

# Bostadsrättsföreningen Gandvik



## Årsredovisning 2023

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Gandvik

Organisationsnummer 716400-1724

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för  
räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	17

## **VERKSAMHETEN**

### **Föreningens ändamål**

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta seniorbostäder för eget permanent boende utan tidsbegränsning samt lokaler. Medlemskap beviljas fysisk person som uppnått 55 års ålder.

### **Grundfakta om föreningen**

Föreningen bildades 1974 och föreningens nuvarande ekonomiska plan reviderades 1974. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades den 15 juni 2017 av Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Danderyds kommun.

### **Föreningens byggnader och anläggningar**

Föreningen äger fastigheten Gandvik 8 med tillhörande mark. Bebyggelsen utgörs av 8 hus varav en fristående byggnad (före detta Djursholms Vårdshus), 7 tvåvånings loftgångshus med källarvåning grupperade kring 6 mindre gårdar och en central gård under vilken finns ett garage med plats för 63 bilar samt en uppställningsplats för biltvätt.

Fastighetens totalyta enligt taxeringsbesked uppgår till 15745 m<sup>2</sup>. Fastighetens bostadsyta uppgår till 6568 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### **El och vatten**

Lägenheterna och övriga utrymmen i fastigheten värms med direktverkande el. Varje lägenhet har en separat elmätare som avläses en gång om året. Varje lägenhetsinnehavare debiteras för sin uppmätta förbrukning. Elen upphandlas kollektivt av föreningen styrelse. Vatten, inklusive varmvatten ingår i årsavgift.

### **Avgift**

Under 2023 har ingen avgiftshöjning genomförts. Genomsnittlig årsavgift har varit 621 kr/m<sup>2</sup>

## **Medlemsinformation**

Föreningen upplåter 96 medlemslägenheter med bostadsrätt, fördelade på 20 st 1:or, 30 st 2:or, 42 st 3:or och 4 st 4:or. Under 2023 har 6 lägenheter överlåtits.

Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets början 109 st.

Tillkommande medlemmar 7 st

Avgående medlemmar 7 st

Antalet medlemmar vid årets slut 109 st

Vidare upplåter föreningen en lokal till fotvård med hyresrätt samt 63 st garageplatser, varav 12 st med eluttag, med hyresrätt. Medlem kan ansöka om en plats per lägenhet.

## **Styrelse och styrelsearbete**

Styrelse och suppleanter från 2023-01-01 – 2023-06-01

Kerstin Engström, ledamot

Lisbeth Gustafsson, ledamot

Claes Norrman, ledamot

Lars Rabenius, ledamot

Lars Rossander, ledamot

Christina Edelstam, suppleant

Gertrud Forssgren, suppleant

## **Vid årsmötet 2023-06-01 valdes ny styrelse och suppleanter**

Kerstin Engström, ledamot

Lisbeth Gustafsson, ledamot

Claes Norrman, ledamot

Lars Rabenius, ledamot

Lars Rossander, ledamot

Jan Lundström, ledamot

Christina Edelstam, suppleant

Gertrud Forssgren, suppleant

John McClintock, suppleant

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet 2023-06-01 utsågs Claes Norrman till ordförande, Lisbeth Gustafsson till ekonomiansvarig och Lars Rossander till sekreterare.

Totalt har 7 protokollförda sammanträden, 3 medlemsmöten och 1 extrastämma avhållits under 2023.

## Arvoden

Till styrelsen har arvode 2023 utgått med 157 500 kr.

## Revisorer

Revisor under året har varit Emma Johansson, Delta Revision med Elin Bolling som suppleant. Ordinarie föreningsrevisor har varit Birgitta Fredholm.

## Valberedning

Valberedning har under året varit Anne-Outram Mott och Lars Åkerhielm samt Birgitta Vigborg (2023-01-01 -- 2023-06-01) och Viveka Vessberg Laksov (2023-06-01 – 2023-12-31).

## Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2023-06-01. Extra föreningsstämma rörande bergvärme hölls 2023-03-14.

## Förvaltning

Föreningen har avtal med Nytorget Fastigheter AB rörande ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel. Kontaktpersoner har varit Elisabeth Westlund, kameral förvaltare, Daniel Karlsson, teknisk förvaltare och Han Wang, drifttekniker.

## Underhåll och reparationer

Året inleddes med införandet av matavfallssortering, som på ett märkbart sätt bidragit till minskad miljöbelastning.

OVK har genomförts i källarplanet och i samband härmed utfördes rensning av frånluftsventilationen samt byte av ett tilluftsfilter.

Även detta år har föreningen behövt byta flera varmvattenpatroner i varmvattentankarna, åtgärder som i sin helhet kommer att upphöra då det nya varmvattensystemet driftsatts. (2024).

I juni 2023 drabbades föreningen av en lägenhetsbrand pga överhettad köksutrustning. Denna händelse har inneburit en lägenhetsrenovering. Renoveringen beräknas vara slutförd i början av 2024.

Händelsen har inneburit att styrelsen starkt rekommenderar installation av elektronisk spisvakt i resp lägenhet.

I oktober genomförde personal från kommunens Miljö- och stadsbyggnadskontor en besiktning av byggnadernas tillstånd. Genomgången ledde till noteringar om visst behov av kompletterande åtgärder i samband med tidigare radonsanering. Vidare påpekades att tempmätare i två undercentraler behövde bytas. Åtgärderna har genomförts.

Föreningen har en underhållsplan som följs upp årligen. Några större underhållsåtgärder planeras inte under 2024.

## Väsentliga händelser under året

### Värdshuset

I februari 2023 återupptog Miljö- och stadsbyggnadskontoret, Danderyds kommun arbetet med att ta fram ett förslag till ny detaljplan för Gandvik 8 efter att ha pausat planarbetet under hösten 2022 på grund av politiskt motstånd i byggnadsnämnden. Syftet med ny detaljplan är att utöka byggrätten och möjliggöra för lägenheter i den tidigare värdshusbyggnaden inom Gandvik 8.

Plansamråd pågick under oktober till november 2023. Inkomna synpunkter har sammanställts och besvarats i en samrådsredogörelse. Planförslaget finns på kommunens hemsida [www.danderyd.se/gandvik8](http://www.danderyd.se/gandvik8).

Förslaget till ny detaljplan för Gandvik 8 beräknas vara klart för beslut i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2024.

### Bergvärmeprojektet 2023

5 nov 2022 gavs vid en extrastämma styrelsen med kvalificerad majoritet mandatet att sätta igång ett bergvärmeprojekt i syfte att energieffektivisera Brf Gandviks samtliga byggnader. Projektet avser dels uppvärmning av bostäder och allmänna utrymmen, dels konvertering av varmvattenproduktionen.

5 januari 2023 beviljade Miljö- och stadsbyggnadskontoret Brf Gandvik tillstånd att inrätta en bergvärmearläggning på fastigheten Gandvik 8.

3 mars 2023 skrevs ett entreprenadkontrakt om införande av bergvärme Brf Gandvik och ENEXERGI AB.

Under juli månad genomfördes borrhning av 22 hål, varav två kommer att försörja tillkommande lägenheter i värdshuset. Borrhningen genomfördes utan problem, dock kunde uppgrävd jordmassa inte användas utan ny fyllningsmassa blev inköpt för återfyllnad. Under hösten startade byggnationen av värmecentralen i garaget i direkt anslutning till infarten. Arbetet fortsätter och avslutas under 2024.

5 oktober 2023 var Brf. Gandvik kallad till Hyresnämnden, som erhållit anmälan om bergvärmeprojektets ingrepp i lägenhet. Fyra medlemmar infann sig hos Hyresnämnden, fyra medlemmar anmäldes frånvarande. Brf Gandvik representerades av ombudet Göran Olsson, biträdd av Claes Norrman, ordförande i Brf. Gandvik. Hyresnämnden fastslog att stämmobeslutet från 14 mars 2023 angående installation av bergvärme skulle godkännas. Vad de motparter, som yttrat sig i ärendet anfört, föranledde enligt Hyresnämnden ingen annan bedömning.

### Övrigt

Föreningen erhöll under året 648 798 kronor i elstöd.

För att klimatanpassa informationsspridningen i föreningen sker denna sedan våren 2023 i möjligaste mån via e-post.

En familj skänkte under året en högtalaranläggning till samlingslokalen. Den kommer väl till pass vid stämmor och informationsmöten.

<b>Flerårsöversikt (kk)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	6 237	5 492	5 140	5 220
Resultat efter finansiella poster	1 477	460	308	479
Balansomslutning	54 900	40 361	35 189	34 846
Soliditet (%)	22%	26%	29%	28%
Genomsnittlig årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	621	621	621	621
Genomsnittlig årsavgifter/kvm totala intäkter	65,4%	74,3%	79,3%	78,1%
Lån/kvm upplåten bostadsrättsyta	2 065	2 065	2 066	2 068
Lån/kvm all uthyrd och upplåten yta	2 047	2 046	2 050	2 052
Sparande till underhåll och investeringar	297	158	131	155
Räntekänslighet	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
Energikostnad/kvm all uthyrd och upplåten yta	270	252	250	219

#### **Förklaring till vissa nyckeltal**

##### *Sparande till underhåll och investeringar*

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till planerat underhåll och investeringar som föreningen behöver göra, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera och på så sätt skapa ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	<b>2023</b>
Rörelseintäkter	6 236 726
Rörelsekostnader	-5 072 735
Finansiella poster	<u>313 403</u>
Årets resultat	1 477 394
Planerat underhåll	0
Avskrivningar	<u>491 567</u>
Årets sparande	1 968 961
Årets sparande per kvm total yta	297

##### *Soliditet*

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på låne-  
stocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och  
investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån  
multipliceras med 1% och delas med årsavgifterna.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter total yta för varje räkenskapsår.

Förändring av eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 184 636	370 048	2 945 930	-5 358 662	459 773
Resultatdisposition enligt beslut på föreningsstämma:					
Reservering yttre fond			477 258	-477 258	
I anspråkstagande yttre fond			-85 485	85 485	
Balanseras i ny räkning				459 773	-459 773
Årets resultat					1 477 394
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 184 636</b>	<b>370 048</b>	<b>3 337 703</b>	<b>-5 290 662</b>	<b>1 477 394</b>

#### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:	(kronor)
balanserat resultat	-5 290 662
årets resultat	1 477 394
<b>Totalt</b>	<b>-3 813 268</b>

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:

avsättning till yttre fond	555 705
i ny räkning överföres	-4 368 973
<b>Totalt</b>	<b>-3 813 268</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande  
resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



## RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettomsättning	1	5 587 928	5 492 441
Övriga intäkter	2	648 798	0
Summa rörelseintäkter		6 236 726	5 492 441
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-4 581 168	-4 424 546
Avskrivningar	5,6	-491 567	-502 183
Summa rörelsekostnader		-5 072 735	-4 926 729
<b>Rörelseresultat</b>		1 163 991	565 712
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		536 492	109 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 089	-215 851
Summa finansiella poster		313 403	-105 939
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 477 394	459 773
<b>Årets resultat</b>		<b>1 477 394</b>	<b>459 773</b>

## BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	20 276 906	20 757 131
Inventarier, verktyg och installationer	6	79 394	90 736
Pågående byggnation	7	10 476 296	29 125
		<hr/> 30 832 596	<hr/> 20 876 992
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		30 832 596	20 876 992
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		817 494	554 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	491 142	339 162
		<hr/> 1 308 636	<hr/> 893 307
Kassa och bank	8	22 759 232	18 590 734
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		24 067 868	19 484 041
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 900 464</b>	<b>40 361 033</b>

## BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 554 684	12 554 684
Yttre fond		3 337 703	2 945 930
		<u>15 892 387</u>	<u>15 500 614</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 290 662	-5 358 662
Årets resultat		1 477 394	459 773
		<u>-3 813 268</u>	<u>-4 898 889</u>
<b>Summa eget kapital</b>		12 079 119	10 601 725
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>13 540 000</u>	<u>13 550 000</u>
		13 540 000	13 550 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	10 000	10 000
Leverantörsskulder		3 472 734	317 897
Skatteskulder		15 214	8 494
Övriga skulder		899	1 251
Övriga skulder, entreprenör	11	20 000 000	10 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	5 782 498	5 871 666
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>29 281 345</u>	<u>16 209 308</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 900 464</b>	<b>40 361 033</b>

<b>Kassaflöde 1 januari-31 december</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Kassa vid årets början	18 590 734	13 202 627
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	6 236 726	5 492 441
Finansiella intäkter	536 492	109 912
Minskning kortfristiga fordringar	0	0
Ökning kortfristiga skulder *	13 072 037	8 990 000
Ökning långfristiga skulder	0	0
	<u>19 845 255</u>	<u>14 592 353</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-4 581 168	-4 424 546
Finansiella kostnader	-223 089	-215 851
Anskaffning inventarier	0	0
Investering i ombyggnadsprojekt	-10 447 171	-29 125
Ökning av kortfristiga fordringar	-415 329	-256 936
Minskning av kortfristiga skulder	0	-4 277 788
Minskning av långfristiga skulder	0	0
Minskning fastighetslån*	-10 000	0
Öresjustering	0	0
	<u>-15 676 757</u>	<u>-9 204 246</u>
Kassa vid årets slut	22 759 232	18 590 734
Årets förändring av kassan	4 168 498	5 388 107

\* I förändring fastighetslån återfinns här även fastighetslån som ska omsättas inom 1 år.  
Detta pga att styrelsen avser att förlänga dessa lån.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Då K3 regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter enligt nedan. Teknisk besiktning av fastigheten är ej genomförd i samband med komponentuppdelningen.

Avskrivningar sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskrivnings- tid</b>	<b>% per år</b>
Inventarier	10 år	10%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme, grund, garage, loftgångar 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 50 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 40 år
- Fasad 50 år
- Laddstationer 10 år

Slutbesiktning stamreovering skedde i januari 2018.

Avskrivning stamreovering påbörjades 2018.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter.

Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

**Definition av nyckeltal**

**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

**Styrelse**

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Årsavgifter	4 078 308	4 078 295
	Hyra lokaler och garage	306 974	298 707
	Bränsletillägg	864 707	758 734
	Elförbrukning laddstationer	3 762	3 804
	Kabel-Tv	306 660	290 215
	Panter och överlåtelseavgifter	9 411	12 065
	Övriga intäkter	18 106	50 621
		<hr/> 5 587 928	<hr/> 5 492 441
<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Bidrag, elstöd	648 798	0
		<hr/> 648 798	<hr/> 0
<b>Not 3</b>	<b>Drifts- och fastighetskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<u>Driftskostnader</u>		
	Vatten	242 717	213 574
	El	1 542 804	1 456 299
	Sophantering	130 140	157 849
	Kabel-tv/Bredband/IT	312 252	295 028
	Fastighetsförsäkring	138 313	128 760
	Fastighetsförvaltning	353 749	345 879
	Städning	74 670	93 537
	Trädgårdsskötsel och snöröjning	457 068	228 763
	Avtalskostnad hiss	14 300	15 231
	Övriga avtal	88 746	48 447
	Fastighetsavgift, bostäder	152 544	145 824
	Fastighetsskatt, lokaler	30 860	30 860
	Arvode revisor	46 500	41 875
	Juristarvode	17 813	128 961
	Konsultarvode	0	9 788
	Övriga kostnader	124 490	114 322
		<hr/> 3 726 966	<hr/> 3 454 997

<u>Reparationer och underhåll</u>		
Fastighet, övrigt	520 201	406 798
Brandskydd	19 676	73 475
Försäkringsärenden	142 889	120 460
Stampolning	0	191 875
	<u>682 766</u>	<u>792 608</u>
Summa fastighetskostnader	4 409 732	4 247 605
<b>Not 4 Styrelsekostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Arvoden till styrelsen	157 500	159 900
Arbetsgivaravgifter	13 936	17 041
	<u>171 436</u>	<u>176 941</u>
<b>Not 5 Byggnad och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Byggnad, ingående anskaffningsvärde	24 258 586	24 258 586
	<u>24 258 586</u>	<u>24 258 586</u>
Mark	1 899 825	1 899 825
	<u>1 899 825</u>	<u>1 899 825</u>
Ingående avskrivningar	-5 401 280	-4 921 055
Årets avskrivningar	-480 225	-480 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 881 505</u>	<u>-5 401 280</u>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>20 276 906</b>	<b>20 757 131</b>
Redovisat värde byggnader	18 377 081	18 857 306
Redovisat värde mark	1 899 825	1 899 825
	<u>20 276 906</u>	<u>20 757 131</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	159 086 000	159 086 000
varav byggnad	77 969 000	77 969 000

<b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	795 528	795 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>795 528</u>	<u>795 528</u>
Ingående avskrivning	-704 792	-682 834
Årets avskrivningar	<u>-11 342</u>	<u>-21 958</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-716 134	-704 792
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>79 394</b>	<b>90 736</b>
<b>Not 7 Pågående byggnationer</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Pågående Energieffektivisering	29 125	0
Årets anskaffning	<u>10 447 171</u>	<u>29 125</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 476 296</b>	<b>29 125</b>
<b>Not 8 Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kassa	8 638	8 638
Företagskonto	876 620	2 698 364
Sparkonto	1 375 784	764 671
Förskottat bidrag energibesparingsprojekt	5 119 061	5 119 061
Medel från försäljning av byggrätten avseende det nuvarande vårdshuset	<u>15 379 129</u>	<u>10 000 000</u>
	<u>22 759 232</u>	<u>18 590 734</u>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter	226 080	109 901
Fastighetsförsäkring	72 174	66 140
KabelTv och bredband	26 012	26 028
Elavräkning	105 915	75 041
Övriga förutbetalda kostnader	59 598	62 052
Laddstationer	<u>1 363</u>	<u>0</u>
	<u>491 142</u>	<u>339 162</u>



**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	Konverterings -datum	Låne -nummer	Ränta	Ränta
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>				
Stadshypotek AB	2027-03-01	453899	1,83%	9 000 000
Stadshypotek AB	2025-06-01	280947	1,41%	965 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	403451	1,11%	1 600 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	421676	1,30%	992 500
Stadshypotek AB	2026-12-01	421685	1,30%	992 500
				<u>13 550 000</u>
Avgår kortfristig del				-10 000
				<u>13 540 000</u>

**Not 11 Övriga skulder, entreprenör**

**2023-12-31**

**2022-12-31**

Spärrade medel, förskotterat för nybyggnation under förutsättning att bygglov godkänns av kommunen.

20 000 000

10 000 000

20 000 000

10 000 000

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2023-12-31**

**2022-12-31**

Förskottsbetalda hyror

303 376

285 628

Räntekostnader

14 800

14 800

EI

242 232

249 175

Avfall

24 289

28 432

Övriga kostnader

39 327

56 475

Förskott Länsstyrelsen

5 119 061

5 119 061

Trädgårdsskötsel och snöröjning

39 413

118 095

5 782 498

5 871 666

Förskott från Länsstyrelsen avser förskotterat bidrag till energieffektiviseringsprojektet. När projektet är klart kommer detta bidrag att minska anläggningstillgångens anskaffningsvärde.

<b>Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	13 585 000	13 585 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Djursholm den / 2024

Claes Norrman  
Styrelseordförande

Lisbeth Gustafsson

Kerstin Engström

Lars Rabenius

Lars Rossander

Jan Lundström

Vår revisionsberättelse har avgivits / 2024

Emma Johansson  
Auktoriserad revisor

Birgitta Fredholm  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Claes Norrman

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: e86c30b78fc09eba6c82959c8a2557385b977xxx

IP: 213.66.xxx.xxx

2024-04-16 11:22:24 UTC



## Lars Bror Anders Rabenius

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: ee301383691c060a40a3356228021deae0d5xxx

IP: 90.229.xxx.xxx

2024-04-16 16:04:45 UTC



## Ulla Birgitta Fredholm

Intern revisor

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: 656453da77b770e169ff950e63cb0e066e77xxx

IP: 90.226.xxx.xxx

2024-04-17 06:20:20 UTC



## Kerstin Anna Katarina Engström

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: 0ad15b28914cbdba329e69247bde00f10354xxx

IP: 217.208.xxx.xxx

2024-04-18 11:42:17 UTC



## JAN LUNDSTRÖM

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: bd245a5fbbbd0e49b71bec8e19a51bc370b7xxx

IP: 217.209.xxx.xxx

2024-04-18 12:27:45 UTC



## CARL ERIK LARS ROSSANDER

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: 198b33e8e38051bc1ef59229bb3ac9c594dxxx

IP: 90.231.xxx.xxx

2024-04-18 14:05:49 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Gun Lisbeth Gustafsson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: 126d54994076960963170b7cdfaf6ea600d1f0xxx

IP: 90.5.xxx.xxx

2024-04-22 08:13:57 UTC



## EMMA JOHANSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deltarev KB

Serienummer: 566f66fccc1819a4fb400f3f0e9a047d3845xxx

IP: 213.212.xxx.xxx

2024-04-23 07:32:33 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

