

2024

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, d v s 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 förskottsinbetalda 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, d v s 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

2024

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

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

Arbete pågår med att upprätta en ny underhållsplan som kommer att färdigställas år 2025.

Utförda underhållsåtgärder

<u>År</u>	
2024-2025	Nya balkonger, renovering av fasader samt återställande av mark
2023	Utemiljö och planteringar
2022	Kantstenar
2021	Påbörjat asfaltera om innergården med nya kantstenar
2020	Nytt motorvärmarsystem
2019	Utbyte av inkommande service
2017-2018	Ombyggnad övriga yttertak samt installation av nytt fläktsystem
2017	Iordningställt uteplats på gamla tennisplanen
2017	Utbyte utvändig belysning samt trapphusbelysning
	Nya entrétag med hängrännor och stuprör samt utbyte av entrépartier, belysning och kodlås
2016	
2015	OVK samt rengöring av ventilation
2014-2015	Målning trapphus
2014	Målning av samtliga garage
2014	Fönsterbyte i samlingslokal
2014	Installation av postboxar
2010	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
2008-2009	Omdränering och isolering av grunden på Burströmsv. 64-68, 82-86
2008	Satt upp hängrännor på garagen
2007	Nya sophus
2006	Stambyte och badrumsrenovering samt konvertering till fjärrvärme
2004	Ombyggnad varmvatten
2001	Byggt nya garagelängor
2000	Renovering fasader
1997	Byte låssystem
1996	Byte fönster

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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 påbörjat projektet med att renovering, utbyggnation samt inglasning av balkonger. Även renovering av fasader och återställningsarbeten av mark har utförts. Projektet pågår under åren 2024 och slutförs år 2025 och beräknas uppgå till 120 miljoner kronor. Finansiering sker genom nyupplåning och höjning av årsavgifterna samt ett balkongtillägg. Årets investering redovisas i balansräkningen under pågående arbete och uppgår till 95 miljoner.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 457 och vid räkenskapsårets slut 467.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-05-29 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jan-Olof Björnfot	ledamot, ordförande
	Per Eriksson	ledamot, sekreterare
	Emil Lindholm	ledamot
	Mats Fredriksson	ledamot
	Anna-Kaija Kotiranta	ledamot
Suppleant	Jinci Brettschneider	
	Diana Segerstedt	
	Magnus Åström	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 Redovisning & Revision AB

Valberedning Lia Utterheim

Stadgar

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	22 760	20 911	20 494	20 237	20 140
Resultat efter finansiella poster	1 405	2 492	2 441	-2 152	1 616
Soliditet (%)	6,1	10,7	8,5	6,5	8,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	821	767	752	741	741
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,1	93,6	93,6	93,4	93,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	194	173	163	138	175
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 650	3 255	3 336	3 399	3 473
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 865	3 850	3 945	4 020	4 108
Skuldränta (%)	2,3	1,7	1,3	1,4	1,4
Räntekänslighet (%)	9,6	5,0	5,2	5,4	5,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	167	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	9 281 677	2 491 674	12 503 474
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar		987 000	-987 000		0
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		1 500 000	-1 500 000		0
lanspråkstagande av föregående års resultat		-1 400 576	1 400 576		0
Disposition av föregående års resultat:			2 491 674	-2 491 674	0
Årets resultat				1 405 193	1 405 193
Belopp vid årets utgång	704 469	1 112 078	10 686 927	1 405 193	13 908 667

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 686 927
årets vinst	1 405 193
	12 092 120

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	987 000
extra avsättning till fond för yttre underhåll	0
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-979 386
i ny räkning överföres	12 084 506
	12 092 120

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	22 760 284	20 910 773
Övriga rörelseintäkter		1 936	0
Summa rörelseintäkter		22 762 220	20 910 773
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-12 408 385	-12 504 132
Övriga externa kostnader		-672 092	-726 318
Personalkostnader	4	-1 552 359	-1 312 861
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 505 147	-2 401 184
Summa rörelsekostnader		-17 137 983	-16 944 495
Rörelseresultat		5 624 237	3 966 278
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		557 918	319 976
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 776 962	-1 794 580
Summa finansiella poster		-4 219 044	-1 474 604
Resultat efter finansiella poster		1 405 193	2 491 674
Resultat före skatt		1 405 193	2 491 674
Årets resultat		1 405 193	2 491 674

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	93 103 787	95 455 210
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	270 667	386 667
Inventarier, verktyg och installationer	8	113 171	0
Pågående nyanläggningar	9	95 342 537	0
Summa materiella anläggningstillgångar		188 830 162	95 841 877
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter		11 000	11 000
Andra långfristiga fordringar	10	209 450	216 950
Summa finansiella anläggningstillgångar		220 450	227 950
Summa anläggningstillgångar		189 050 612	96 069 827
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 640	4 884
Övriga fordringar		116 121	186 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		771 670	812 418
Summa kortfristiga fordringar		902 431	1 003 578
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	36 248 842	20 172 573
Summa kassa och bank		36 248 842	20 172 573
Summa omsättningstillgångar		37 151 273	21 176 151
SUMMA TILLGÅNGAR		226 201 885	117 245 978

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

704 469

704 469

Fond för yttre underhåll

1 112 078

25 654

Summa bundet eget kapital

1 816 547

730 123

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

10 686 927

9 281 677

Årets resultat

1 405 193

2 491 674

Summa fritt eget kapital

12 092 120

11 773 351

Summa eget kapital

13 908 667

12 503 474

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

40 692 337

67 958 387

Summa långfristiga skulder

40 692 337

67 958 387

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

161 530 300

31 036 000

Leverantörsskulder

5 196 018

1 322 737

Skatteskulder

67 457

56 994

Övriga skulder

13

2 406 972

2 334 932

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 400 134

2 033 454

Summa kortfristiga skulder

171 600 881

36 784 117

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

226 201 885

117 245 978

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 405 193

2 491 674

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 505 147

2 401 183

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

3 910 340

4 892 857

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

108 647

-298 997

Förändring av leverantörsskulder

3 873 281

-47 971

Förändring av kortfristiga skulder

449 183

49 274

Kassaflöde från den löpande verksamheten

8 341 451

4 595 163

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-95 493 432

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-95 493 432

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

106 000 000

0

Amortering av lån

-2 771 750

-2 445 750

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

103 228 250

-2 445 750

Årets kassaflöde

16 076 269

2 149 413

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

20 172 573

18 023 160

Likvida medel vid årets slut

36 248 842

20 172 573

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för 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	4 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

	2024	2023
Avgift bostadsrätt	21 113 640	19 732 812
Hyra lokal	45 570	72 083
Hyra garage	993 040	897 200
Hyra parkering	280 196	228 582
Pantsättnings och överlåtelseavgift	44 459	55 161
Övriga intäkter	103 344	45 648
Avsättning, lägenhetsunderhåll	-168 587	-168 968
Avgift andrahandsuthyrning	32 081	41 291
Balkongtillägg	316 540	0
Ersättning försäkringsbolag		6 964
	22 760 283	20 910 773

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	1 078 340	2 385 876
Periodiskt underhåll	979 386	1 400 576
Fastighetsskötsel och städ	550 649	595 583
Uppvärmningskostnad	2 741 048	2 571 487
Vatten & avloppsavgifter	1 347 292	1 009 225
Elavgifter	1 800 014	1 686 782
Renhållning	739 024	741 042
Snöröjning, sandning, sopning	1 138 798	698 575
Förbrukningsinv. / mtrl	256 739	200 376
Försäkring fastighet	431 203	391 199
Kabel-tv,bredband,IP-telefoni	657 928	152 063
Fastighetsskatt	686 600	671 348
Rengöring vent, brandskydd	1 364	0
	12 408 385	12 504 132

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	250 500	249 500
Lön, fastighetskötare och vicevärd	772 133	639 393
Moms fastighetsskötsel	140 269	129 305
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	389 082	294 315
Bilersättningar skattefria	375	348
	1 552 359	1 312 861

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 728 176	146 728 176
Ingående avskrivningar	-51 272 966	-48 987 782
Årets avskrivningar	-2 351 423	-2 285 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 624 389	-51 272 966
Utgående redovisat värde	93 103 787	95 455 210
Taxeringsvärden byggnader	222 828 000	222 828 000
Taxeringsvärden mark	106 196 000	106 196 000
	329 024 000	329 024 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	203 929 650	128 499 900
	203 929 650	128 499 900

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	580 000	580 000
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	580 000	580 000
Ingående avskrivningar	-193 333	-77 333
Årets avskrivningar	-116 000	-116 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-309 333	-193 333
Utgående redovisat värde	270 667	386 667

Not 8 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	553 325	553 325
Inköp	150 895	
Försäljningar/utrangeringar	-115 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	589 220	553 325
Ingående avskrivningar	-553 325	-553 325
Försäljningar/utrangeringar	115 000	
Årets avskrivningar	-37 724	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-476 049	-553 325
Utgående redovisat värde	113 171	0

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Balkong- och fasadprojekt	95 342 537	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 342 537	0
Utgående redovisat värde	95 342 537	0

Not 10 Andra långfristiga fodringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fodran på medlemmar för bredbandsinstallation	216 950	311 000
Årets bredbandsanslutning	-7 500	-22 500
Avgår reserverade osäkra anslutningsavgifter		-71 550
	209 450	216 950

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	3 560	1 726
Nordea	9 511 235	8 985 837
SBAB	26 734 047	11 185 010
	36 248 842	20 172 573

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	1,24	2026-01-21	15 627 500
Stadshypotek	4,26	2025-01-30	2 835 282
SEB	4,69	2025-09-28	14 535 000
SEB	1,67	2025-03-28	9 480 000
SEB	1,32	2026-02-28	2 515 952
SEB	4,66	2025-06-28	2 289 050
SEB	1,14	2026-08-28	2 395 885
SEB	1,08	2027-02-28	8 600 000
SEB	3,52	2026-07-28	9 570 000
SEB	1,09	2026-08-28	2 800 000
SBAB	3,62	2025-02-03	35 811 000
SBAB	3,49	2025-02-17	19 895 000
SBAB	3,04	2025-02-28	8 756 000
SBAB	3,94	2025-01-02	19 930 000
SBAB	3,53	2025-02-10	14 947 500
SBAB	3,49	2025-02-17	14 973 750
SBAB	3,33	2025-02-20	2 590 718
SEB	3,03	2025-07-28	14 670 000
			202 222 637

Kortfristig del av långfristig skuld	161 530 300
--------------------------------------	-------------

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 187 962 637 kr.

Nästa års amortering 2 852 000 kr.

Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fond för lägenhetuh.	2 162 314	2 102 793
Utgående moms	140 269	129 305
Personalens skatter	55 430	54 628
Sociala avgifter	48 959	48 206
	2 406 972	2 334 932

Luleå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jan-Olof Björnfot

Mats Fredriksson

Per Eriksson

Emil Lindholm

Anna-Kaija Kotiranta

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

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Per Jonas Göran Eriksson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Gärðan brf

8aa15d30-34fb-4403-b9f2-6c6e04c55740 - 2025-04-29 21:27:58 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 53e85b08-421d-4fac-a59a-a9142e60a28e - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JAN OLOF BJÖRNFOT

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Gärðan

33bc99f7-5217-4e68-9eb4-642b91cef764 - 2025-04-29 21:28:37 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d8583d0e-8220-47a8-b5c4-e0c94bc615fa - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

EMIL LINDHOLM

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf gärðan

9a0e6cf3-7026-4add-9363-85f5c2c51975 - 2025-04-30 09:12:46 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0a6ee5bb-b768-438c-ad2c-03317e3a63da - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MATS INGVAR FREDRIKSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: brf Gärðan

6d513c01-8218-4e28-8504-708962a7e515 - 2025-04-30 11:30:28 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d1a44c9c-25ae-498a-90a3-88093401fd4a - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ANNA-KAIJA KOTIRANTA

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Gärðan

04c178d4-d67a-4afd-a911-4d3898ff03a7 - 2025-04-30 21:55:45 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 083f7f07-e91b-43aa-b841-fc8bee1e9517 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ess2 redovisning&revision AB

99969ca9-f3d7-4a62-b6fc-6a117f430412 - 2025-05-01 00:18:47 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9c4cf75d-9054-41a9-8397-547e68b25562 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmaptekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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.

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 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 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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

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 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 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2025 23:18

SENT BY OWNER:
Joanna Ulin · 30.04.2025 07:32

DOCUMENT ID:
BJxtxEkelx

ENVELOPE ID:
B1FxLNkxll-BJxtxEkelx

DOCUMENT NAME:
Brf Gärdan Revisionsberättelse 2024.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN	 Signed	30.04.2025 23:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.uln@ess2.se	Authenticated	30.04.2025 23:18	Low	IP: 178.174.136.38

* 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



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