

Årsredovisning
för
Brf Gårdskikaren

769602-9649

Räkenskapsåret

2020

SS
H
T.E
E

Styrelsen för Brf Gårdskikaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Vendelsö.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Tommy Eriksson

Henrik Rosenqvist

Sebastian Sefbom

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Ingvar Larsson

Eva Bergqvist

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Guy Sjökvist

Revisor

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

Under året har föreningen:

Omförhandlat fastighetslånen, målat linjer vid parkeringsplatserna, renoverat pelarna vid infarten, avslutat balkongrenoveringen samt arbetat med övrigt löpande underhåll.

Föreningen har en underhållsplan från 2013 med prognos till 2032. Den är planerad för uppdatering kommande år.

4

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.

Under året togs ett nytt lån om 500tkr. Lånen har amorterats ned med 225 tkr.

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

Föreningens bostäder förbrukade under året 204 946 kWh (219 633) vilket ger en genomsnittlig energiförbrukning på 129 kWh/kvm (138) per år.

Skuldsättningsgrad:	8 485 kr/kvm
Driftskostnader:	317 kr/kvm
Räntekostnad/intäkt:	14%

Avskrivningstakt

Avskrivningstakten på byggnader är satt till 1% (100 år)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 091 699
årets vinst	427 805
	1 519 504
disponeras så att	
avsättning till fond för periodiskt underhåll	52 000
anspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	1 467 504
	1 519 504

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

4

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		1 371 640	1 373 921
Övriga intäkter		236 732	293 479
Summa rörelseintäkter m.m.		1 608 372	1 667 400
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-505 259	-609 071
Reparationer		-14 225	-7 224
Fastighetsavgift/skatt		-38 583	-37 179
Planerat underhåll	4	-20 614	-102 043
Övriga kostnader	5	-138 808	-162 728
Personalkostnader	6	-32 082	-27 307
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-255 225	-247 307
Summa rörelsekostnader		-1 004 796	-1 192 859
Rörelseresultat		603 575	474 541
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 773	-187 123
		-175 770	-187 123
Resultat efter finansiella poster		427 805	287 418
Resultat före skatt		427 805	287 418
Årets resultat		427 805	287 418

2

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	21 461 977	20 507 677
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	59 371	48 559
		21 521 348	20 556 236

Summa anläggningstillgångar

21 521 348 **20 556 236**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		280 418	244 304
Övriga fordringar		37 481	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	116 385	101 867
		434 284	346 268

Kassa och bank

447 023 733 183

Summa omsättningstillgångar

881 307 **1 079 451**

SUMMA TILLGÅNGAR

22 402 655 **21 635 687**

4

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 373 154

6 373 154

Fond för yttre underhåll

352 498

300 498

6 725 652

6 673 652

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 091 699

856 280

Årets resultat

427 805

287 418

1 519 504

1 143 698

Summa eget kapital

8 245 156

7 817 350

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

13 533 885

13 258 377

Summa långfristiga skulder

13 533 885

13 258 377

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

80 800

57 297

Aktuella skatteskulder

75 762

73 278

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

467 052

429 385

Summa kortfristiga skulder

623 614

559 960

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 402 655

21 635 687

4

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

	2020	2019
Årsavgifter	1 250 304	1 250 304
Hyror garage och parkeringsplatser	116 836	119 235
Vidarefakturerad el	232 580	287 599
Pant och överlåtelseavgifter	4 152	5 220
Övriga intäkter	2 700	662
Ersättning vägunderhåll	1 800	4 380
	1 608 372	1 667 400

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Snöröjning	18 306	49 613
Vatten och avlopp	73 866	71 468
Sophämtning	30 651	31 836
Försäkringspremier	53 821	47 806
Kabel-TV	38 773	37 328
Fastighetsskötsel / trädgård / övrigt	22 930	22 905
El	266 913	348 115
	505 260	609 071

Not 4 Underhåll

	2020	2019
Planerat underhåll	20 614	102 043
	20 614	102 043

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2020	2019
Ersättning till revisor	10 625	10 000
Årsredovisning, föreningsstämma	9 888	7 924
Ekonomisk förvaltning	43 336	42 010
Bankkostnader	4 171	4 399
Förbrukningsinventarier och övriga kostnader	57 946	93 770
Överlåtelser och pantnoteringar	6 421	3 827
Förbrukningsinventarier	6 421	798
	138 808	162 728

4

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	29 110	29 110
	29 110	29 110
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 972	-1 803
	2 972	-1 803
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	32 082	27 307

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 692 395	24 692 395
Inköp	1 190 337	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 882 732	24 692 395
Ingående avskrivningar	-4 184 718	-3 953 599
Årets avskrivningar	-236 037	-231 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 420 755	-4 184 718
Utgående redovisat värde	21 461 977	20 507 677

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
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

4

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 875	161 875
Inköp	30 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 875	161 875
Ingående avskrivningar	-113 316	-97 128
Årets avskrivningar	-19 188	-16 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132 504	-113 316
Utgående redovisat värde	59 371	48 559

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 147	44 192
Elförsäljning januari	36 304	37 109
Kabel-TV m.m	31 934	20 566
	116 385	101 867

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 373 154	300 498	856 280	287 418	7 817 350
Disposition av föregående års resultat:		52 000	235 418	-287 418	0
Årets resultat				427 805	427 805
Belopp vid årets utgång	6 373 154	352 498	1 091 698	427 805	8 245 155

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,29	3 mån	2 661 254	2 706 234
Stadshypotek	1,20	3 mån	3 571 715	3 654 779
Stadshypotek	1,74	2022-03-30	2 685 026	2 729 834
Stadshypotek	1,20	2023-06-30	4 123 890	4 167 530
Stadshypotek	1,21	2024-09-30	492 000	
			13 533 885	13 258 377

h

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Styrelsearvode	29 110	29 110
El	36 304	42 598
Förutbetalda årsavgifter	343 626	340 477
Redovisning	7 200	7 200
Övriga tjänster	40 812	0
	467 052	429 385

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 772 000	15 772 000
	15 772 000	15 772 000

Vendelsö 8 / 3 2021



Tommy Eriksson

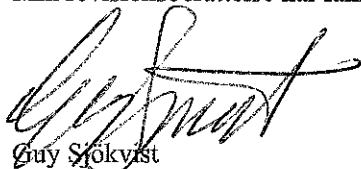


Henrik Rosenqvist



Sebastian Seffoim

Min revisionsberättelse har lämnats 12 / 3 - 2021



Guy Sjökvist
Revisor

SS
HL
T.E
a

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 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat 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 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 Gårdskikaren för räkenskapsåret 2020 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.

4

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:

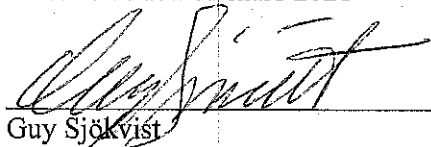
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 12 mars 2021



Guy Sjökvist
Revisor