

Bostadsrättsföreningen Gandvik



Årsredovisning 2024

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Gandvik

Organisationsnummer 716400-1724

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för
räkensårsåret 2024-01-01—2024-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	18

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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 registrerades 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 15 745 m². Fastighetens bostadsyta uppgår till 6568 m².

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

Värme, el och vatten

Lägenheterna och övriga utrymmen i fastigheten värms fr.o.m. 25 01 01 med bergvärme som ingår i avgiften. Varje lägenhet har en separat elmätare för hushållsel som avläses en gång om året. Varje lägenhetsinnehavare debiteras för sin uppmätta förbrukning. Elen upphandlas kollektivt av föreningen styrelse. Vatten, inklusive varmvatten ingår i avgiften.

Avgift

Under 2024 har ingen avgiftshöjning genomförts. Genomsnittlig årsavgift har varit 621 kr/m².

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 2024 har 11 lägenheter överlåtits.

Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets början 109 st.

Tillkommande medlemmar 11 st

Avgående medlemmar 11 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 och hyresrätt. Medlem kan ansöka om en plats per lägenhet.

Styrelse

Styrelse och suppleanter från 2024-01-01 – 2024-05-30

Kerstin Engström, ledamot

Lisbeth Gustafsson, ledamot

Claes Norrman, ledamot

Lars Rabenius, ledamot

Lars Rossander, ledamot

Jan Lundström, ledamot

Christina Edelstam, suppleant (Avliden 2024-02-06)

Gertrud Forssgren, suppleant

Vid årsmötet 2024-05-30 valdes ny styrelse och suppleanter

Kerstin Engström, ledamot

Lisbeth Gustafsson, ledamot

Claes Norrman, ledamot

Lars Rabenius, ledamot

Lars Rossander, ledamot

Jan Lundström, ledamot

Gertrud Forssgren, suppleant

Kerstin Wennerström, suppleant

Jonas Lidén, suppleant

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet 2024-05-30 utsågs Claes Norrman till ordförande, Kerstin Engström till vice ordförande, Lisbeth Gustafsson till ekonomiansvarig och Lars Rossander till sekreterare.

Totalt har 8 protokollförda sammanträden och 3 medlemsmöten avhållits under 2024.

Arvoden

Till styrelsen har arvode 2024 utgått med 171 900 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, Viveka Vessberg Laksov och Lars Åkerhielm, sammankallande.

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2024-05-30.

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 t.o.m november samt Alex Pavlovic fr.o.m december och Han Wang, fastighetsskötare.

Underhåll och reparationer

Glädjande nog kan vi konstatera att inga kostsamma händelser av akut karaktär har inträffat under året. Det som omhändertagits är att beskriva som löpande driftsunderhåll. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2035 och som följs upp årligen.

Väsentliga händelser under året

Värdshuset 2024

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Danderyds kommun fattade 2024-06-11 beslut om en ny detaljplan för Gandvik 8.

Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen i Nacka tingsrätt som 2024-11-08 fattade beslutet att avslå överklagandet för detaljplan Gandvik 8.

Beslutet om att avslå överklagandet i mark- och miljödomstolen överklagades och Danderyds kommun överlämnade i november överklagandet till mark- och miljööverdomstolen i Svea hovrätt för handläggning.

Bergvärmeprojektet

3 mars 2023 skrevs ett entreprenadavtal med ENEXenergi om införande av bergvärme vid Brf Gandviks 96 lägenheter samt i dess allmänna utrymmen.

Projektet beräknades uppgå till ca 31 miljoner SEK, varav 10.2 miljoner SEK erhöles i energistöd från Länsstyrelsen. Bidraget innebar att projektet måste vara slutfört inom två år.

Under 2023 borrades 22 hål utan att några problem uppstod.

I slutet av 2023 påbörjades byggnationen av en värmecentral i garaget. Centralen som rymmer 4 XL värmepumpar från Thermia och en elpanna färdigställdes under första kvartalet 2024.

Därefter påbörjades rördragning till varje fastighet och under våren avlägsnades samtliga varmvattenberedare och varmvattnet uppvärms via bergvärmen.

10 maj 2024 påbörjades det omfattande arbetet att installera vattenburna radiatorer i varje bostad. Rördragning skedde från källarutrymmena via bostäderna i bottenplan och vidare till plan 1.-4 bostäder per vecka konverterades och arbetet var slutfört 22 november 2024.

Bostadsrättsföreningen bekostade borttagning och skyddande av möbler innan rördragningarna påbörjades samt städning och återställande av möbler när arbetet var avslutat.

ENEX har under denna del av projektet haft projektledare Björn Nihlén på plats, som på ett förtjänstfullt sätt skött projektarbetet och funnits till hands för att bistå medlemmarna när frågor uppstått. Arbetet med all rördragning och radiatorinstallationer har omhändertagits av SÅV – Sten Åke Thimgren. Även detta arbete har genomförts på mycket professionellt sätt.

Den 18 december 2024 gjordes en slutbesiktning av projektet i närvaro av besiktningsman Kenneth Weber, som bistått bostadsrättsföreningen under hela projektet-

Energideklaration har genomförts efter projektavslut och föreningen har nu erhållit betyget D, jämfört med betyget G innan bergvärmekonverteringen.

Projektet har genomförts på ett ytterst professionellt sätt. Det är ett omfattande och komplicerat projekt och det har genomförts till en kostnad av 31 miljoner SEK, vilket är inom den av medlemmarna godkända kostnadsramen (31 miljoner SEK) och inom lagd tidsram (klart senast 3 mars 2025).

Övrigt

Under verksamhetsåret identifierades att Brf Gandviks dåvarande vattenmätare var väsentligen större än anläggningens behov. Byte av vattenmätare skedde i dialog med kommunen samt Solor Bioenergi och var genomfört fjärde kvartalet 2024. Bytet har inneburit en väsentlig kostnadsreduktion avseende den fasta årliga avgiften.

Årets förlust

Sedan ett antal år tillbaka har arbetet med en ny detaljplan pågått i syfte att omvandla Vårdshuset till bostäder.

Samtliga fakturor för Danderyd kommuns arbete med detaljplanen har betalats av Brf Gandvik, men bokförts som en fordran gentemot byggentreprenören i balansräkningen.

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen ska till fullo betalas av Brf Gandvik och några krav kommer ej resas mot entreprenören.

Därigenom kommer den fordran på 807 734 SEK som funnits i balansräkningen att överföras till resultaträkningen och belasta-årets resultat som därigenom uppvisar ett negativt resultat.

Transaktionen har inte påverkat föreningens kassalikviditet.

Under 2025 räknar styrelsen med att Brf Gandvik åter kommer redovisa ett positivt resultat.

Ett för lågt elpris per kWh har uttagits av medlemmarna vilket också påverkat resultatet negativt.

Planerade insatser under 2025

Vi kommer att fokusera och prioritera på åtgärder inom följande områden och detta för att säkra skicket på nuvarande bostadsbestånd:

- Takunderhåll
- Betongstatus loftgångar och borggård
- Trävirke runt loftgångar och vid gårdstrappor
- Fönster, målning/renovering
- Skyddsrum, Åtgärder för uppdatering till gällande skydds nivå

Flerårsöversikt (kkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 231	6 237	5 492	5 140
Resultat efter finansiella poster	-1 003	1 477	460	308
Balansomslutning	48 803	54 900	40 361	35 189
Soliditet (%)	23%	22%	26%	29%
Genomsnittlig årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	621	621	621	621
Genomsnittlig årsavgifter/kvm totala intäkter	78,0%	65,4%	74,3%	79,3%
Lån/kvm upplåten bostadsrättsyta	2 061	2 063	2 065	2 066
Lån/kvm all uthyrd och upplåten yta	2 046	2 047	2 049	2 050
Sparande till underhåll och investeringar	17	297	158	131
Räntekänslighet	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
Energikostnad/kvm all uthyrd och upplåten yta	265	270	252	250

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.

	2024
Rörelseintäkter	5 230 676
Rörelsekostnader	-6 407 010
Finansiella poster	173 313
Årets resultat	-1 003 021
Planerat underhåll	0
Avskrivningar	1 112 242
Årets sparande	109 221
Årets sparande per kvm total yta	17

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	3 337 703	-5 290 662	1 477 394
Resultatdisposition enligt beslut på föreningsstämma:					
Reservering yttre fond			555 705	-555 705	
Balanseras i ny räkning				1 477 394	-1 477 394
Årets resultat					-1 003 021
Belopp vid årets utgång	12 184 636	370 048	3 893 408	-4 368 973	-1 003 021

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:	(kronor)
balanserat resultat	-4 368 973
årets resultat	-1 003 021
Totalt	-5 371 994

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:

avsättning till yttre fond	555 705
i ny räkning överföres	-5 927 699
Totalt	-5 371 994

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

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Nettomsättning	1	5 230 676	5 587 928
Övriga intäkter	2	0	648 798
Summa rörelseintäkter		<u>5 230 676</u>	<u>6 236 726</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-5 294 768	-4 581 168
Avskrivningar	5,6	-1 112 242	-491 567
Summa rörelsekostnader		<u>-6 407 010</u>	<u>-5 072 735</u>
Rörelseresultat		-1 176 334	1 163 991
Finansiella poster			
Ränteintäkter		398 269	536 492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 956	-223 089
Summa finansiella poster		<u>173 313</u>	<u>313 403</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 003 021	1 477 394
Årets resultat		-1 003 021	1 477 394

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	40 674 149	20 276 906
Inventarier, verktyg och installationer	6	68 052	79 394
Pågående byggnation	7	<u>0</u>	<u>10 476 296</u>
		40 742 201	30 832 596
Summa anläggningstillgångar		40 742 201	30 832 596
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		350	0
Övriga fordringar		3 760	817 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>5 247 745</u>	<u>491 142</u>
		5 251 855	1 308 636
Kassa och bank	8	2 809 208	22 759 232
Summa omsättningstillgångar		8 061 063	24 067 868
SUMMA TILLGÅNGAR		48 803 264	54 900 464

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 554 684	12 554 684
Yttre fond		3 893 408	3 337 703
		16 448 092	15 892 387
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 368 973	-5 290 662
Årets resultat		-1 003 021	1 477 394
		-5 371 994	-3 813 268
Summa eget kapital		11 076 098	12 079 119
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 585 000	13 540 000
		12 585 000	13 540 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	955 000	10 000
Leverantörsskulder		3 324 920	3 472 734
Skatteskulder		17 291	15 214
Övriga skulder		9 641	899
Övriga skulder, entreprenör	11	20 000 000	20 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	835 314	5 782 498
Summa kortfristiga skulder		25 142 166	29 281 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 803 264	54 900 464

Kassaflödesanalys	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 176 334	1 163 991
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 112 242	491 567
	<u>-64 092</u>	<u>1 655 558</u>
Erhållen ränta	398 269	536 492
Erlagd ränta	-224 956	-223 089
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	109 221	1 968 961
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning av rörelsefordringar	-3 943 219	-415 329
Ökning av rörelseskulder	0	13 072 037
Minskning av rörelseskulder	-5 084 179	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 918 177	14 625 669
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 021 847	-10 447 171
Försäljning av inventarier	0	0
	<u>-11 021 847</u>	<u>-10 447 171</u>
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse bostadsrätter	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-10 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 000	-10 000
Årets kassaflöde	-19 950 024	4 168 498
Likvida medel vid årets början	22 759 232	18 590 734
Likvida medel vid årets slut	2 809 208	22 759 232

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.

Anläggningstillgångar	Avskrivnings- tid	% per år
Inventarier	10 år	10%
Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:		
Stomme, grund, garage, loftgångar	100 år	1%
Stammar, värme	50 år	2%
El	50 år	2%
Fönster	50 år	2%
Tak	40 år	2,5%
Hissar	40 år	2,5%
Fasad	50 år	2%
Laddstationer	10 år	10%
Bergvärme, värmecentral och värmepumpar	20 år	5%
Bergvärme, ventiler, termostater och injustering	25 år	4%
Bergvärme, tankar och rörsystem	50 år	2%
Bergvärme, borrhål och radiatorer	80 år	1,25%

Slutbesiktning stamreovering skedde i januari 2018.

Avskrivning stamreovering påbörjades 2018.

Avskrivningar bergvärme påbörjades 2024.

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

Not 1	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	4 078 308	4 078 308
	Hyra lokaler och garage	287 898	306 974
	Bränsletillägg	538 804	864 707
	Elförbrukning laddstationer	1 231	3 762
	Kabel-Tv	306 660	306 660
	Panter och överlåtelseavgifter	13 875	9 411
	Övriga intäkter	3 900	18 106
		<u>5 230 676</u>	<u>5 587 928</u>
Not 2	Övriga intäkter	2024	2023
	Bidrag, elstöd	0	648 798
		<u>0</u>	<u>648 798</u>
Not 3	Styrelsekostnader	2024	2023
	Arvoden till styrelsen	171 900	157 500
	Arbetsgivaravgifter	15 202	13 936
		<u>187 102</u>	<u>171 436</u>

Not 4 Drifts- och fastighetskostnader	2024	2023
<u>Driftskostnader</u>		
Vatten	437 404	242 717
El	1 317 363	1 542 804
Sophantering	113 303	130 140
Kabel-tv/Bredband/IT	315 890	312 252
Fastighetsförsäkring	148 318	138 313
Fastighetsförvaltning	369 233	353 749
Städning	72 998	74 670
Trädgårdsskötsel och snöröjning	466 851	457 068
Avtalskostnad hiss	16 166	14 300
Övriga avtal	73 811	88 746
Fastighetsavgift, bostäder	156 480	152 544
Fastighetsskatt, lokaler	30 860	30 860
Arvode revisor	70 375	46 500
Juristarvode	0	17 813
Övriga kostnader	100 404	124 490
	<u>3 689 456</u>	<u>3 726 966</u>
<u>Reparationer och underhåll</u>		
Fastighet, övrigt	523 588	520 201
Brandskydd	0	19 676
Försäkringsärenden	86 888	142 889
Nedlagd kostnad Vårdshuset	807 734	0
	<u>1 418 210</u>	<u>682 766</u>
Summa fastighetskostnader	5 107 666	4 409 732
Not 5 Byggnad och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad, ingående anskaffningsvärde	24 258 586	24 258 586
Årets anskaffning	21 498 143	0
	<u>45 756 729</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	-5 881 505	-5 401 280
Årets avskrivningar	-1 100 900	-480 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 982 405	-5 881 505
Utgående planenligt restvärde	40 674 149	20 276 906
Redovisat värde byggnader	38 774 324	18 377 081
Redovisat värde mark	1 899 825	1 899 825
	<u>40 674 149</u>	<u>20 276 906</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	159 086 000	159 086 000
varav byggnad	77 969 000	77 969 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	795 528	795 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	795 528	795 528
Ingående avskrivning	-716 134	-704 792
Årets avskrivningar	-11 342	-11 342
Utgående ackumulerade avskrivningar	-727 476	-716 134
Utgående planenligt restvärde	68 052	79 394
Not 7 Pågående byggnationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde, Pågående Energieffektivisering	10 476 296	29 125
Omrubricering till byggnad	-10 476 296	10 447 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	10 476 296
Not 8 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	8 638	8 638
Företagskonto	2 635 665	876 620
Sparkonto	9 084	1 375 784
Förskotterat bidrag energibesparingsprojekt	0	5 119 061
Medel från försäljning av byggrätten avseende det nuvarande vårdshuset	155 822	15 379 129
	2 809 209	22 759 232
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter	0	226 080
Fastighetsförsäkring	76 143	72 174
KabelTv och bredband	26 012	26 012
Elavräkning	0	105 915
Övriga förutbetalda kostnader	23 932	59 598
Laddstationer	2 594	1 363
Bidrag energieffektivisering från Länsstyrelsen	5 119 064	0
	5 247 745	491 142

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Konverterings -datum	Låne -nummer	Ränta	Ränta
Förfaller inom 2-5 år				
Stadshypotek AB	2027-03-01	453899	1,83%	9 000 000
Stadshypotek AB	2025-06-01	280947	1,41%	955 000
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>13 540 000</u>
Avgår kortfristig del				<u>-955 000</u>
				<u>12 585 000</u>

Not 11 Övriga skulder, entreprenör

2024-12-31

2023-12-31

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

20 000 000

20 000 000

20 000 000

20 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Förskottsbetalda hyror

286 169

303 376

Räntekostnader

14 800

14 800

EI

133 167

242 232

Avfall

24 877

24 289

Övriga kostnader

93 185

39 327

Förskott Länsstyrelsen

0

5 119 061

Elavräkning

283 116

0

Trädgårdsskötsel och snöröjning

0

39 413

835 314

5 782 498

Förskott från Länsstyrelsen avser förskotterat bidrag till energieffektiviseringsprojektet. Projektet har avslutats 2024 och bidraget har nu minskat anläggningstillgångens anskaffningsvärde.

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	13 585 000	13 585 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Djursholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Claes Norrman
Styrelseordförande

Lisbeth Gustafsson

Kerstin Engström

Lars Rabenius

Lars Rossander

Jan Lundström

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

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: e86c30b78fc09e[...]557385b9781c6

IP: 90.225.xxx.xxx

2025-03-27 12:20:59 UTC



Lars Bror Anders Rabenius

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: ee301383691c06[...]21deae0d5316f

IP: 90.229.xxx.xxx

2025-03-27 12:26:41 UTC



Ulla Birgitta Fredholm

Intern revisor

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: 656453da77b770[...]b0e066e7717e6

IP: 90.226.xxx.xxx

2025-03-27 13:02:29 UTC



CARL ERIK LARS ROSSANDER

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: 198b33e8e38051[...]ac9c594da4dfc

IP: 78.73.xxx.xxx

2025-03-27 14:07:18 UTC



Gun Lisbeth Gustafsson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: 126d5499407696[...]6ea600d192fca

IP: 90.5.xxx.xxx

2025-03-27 14:30:42 UTC



Kerstin Anna Katarina Engström

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: 0ad15b28914cbd[...]e00f1035483cb

IP: 81.230.xxx.xxx

2025-03-27 16:12:58 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

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."

JAN HOLGER LUNDSTRÖM

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Gandvik

Serienummer: bd245a5fbbbd0e[...]51bc370b780c4

IP: 90.225.xxx.xxx

2025-03-28 10:46:23 UTC



EMMA JOHANSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: DeltaRev KB

Serienummer: 566f66fcc1819[...]a047d3845c55b

IP: 213.212.xxx.xxx

2025-03-31 07:50:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.