

Årsredovisning
för
Brf Gårdskikaren

769602-9649

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Brf Gårdskikaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 Wikman

Styrelsesuppleanter

Sofia Malmgren

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.

41

Underhåll

Ett antal värmepumpar har bytts under året. Värmepumparna förser lägenheterna med varmvatten och varje lägenhet har en sådan som föreningen har försett lägenheten med.

Lekutrustning har rivits samt L-stöd vid parkeringsplatserna närmast vägen har justerats.

Takpannorna har tvättats och behandlats.

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 den kostnad som föreningen har för att köpa in elen.

Föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret. Den enskilt största anledningen till underskottet är stora utgifter för underhåll, vilket uppgår till nästan 450 kkr. Ökade räntekostnader under året bidrar också negativt jämfört med året före.

Då räntorna är på väg ner och underhållskostnaderna var ovanligt stora under 2024 ser styrelsen inte några omedelbara problem med föreningens ekonomi. För att hålla takt med generell inflation och tillhörande kostnadsökningar kan det dock bli aktuellt att höja årsavgiften.

Lu

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 625	1 480	1 376	1 376
Resultat efter finansiella poster	-450	174	291	386
Soliditet (%)	39,9	40,2	39,3	38,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	955	897	1 101	1 031
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,4	83,3	93,0	92,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 811	7 973	8 139	8 312
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 811	7 973	8 139	8 312
Sparande per kvm (kr/kvm)	-78	313	353	413
Räntekänslighet (%)	8,2	8,9	7,4	8,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	269	294	430	340

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 163 041
årets förlust	-449 995
	1 713 046
disponeras så att	
avsättning till fond för periodiskt underhåll	52 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-448 171
i ny räkning överföres	2 109 217
	1 713 046

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		1 625 361	1 479 702
Övriga intäkter		41 514	238 701
Summa rörelseintäkter m.m.		1 666 875	1 718 403
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-711 625	-748 391
Reparationer		-44 061	0
Fastighetsavgift/skatt		-44 009	-42 903
Planerat underhåll	4	-448 171	-36 385
Övriga kostnader	5	-141 292	-107 270
Personalkostnader	6	-47 402	-38 255
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-325 302	-325 302
Summa rörelsekostnader		-1 761 861	-1 298 506
Rörelseresultat		-94 986	419 897
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		671	1 141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 680	-246 562
		-355 009	-245 421
Resultat efter finansiella poster		-449 995	174 476
Resultat före skatt		-449 995	174 476
Årets resultat		-449 995	174 476

42

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	20 470 201	20 718 145
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	621 888	699 246
		21 092 089	21 417 391

Summa anläggningstillgångar

21 092 089

21 417 391

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		67 411	280 504
Övriga fordringar		46 401	149 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	131 891	171 621
		245 703	601 378

Kassa och bank

309 018

615 325

Summa omsättningstillgångar

554 721

1 216 703

SUMMA TILLGÅNGAR

21 646 810

22 634 094

U

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 373 154

6 373 154

Fond för yttre underhåll

560 498

508 498

6 933 652

6 881 652

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 163 041

2 040 565

Årets resultat

-449 995

174 476

1 713 046

2 215 041

Summa eget kapital

8 646 698

9 096 693

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

12 458 295

12 716 165

Summa långfristiga skulder

12 458 295

12 716 165

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

252

0

Leverantörsskulder

70 761

255 839

Aktuella skatteskulder

42 903

0

Övriga skulder

44 010

101 795

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

383 891

463 602

Summa kortfristiga skulder

541 817

821 236

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 646 810

22 634 094

4

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-449 995	174 476
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	325 302	325 302
Betald skatt	70 088	-109 972

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	213 093	-26 500
Förändring av kortfristiga fordringar	75 490	24 644
Förändring av leverantörsskulder	-185 078	120 537
Förändring av kortfristiga skulder	-97 336	-77 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-48 436	430 809

Investeringsverksamheten

Investeringar i anläggningstillgångar	0	-714 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-714 174

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-257 870	-265 130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-257 870	-265 130

Årets kassaflöde	-306 306	-548 495
-------------------------	-----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	615 325	1 163 820
Likvida medel vid årets slut	309 019	615 325

44

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

	2024	2023
Årsavgifter	1 250 304	1 250 304
Hyror garage och parkeringsplatser	122 725	125 100
Vidarefakturerad el	273 291	225 026
Pant och överlåtelseavgifter	4 200	0
Övriga intäkter- elstöd, faktureringsavg	600	113 594
Ersättning vägunderhåll	4 380	4 380
	1 655 500	1 718 404

W

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Snöröjning	58 138	85 300
Vatten och avlopp	95 977	76 593
Sophämtning	58 636	47 074
Försäkringspremier	90 995	89 181
Kabel-TV	46 296	44 148
Fastighetsskötsel / trädgård / övrigt	27 839	13 127
El	333 744	392 967
	711 625	748 390

Not 4 Underhåll

	2024	2023
Planerat underhåll	448 171	36 385
	448 171	36 385

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2024	2023
Ersättning till revisor	20 000	10 625
Årsredovisning, föreningsstämma	15 129	7 500
Ekonomisk förvaltning	59 382	58 749
Bankkostnader	3 542	3 579
Programvaror, hemsida, överlåtelsehantering m.m.	43 238	26 818
	141 291	107 271

Handwritten signature

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	29 110	29 109
	29 110	29 109
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 292	9 146
	18 292	9 146
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	47 402	38 255

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 882 732	25 882 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 882 732	25 882 732
Ingående avskrivningar	-5 164 587	-4 916 643
Årets avskrivningar	-247 944	-247 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 412 531	-5 164 587
Utgående redovisat värde	20 470 201	20 718 145

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
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

2

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	957 837	243 663
Inköp		714 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	957 837	957 837
Ingående avskrivningar	-258 591	-181 233
Årets avskrivningar	-77 358	-77 358
Utgående ackumulerade avskrivningar	-335 949	-258 591
Utgående redovisat värde	621 888	699 246

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	79 026	75 190
Elförsäljning januari	37 314	44 246
Kabel-TV m.m	15 551	52 185
	131 891	171 621

Not 11 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 373 154	508 498	2 040 565	174 476	9 096 693
Disposition av föregående års resultat:		52 000	122 476	-174 476	0
Årets resultat				-449 995	-449 995
Belopp vid årets utgång	6 373 154	560 498	2 163 041	-449 995	8 646 698

4

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,29	2025-09-30	2 421 254	2 481 254
Stadshypotek	3,04	2026-12-30	3 187 715	3 283 715
Stadshypotek	3,97	2025-04-02	2 518 016	2 551 316
Stadshypotek	3,87	2025-04-02	3 960 240	4 003 880
Stadshypotek	3,97	2025-04-01	371 070	396 000
			12 458 295	12 716 165
Kortfristig del av långfristig skuld			9 270 580	

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	10 000
Styrelsearvode	76 512	29 110
El	43 199	50 807
Förutbetalda årsavgifter	113 942	348 006
Redovisning	6 000	7 500
Upplupna räntekostnader	71 393	0
Övriga tjänster	57 845	18 179
	383 891	463 602

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 772 000	15 772 000
	15 772 000	15 772 000

Vendelsö 2025-01-22



Sebastian Sefbom
Ordförande

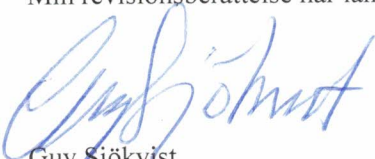


Ingvar Larsson



Lena Wikman

Min revisionsberättelse har lämnats 21 / 3-2025



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 2024.

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 2024-12-31 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. Risker 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 2024 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.

E

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:

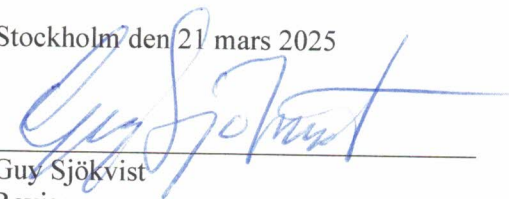
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 21 mars 2025



Guy Sjökvist
Revisor