

Årsredovisning
för
Brf Gårdskikaren

769602-9649

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Gårdskikaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Styrelsesuppleanter

Henrik Rosenqvist

Eva bergqvist

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

Under 2021 har det inte skett några större åtgärder i föreningen. Vi har haft elektriker ute för att kolla varför inte våra stolpar lyser ute på vägen, troligen en skada på kabel till en av stolparna.

Vi har även kollat lite på elbilsaddning och vad som krävs för detta, inget beslut är taget i dagsläget. Löpande underhåll har gjorts för maskiner och annan utrustning i föreningen.

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

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 234 607 kWh (204 946) vilket ger en genomsnittlig energiförbrukning på 147 kWh/kvm (129) per år.

Skuldsättningsgrad:	8 312 kr/kvm
Driftskostnader:	465 kr/kvm
Räntekostnad/intäkt:	12,8%

Avskrivningstakt

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

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 376	1 372	1 374	1 373	1 358
Resultat efter finansiella poster	386	428	287	109	73
Soliditet (%)	38,3	36,8	36,1	35,2	34,0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 467 504
årets vinst	385 882
	1 853 386
disponeras så att	
avsättning till fond för periodiskt underhåll	52 000
anspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	1 801 386
	1 853 386

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		1 375 803	1 371 640
Övriga intäkter		397 763	236 732
Summa rörelseintäkter m.m.		1 773 566	1 608 372
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-741 434	-505 259
Reparationer		-8 784	-14 225
Fastighetsavgift/skatt		-39 393	-38 583
Planerat underhåll	4	-20 412	-20 614
Övriga kostnader	5	-90 132	-138 808
Personalkostnader	6	-38 256	-32 082
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-272 311	-255 225
Summa rörelsekostnader		-1 210 722	-1 004 796
Rörelseresultat		562 844	603 575
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 962	-175 773
		-176 962	-175 770
Resultat efter finansiella poster		385 882	427 805
Resultat före skatt		385 882	427 805
Årets resultat		385 882	427 805

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	21 214 033	21 461 977
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	86 792	59 371
		21 300 825	21 521 348
Summa anläggningstillgångar		21 300 825	21 521 348

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		304 512	280 418
Övriga fordringar		38 911	37 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	205 707	116 385
		549 130	434 284

Kassa och bank

		701 997	447 023
Summa omsättningstillgångar		1 251 127	881 307
SUMMA TILLGÅNGAR		22 551 952	22 402 655

ll

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 373 154

6 373 154

Fond för yttre underhåll

404 498

352 498

6 777 652

6 725 652

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 467 504

1 091 699

Årets resultat

385 882

427 805

1 853 386

1 519 504

Summa eget kapital

8 631 038

8 245 156

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

13 257 437

13 533 885

Summa långfristiga skulder

13 257 437

13 533 885

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

1 341

0

Leverantörsskulder

72 610

80 800

Aktuella skatteskulder

77 976

75 762

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

511 550

467 052

Summa kortfristiga skulder

663 477

623 614

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 551 952

22 402 655

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

	2021	2020
Årsavgifter	1 250 304	1 250 304
Hyror garage och parkeringsplatser	119 820	116 836
Vidarefakturerad el	394 491	232 580
Pant och överlåtelseavgifter	3 272	4 152
Övriga intäkter	1 300	2 700
Ersättning vägunderhåll	4 380	1 800
	1 773 567	1 608 372

6

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Snöröjning	54 436	18 306
Vatten och avlopp	82 700	73 866
Sophämtning	34 528	30 651
Försäkringspremier	61 632	53 821
Kabel-TV	39 246	38 773
Fastighetsskötsel / trädgård / övrigt	9 134	22 930
El	459 758	266 913
	741 434	505 260

Not 4 Underhåll

	2021	2020
Planerat underhåll	20 412	20 614
	20 412	20 614

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2021	2020
Ersättning till revisor	10 625	10 625
Årsredovisning, föreningsstämma	7 175	9 888
Ekonomisk förvaltning	43 768	43 336
Bankkostnader	4 182	4 171
Förbrukningsinventarier och övriga kostnader	20 458	57 946
Överlåtelse och pantnoteringar	3 924	6 421
Förbrukningsinventarier	0	6 421
	90 132	138 808

Uu

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	29 110	29 110
	29 110	29 110
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 146	2 972
	9 146	2 972
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	38 256	32 082

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 882 732	24 692 395
Inköp		1 190 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 882 732	25 882 732
Ingående avskrivningar	-4 420 755	-4 184 718
Årets avskrivningar	-247 944	-236 037
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 668 699	-4 420 755
Utgående redovisat värde	21 214 033	21 461 977

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	191 875	161 875
Inköp	51 788	30 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243 663	191 875
Ingående avskrivningar	-132 504	-113 316
Årets avskrivningar	-24 367	-19 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-156 871	-132 504
Utgående redovisat värde	86 792	59 371

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 425	48 147
Elförsäljning januari	101 051	36 304
Kabel-TV m.m	37 231	31 934
	205 707	116 385

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 373 154	352 498	1 091 698	427 805	8 245 155
Disposition av föregående års resultat:		52 000	375 805	-427 805	0
Årets resultat				385 882	385 882
Belopp vid årets utgång	6 373 154	404 498	1 467 503	385 882	8 631 037

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,29	3 mån	2 601 254	2 661 254
Stadshypotek	1,20	3 mån	3 475 715	3 571 715
Stadshypotek	1,74	2022-03-30	2 640 218	2 685 026
Stadshypotek	1,20	2023-06-30	4 080 250	4 123 890
Stadshypotek	1,21	2024-09-30	460 000	492 000
			13 257 437	13 533 885

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

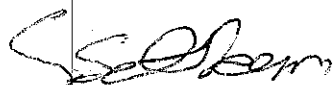
	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Styrelsearvode	29 110	29 110
El	115 794	36 304
Förutbetalda årsavgifter	348 006	343 626
Redovisning	7 200	7 200
Övriga tjänster	1 440	40 812
	511 550	467 052

Not 14 Ställda säkerheter

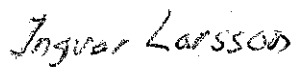
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	15 772 000	15 772 000
	15 772 000	15 772 000

4

Vendelsö 15/4 2022



Sebastian Sefbom
Ordförande

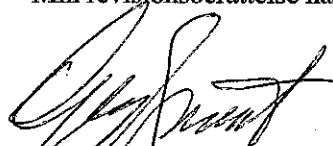


Ingvar Larsson



Benjamin Örn

Min revisionsberättelse har lämnats 22/4-2022



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 2021.

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 2021-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021 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:

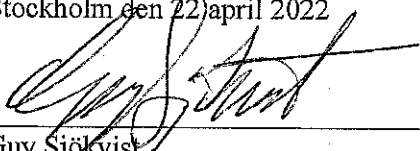
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 22 april 2022



Guy Sjökvist
Revisor