 679

Summa kortfristiga skulder

821 236

774 867

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 634 094

22 678 379

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01	2022-01-01
1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	174 476	291 179
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	325 302	272 306
Betald skatt	-109 972	41 330
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-26 500	50 508
Förändring av kortfristiga fordringar	24 644	-26 318
Förändring av leverantörsskulder	120 537	62 692
Förändring av kortfristiga skulder	-77 678	46 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	430 809	737 965
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-714 174	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-714 174	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-265 130	-276 142
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 130	-276 142
Årets kassaflöde	-548 495	461 823
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 163 820	701 997
Likvida medel vid årets slut	615 325	1 163 820



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

	2023	2022
Årsavgifter	1 250 304	1 250 304
Hyrer garage och parkeringsplatser	125 100	121 500
Vidarefakturerad el	225 026	505 331
Pant och överlåtelseavgifter	0	6 015
Övriga intäkter- elstöd, faktureringsavg	113 594	240
Ersättning vägunderhåll	4 380	4 380
	1 718 404	1 887 770

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Snöröjning	85 300	60 741
Vatten och avlopp	76 593	76 992
Sophämtning	47 074	31 927
Försäkringspremier	89 181	82 253
Kabel-TV	44 148	40 316
Fastighetsskötsel / trädgård / övrigt	13 127	31 185
El	392 967	608 435
	748 390	931 849

Not 4 Underhåll

	2023	2022
Planerat underhåll	36 385	41 754
	36 385	41 754

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2023	2022
Ersättning till revisor	10 625	10 625
Årsredovisning, föreningsstämma	7 500	6 088
Ekonomisk förvaltning	58 749	49 130
Bankkostnader	3 579	3 838
Förbrukningsinventarier och övriga kostnader	26 818	22 980
	107 271	92 661

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	29 109	29 110
	29 109	29 110
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 146	9 146
	9 146	9 146
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	38 255	38 256

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 882 732	25 882 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 882 732	25 882 732
Ingående avskrivningar	-4 916 643	-4 668 699
Årets avskrivningar	-247 944	-247 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 164 587	-4 916 643
Utgående redovisat värde	20 718 145	20 966 089

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	243 663	243 663
Inköp	714 174	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	957 837	243 663
Ingående avskrivningar	-181 233	-156 871
Årets avskrivningar	-77 358	-24 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-258 591	-181 233
Utgående redovisat värde	699 246	62 430

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 190	74 142
Elförsäljning januari	44 246	120 729
Kabel-TV m.m	52 185	37 154
	171 621	232 025

Not 11 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 373 154	456 498	1 801 386	291 179	8 922 217
Disposition av föregående års resultat:		52 000	239 179	-291 179	0
Årets resultat				174 476	174 476
Belopp vid årets utgång	6 373 154	508 498	2 040 565	174 476	9 096 693

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,29	2025-09-30	2 481 254	2 541 254
Stadshypotek	1,20	2024-12-30	3 283 715	3 379 715
Stadshypotek	1,96	2024-03-30	2 551 316	2 595 716
Stadshypotek	4,84	2024-01-02	4 003 880	4 036 610
Stadshypotek	1,21	2024-09-30	396 000	428 000
			12 716 165	12 981 295

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Styrelsearvode	29 110	29 110
El	50 807	140 063
Förutbetalda årsavgifter	348 006	348 006
Redovisning	7 500	7 500
Övriga tjänster	18 179	2 000
	463 602	536 679

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 772 000	15 772 000
	15 772 000	15 772 000

E

Vendelsö 5 / 6 - 2024



Sebastian Sefbom
Ordförande

Ingvar Larsson
Ingvar Larsson



Lena Mokou Wikman

Min revisionsberättelse har lämnats 7 / 8 - 2024



Guy Sjökvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gårdskikaren
Org.nr 769602-9649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gårdskikaren 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 och kassaflöde 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 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 Gårdskikaren för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

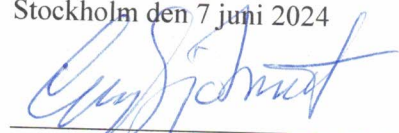
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 7 juni 2024



Guy Sjökvist
Revisor