

# 2023

## Årsredovisning

# Brf Gärdan



CASTOR  
FÖRVALTNINGS AB CASTOR



# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

*Intäkterna* i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

*Kostnaderna* i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

*Avskrivningar* - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

*Ränteintäkter och räntekostnader* visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

*Tillgångarna* i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

*Eget kapital* består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

*Skulder* som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

# Årsredovisning

för

## Brf Gärdan

797000-2106

Räkenskapsåret

2023

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark**

Föreningens fastighet, Skurholmen 8:30, 8:62, 8:63, 8:64, 8:65, 8:66 bebyggdes 1969. Föreningen registrerades 1969-01-20 och den ekonomiska planen registrerades 1971. Fastigheten är belägen på Burströmsvägen 12 - 122 i Luleå. På fastigheten finns 20 bostadshus innehållande 372 lägenheter som upplåts med bostadsrätt varav en lägenhet nyttjas som föreningens expedition. Därutöver finns det 4 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 222 garage och 102 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

72 st	1 rum och kök,
114 st	2 rum och kök,
162 st	3 rum och kök,
24 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 25 712 kvm enligt taxeringsbesked

Total lokalyta: 4 698 kvm inkl. garage

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Norrbotten.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvården har utförts av Lilja & Co. Fastighetsskötseln har utförts av anställd fastighetsskötare och vicevårdsarbetet har utförts av en anställd vicevård.

### **Fastighetens tekniska status**

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen baseras på fastighetens skick och återstående livslängd. Föreningen håller även på att upprätta en ny underhållsplan.

<b>Utförda underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
Utemiljö och planteringar	2023
Kantstenar	2022
Påbörjat asfaltera om innergården med nya kantstenar	2021
Nytt motorvärmarsystem	2020
Utbyte av inkommande service	2019
Ombyggnad övriga yttertak samt installation av nytt fläktsystem	2017-2018
Iordningställt uteplats på gamla tennisplanen	2017
Utbyte utvändigt belysning samt trapphusbelysning	2017
Nya entrétag med hängrännor och stuprör samt utbyte av entrépartier, belysning och kodlås	2016
OVK samt rengöring av ventilation	2015
Målning trapphus	2014-2015
Målning av samtliga garage	2014
Fönsterbyte i samlingslokal	2014
Installation av postboxar	2014
Fasaderna på Burströmsv. 58-62, 82-86, 106-110 har tilläggsisolerats och bytts ut	2010
Ombyggnad yttertak samt installation av nytt fläktsystem på Burströmsv. 82-86	2010
Omdränering och isolering av grunden på Burströmsv. 64-68, 82-86	2008-2009
Satt upp hängrännor på garagen	2008
Nya sophus	2007
Stambyte och badrumsrenovering samt konvertering till fjärrvärme	2006
Ombyggnad varmvatten	2004
Byggt nya garagelängor	2001
Renovering fasader	2000
Byte låssystem	1997
Byte fönster	1996

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Luleå.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året haft extra föreningsstämma angående utbyggnad och inglasning av balkonger vilket röstades igenom med stor majoritet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 449 och vid räkenskapsårets slut 457.

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jan-Olof Björnfot	ledamot, ordförande
	Ketty Skogqvist	ledamot, sekreterare
	Gösta Fredriksson	ledamot
	Mats Fredriksson	ledamot
	Per Eriksson	ledamot

Suppleant	Anna Johansson
	Anna-Kaja Kotiranta
	Emil Lindholm

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ess2 Redovisning & Revision AB
-----------	--------------------------------

Valberedning	Britta Fjellner
	Ingela Olofsson
	Eva Bohlin

## Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-07-16.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	20 911	20 494	20 237	20 140
Resultat efter finansiella poster	2 492	2 441	-2 152	1 616
Soliditet (%)	10,7	8,5	6,5	8,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	767	752	741	741
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,6	93,6	93,4	93,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	173	163	138	175
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 255	3 336	3 399	3 473
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 850	3 945	4 020	4 108
Skuldränta (%)	1,7	1,3	1,4	1,4
Räntekänslighet (%)	5,0	5,2	5,4	5,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	207	285	300	280

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	704 469	25 654	6 840 463	2 441 214	<b>10 011 800</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar		2 400 000	-2 400 000		<b>0</b>
Ianspråkstagande av föregående års resultat		-2 400 000	2 400 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			2 441 214	-2 441 214	<b>0</b>
Årets resultat				2 491 674	<b>2 491 674</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>704 469</b>	<b>25 654</b>	<b>9 281 677</b>	<b>2 491 674</b>	<b>12 503 474</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 281 677
årets vinst	2 491 674
	<b>11 773 351</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	987 000
extra avsättning till fond för yttre underhåll	1 500 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 400 576
i ny räkning överföres	10 686 927
	<b>11 773 351</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	20 910 773	20 494 065
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>20 910 773</b>	<b>20 494 065</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-12 504 132	-12 173 817
Övriga externa kostnader		-726 318	-671 825
Personalkostnader	4	-1 312 861	-1 286 668
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 401 184	-2 620 926
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 944 495</b>	<b>-16 753 236</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 966 278</b>	<b>3 740 829</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		319 976	88 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 794 580	-1 388 031
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 474 604</b>	<b>-1 299 615</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 491 674</b>	<b>2 441 214</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 491 674</b>	<b>2 441 214</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 491 674</b>	<b>2 441 214</b>



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5, 6	95 455 210	97 740 394
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	386 667	502 667
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>95 841 877</b>	<b>98 243 061</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Bostadsrätter		11 000	11 000
Andra långfristiga fordringar	9	216 950	239 450
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>227 950</b>	<b>250 450</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>96 069 827</b>	<b>98 493 511</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		4 884	2 312
Övriga fordringar		186 276	137 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		812 418	542 327
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 003 578</b>	<b>682 081</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	10	20 172 573	18 023 160
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>20 172 573</b>	<b>18 023 160</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 176 151</b>	<b>18 705 241</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

117 245 978

117 198 752

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		704 469	704 469
Fond för yttre underhåll		25 654	25 654
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>730 123</b>	<b>730 123</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		9 281 677	6 840 463
Årets resultat		2 491 674	2 441 214
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 773 351</b>	<b>9 281 677</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 503 474</b>	<b>10 011 800</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	67 958 387	79 394 055
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>67 958 387</b>	<b>79 394 055</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	31 036 000	22 046 082
Leverantörsskulder		1 322 737	1 370 708
Skatteskulder		56 994	36 546
Övriga skulder	12	2 334 932	2 243 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 033 454	2 095 702
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 784 117</b>	<b>27 792 897</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 245 978</b>	<b>117 198 752</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		2 491 674	2 441 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 401 183	2 620 926
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 892 857</b>	<b>5 062 140</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-298 997	-63 125
Förändring av leverantörsskulder		-47 971	-107 161
Förändring av kortfristiga skulder		49 274	1 159 839
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 595 163</b>	<b>6 051 693</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-580 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-580 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-2 445 750	-1 911 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 445 750</b>	<b>-1 911 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 149 413</b>	<b>3 559 943</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		18 023 160	14 463 217
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>20 172 573</b>	<b>18 023 160</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Fr o m 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan tidigare år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-70 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 11 885 899 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgift bostadsrätt	19 732 812	19 344 600
Hyra lokal	72 083	59 941
Hyra garage	897 200	905 675
Hyra parkering	228 582	215 206
Pantsättnings och överlåtelseavgift	55 161	70 564
Övriga intäkter	45 648	51 921
Avsättning, lägenhetundetrhåll	-168 968	-168 968
Avgift andrahandsuthyrning	41 291	15 126
Ersättning försäkringsbolag	6 964	0
	<b>20 910 773</b>	<b>20 494 065</b>

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, el, vatten och abonnemang för tv och bredband.



### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	2 385 876	878 284
Periodiskt underhåll	1 400 576	3 314 016
Fastighetsskötsel och städ	595 583	426 711
Uppvärmningskostnad	2 571 487	2 354 963
Vatten & avloppsavgifter	1 009 225	936 685
Elavgifter	1 686 782	1 667 524
Renhållning	741 042	694 169
Snöröjning, sandning, sopning	698 575	532 332
Förbrukningsinv. / mtrl	200 376	191 900
Försäkring fastighet	391 199	379 392
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	152 063	149 874
Fastighetsskatt	671 348	645 308
Rengöring vent, brandskydd	0	2 659
	<b>12 504 132</b>	<b>12 173 817</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	249 500	211 250
Lön, fastighetskötare och vicevärd	639 393	609 689
Moms fastighetsskötsel	129 305	113 050
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	294 315	348 858
Löneskatt	0	3 469
Bilersättningar skattefria	348	352
	<b>1 312 861</b>	<b>1 286 668</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	138 722 388	138 722 388
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	6 819 788	6 819 788
Ingående anskaffningsvärden mark	1 186 000	1 186 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>146 728 176</b>	<b>146 728 176</b>
Ingående avskrivningar	-48 987 782	-46 444 189
Årets avskrivningar	-2 285 184	-2 543 593
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 272 966</b>	<b>-48 987 782</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 455 210</b>	<b>97 740 394</b>
Taxeringsvärden byggnader	222 828 000	222 828 000
Taxeringsvärden mark	106 196 000	106 196 000
	<b>329 024 000</b>	<b>329 024 000</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	128 499 900	128 499 900
	<b>128 499 900</b>	<b>128 499 900</b>

#### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	580 000	0
Inköp	0	580 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>580 000</b>	<b>580 000</b>
Ingående avskrivningar	-77 333	0
Årets avskrivningar	-116 000	-77 333
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-193 333</b>	<b>-77 333</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>386 667</b>	<b>502 667</b>

#### Not 8 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	553 325	553 325
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>553 325</b>	<b>553 325</b>
Ingående avskrivningar	-553 325	-553 325
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-553 325</b>	<b>-553 325</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 9 Andra långfristiga fodringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fodran på medlemmar för bredbandsinstallation	311 000	332 750
Årets bredbandsanslutning	-22 500	-21 750
Avgår reserverade osäkra anslutningsavgifter	-71 550	-71 550
	<b>216 950</b>	<b>239 450</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	1 726	3 405
Nordea	8 985 837	7 120 370
SBAB	11 185 010	10 898 950
Plusgiro	0	434
	<b>20 172 573</b>	<b>18 023 159</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	1,24	2026-01-21	15 817 500
Nordea	1,27	2024-11-20	2 718 718
Stadshypotek	5,06	2024-01-30	2 955 282
SEB	4,69	2025-09-28	14 715 000
SEB	1,67	2025-03-28	10 205 000
SEB	1,27	2024-06-28	14 850 000
SEB	1,32	2026-02-28	2 583 952
SEB	4,66	2025-06-28	2 374 050
SEB	1,14	2026-08-28	2 499 885
SEB	1,08	2027-02-28	8 800 000
SEB	1,44	2024-05-28	8 850 000
SEB	3,52	2026-07-28	9 790 000
SEB	1,09	2026-08-28	2 835 000
			<b>98 994 387</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			31 036 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 87 619 387 kr.

Nästa års amortering 2 275 000 kr.

## Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fond för lägenhetuh.	2 102 793	2 030 792
Utgående moms	129 305	113 051
Personalens skatter	54 628	55 758
Sociala avgifter	48 206	44 258
	<b>2 334 932</b>	<b>2 243 859</b>

Luleå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jan-Olof Björnfot

Ketty Skogqvist

Gösta Fredriksson

Mats Fredriksson

Per Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ess2 Redovisning & Revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor

This documents contains 15 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

### JAN OLOF BJÖRNFOT

b6958195-d757-4a2f-855c-19db59a490c6 - 2024-04-25 19:01:25 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - c2751c71-6cd7-42bd-85c2-a2a27fde1e87 - SE

### MATS FREDRIKSSON

5ed2d81b-b2b5-4c79-ad7e-22b8ff188cb5 - 2024-04-29 13:09:54 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - a6729544-7ecc-4998-914d-e2994f769367 - SE

### GÖSTA FREDRIKSSON

528271a9-9792-41ba-8e96-0d228b70e3a4 - 2024-05-02 15:05:14 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 271330ef-e702-4ab2-9a50-1f04c16f1990 - SE

### Per Jonas Göran Eriksson

fefaf0fe-b871-4c91-b48c-fbe2f6257c84 - 2024-05-06 21:58:05 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - d1957529-6138-4ca3-9886-d2ce56f4aa14 - SE

### KETTY SKOGQVIST

1289c706-09c5-4fba-a987-36e59895e470 - 2024-05-06 22:34:40 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - dc3f5e3c-3792-4f0f-b322-fa99f5bcd84f - SE

### JOANNA KRISTIN ULIN

1a8fb9dc-0644-4607-a929-0eb57ed7bf8b - 2024-05-07 16:10:51 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - bf721553-d666-4690-9213-555e26450101 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gärdan

Org.nr. 797000-2106

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gärdan för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gärdan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### ***Revisorers ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor FAR



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2024 15:10

SENT BY OWNER:  
Joanna Ulin • 07.05.2024 08:13

DOCUMENT ID:  
SkbFLSvFR

ENVELOPE ID:  
BJeYLSVG0-SkbFLSvFR

DOCUMENT NAME:  
Brf Gärdan RB 2023.pdf  
4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN joanna.uln@ess2.se	Signed Authenticated	07.05.2024 15:10 07.05.2024 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22) IP: 89.189.201.249

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



# CASTOR

---

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor