

Årsredovisning
för
Brf Gårdskikaren

769602-9649

Räkenskapsåret

2022

2

Styrelsen för Brf Gårdskikaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Sebastian Sefbom

Ingvar Larsson

Benjamin Örn

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Henrik Rosenqvist

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.

4

Underhåll

Under året 2022 har vidare felsökning med våran gatubelysning tagits, vi har nu fått reda på att kabeln är av på två ställen och troligtvis måste grävas emellan stolparna för att kunna få ihop kabeln.

Vi har utfört en stamspolning då det var 5 år sen det skedde sist.

Vi har bytt spaljeer borta vid grillplatsen.

Det har vart mycket dividerande angående elpris och avtal under detta år, vi i styrelsen valde till slut att ha kvar vårt rörliga pris då priserna för att binda var väldigt svåra att motivera.

Vi har fått in offerter på elbilsladdning och kollar på att börja med att sätta upp 8 st laddpunkter. Beslut kommer under 2023

Vi har begärt in offert för att byta samtliga tvättmaskiner och torkskåp. Beslut kommer under 2023.

Ombindning utav lån.

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 276 tkr.

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

Föreningens bostäder förbrukade under året 214 135 kWh (234 607) vilket ger en genomsnittlig energiförbrukning på 134 kWh/kvm (147k) per år.

Skuldsättningsgrad:	8 139 kr/kvm
Driftskostnader:	584kr/kvm
Räntekostnad/intäkt:	13%

Avskrivningstakt

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

As

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 376	1 376	1 372	1 374	1 373
Resultat efter finansiella poster	291	386	428	287	109
Soliditet (%)	39,3	38,3	36,8	36,1	35,2

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 801 386
årets vinst	291 179
	2 092 565
disponeras så att	
avsättning till fond för periodiskt underhåll	52 000
anspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	2 040 565
	2 092 565

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

62

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		1 376 424	1 375 803
Övriga intäkter		511 346	397 763
Summa rörelseintäkter m.m.		1 887 770	1 773 566
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-931 849	-741 434
Reparationer		0	-8 784
Fastighetsavgift/skatt		-41 013	-39 393
Planerat underhåll	4	-41 754	-20 412
Övriga kostnader	5	-92 661	-90 132
Personalkostnader	6	-38 256	-38 256
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-272 306	-272 311
Summa rörelsekostnader		-1 417 839	-1 210 722
Rörelseresultat		469 931	562 844
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 752	-176 962
		-178 752	-176 962
Resultat efter finansiella poster		291 179	385 882
Resultat före skatt		291 179	385 882
Årets resultat		291 179	385 882

cu

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	20 966 089	21 214 033
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	62 430	86 792
		21 028 519	21 300 825

Summa anläggningstillgångar		21 028 519	21 300 825
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		254 004	304 512
Övriga fordringar		11	38 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	232 025	205 707
		486 040	549 130

Kassa och bank		1 163 820	701 997
-----------------------	--	------------------	----------------

Summa omsättningstillgångar		1 649 860	1 251 127
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		22 678 379	22 551 952
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Ar

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 373 154

6 373 154

Fond för yttre underhåll

456 498

404 498

6 829 652

6 777 652

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 801 386

1 467 504

Årets resultat

291 179

385 882

2 092 565

1 853 386

Summa eget kapital

8 922 217

8 631 038

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

12 981 295

13 257 437

Summa långfristiga skulder

12 981 295

13 257 437

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

4 604

1 341

Leverantörsskulder

135 302

72 610

Aktuella skatteskulder

80 406

77 976

Övriga skulder

17 876

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

536 679

511 550

Summa kortfristiga skulder

774 867

663 477

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 678 379

22 551 952

69

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

	2022	2021
Årsavgifter	1 250 304	1 250 304
Hyror garage och parkeringsplatser	121 500	119 820
Vidarefakturerad el	505 331	394 491
Pant och överlåtelseavgifter	6 015	3 272
Övriga intäkter	240	1 300
Ersättning vägunderhåll	4 380	4 380
	1 887 770	1 773 567

ew

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Snöröjning	60 741	54 436
Vatten och avlopp	76 992	82 700
Sophämtning	31 927	34 528
Försäkringspremier	82 253	61 632
Kabel-TV	40 316	39 246
Fastighetsskötsel / trädgård / övrigt	31 185	9 134
El	608 435	459 758
	931 849	741 434

Not 4 Underhåll

	2022	2021
Planerat underhåll	41 754	20 412
	41 754	20 412

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2022	2021
Ersättning till revisor	10 625	10 625
Årsredovisning, föreningsstämma	6 088	7 175
Ekonomisk förvaltning	49 130	43 768
Bankkostnader	3 838	4 182
Förbrukningsinventurer och övriga kostnader	17 080	20 458
Överlåtelse och pantnoteringar	5 900	3 924
	92 661	90 132

2

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	29 110	29 110
	29 110	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	38 256	38 256

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 882 732	25 882 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 882 732	25 882 732
Ingående avskrivningar	-4 668 699	-4 420 755
Årets avskrivningar	-247 944	-247 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 916 643	-4 668 699
Utgående redovisat värde	20 966 089	21 214 033

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
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

lv

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	243 663	191 875
Inköp		51 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243 663	243 663
Ingående avskrivningar	-156 871	-132 504
Årets avskrivningar	-24 362	-24 367
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181 233	-156 871
Utgående redovisat värde	62 430	86 792

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74 142	67 425
Elförsäljning januari	120 729	101 051
Kabel-TV m.m	37 154	37 231
	232 025	205 707

Not 11 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 373 154	404 498	1 467 504	385 882	8 631 038
Disposition av föregående års resultat:		52 000	333 882	-385 882	0
Årets resultat				291 179	291 179
Belopp vid årets utgång	6 373 154	456 498	1 801 386	291 179	8 922 217

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,29	2025-09-30	2 541 254	2 601 254
Stadshypotek	1,20	2024-12-30	3 379 715	3 475 715
Stadshypotek	1,96	2024-03-30	2 595 716	2 640 218
Stadshypotek	1,20	2023-06-30	4 036 610	4 080 250
Stadshypotek	1,21	2024-09-30	428 000	460 000
			12 981 295	13 257 437

4

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Styrelsearvode	29 110	29 110
El	140 063	115 794
Förutbetalda årsavgifter	348 006	348 006
Redovisning	7 500	7 200
Övriga tjänster	2 000	1 440
	536 679	511 550

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 772 000	15 772 000
	15 772 000	15 772 000

ef

Vendelsö 4 15 2023



Sebastian Sefbom
Ordförande



Ingvar Larsson



Benjamin Örn

Min revisionsberättelse har lämnats 10 15 - 2023



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 2022.

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 2022-12-31 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 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, avsiktlig 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 2022 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:

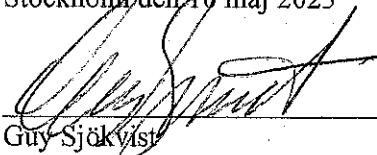
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 10 maj 2023



Guy Sjökvist
Revisor