

BRF GÄDDAN



ÅRSREDOVISNING 2025

Kallelse till årsstämma

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Datum: Tisdag den 9 juni 2026

Tid: Insläpp från 17:30, årsstämman börjar kl. 18:00

Plats: Stimmets Skola, matsalen

Efter stämmans avslutande kommer hela styrelsen att finnas tillgänglig för att diskutera allt som rör vår förening och du har då chansen att framföra just Dina åsikter och förslag till styrelsen och/eller Dina grannar samt få svar på dina eventuella frågor.

Dagordning

1. Öppnande av föreningsstämma.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt på stämman.
6. Fastställande av dagordning.
7. Val av 2 personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare.
8. Fråga om kallelse behöriĝen skett.
9. Styrelsens årsredovisning.
10. Revisorernas berättelse.
11. Beslut om fastställande av balans- och resultaträkning.
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter.
14. Fråga om arvoden för styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Presentation av HSB-ledamot.
18. Beslut om antal revisorer och suppleant.
19. Val av revisor samt suppleant.
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
21. Val av valberedning och ordförande för densamma.
22. Erforderligt val till representation i HSB.
23. Beslut (2 av 2) om att anta förändringar i stadgar (exkl. §31 & §32) enligt extrastämman 8/4-2026.
24. Stämmans avslutande.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger fler bostadsrätter i föreningen har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem i bostadsrättsföreningen får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakt är giltig högst ett år efter utfärdandet.

VIKTIGT!

Det är på föreningsstämman Du som lägenhetsinnehavare har möjlighet att påverka större beslut som direkt eller indirekt rör Ditt boende. Genom att delta på stämman får Du insyn i föreningens ekonomi och förutsättningar för framtida investeringar. Väljer Du att avstå från deltagande har Du däremot försummat Din röst. Var klok och påverka Ditt boende!

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö (org.nr.769604-8383) lämnar härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2025

Fastigheter

Föreningen, registrerad 1999-09-24 och förvärvad 2001-04-02, äger och förvaltar fastigheterna Gäddan S:1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10 och 11 i Tyresö kommun. Bostadsfastigheterna, vilka uppfördes under åren 1961-1963 består av 3 st. sammanbyggda och 5 st. fristående hus (7 till 8 våningar) med en total markyta på 5 341 kvm. (d.v.s. byggnadernas yta på mark). Den totala boendeytan uppgår till 32 546 kvm. Inom fastigheterna finns även lokaler med en total yta av 253 kvm.

Inom bostadsrättsföreningen finns 419 lägenheter varav (2025-12-31) 379 är upplåtna som bostadsrätter och 40 som hyresrätter.

Gäddan S:1 avser samfällighet (mark) där 64 garageplatser med laddboxar för el/hybridbilar och 258 P-platser finns tillgängliga.

Av ovanstående 258 P-platser har de 35 tidigare platserna med elstolpar ersatts av 33 laddplatser för el/hybridbilar. 2 P-platser med eluttag finns tillgängliga och 14 av de 258 platserna är avsedda för gästparkering (avgiftsbelagd).

Från den 1 februari 2021 finns *utöver* ovanstående även 4st. platser för laddning av el- och hybridbilar.

Den totala markarealen i samfälligheten uppgår till 45 415 kvm.

Fastigheterna har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

I försäkringsskyddet ingår saneringsförsäkring mot ohyra.

Föreningen har ingen gemensam bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma (avseende verksamhetsåret 2024) hölls i Stimmets Skolas matsal den 11 juni 2025.

På stämman deltog 65 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret:

Anders Olsson	Ordförande
Mathias Kwick	Vice Ordförande
Pia Lander	Kassör/Ekonomi
Ann-Sofie Hagberg	Sekreterare
Marika Gartelius	Ledamot
Marcus Karlsson	Ledamot (från stämman 2025-06-11)
Kurt Fredriksson	Ledamot (t.o.m. 2025-09-16)
Madeleine Eklöf	Ledamot (utsedd av HSB Stockholm)

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten och ett betydande antal ekonomi- arbetsgrupp- och projektmöten.

Revisorer

Föreningsvald revisor har under verksamhetsåret varit Jerker Dahlin.

Revisorssuppleant har under året varit Alfhild Hög.

Av HSB Riksförbund utsedd revisor: Kungsbron Borevision AB.

Representanter i HSB:s distriktsstämma, Tyresö

Representant har under verksamhetsåret varit Ann-Sofie Hagberg.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:
Stig Agehall (ordförande/sammankallande)
Olle Holmström
Anna Strandberg

Studie- och Fritidsverksamhet

Seniorklubben Fiskarna, bestående av medlemmar från bostadsrättsföreningarna Gäddan, Laken, Siken och Gösen, har fortsatt sin verksamhet för alla seniorer. BRF Gäddan har under verksamhetsåret bidragit med ett belopp motsvarande 10 000 kronor till deras verksamhet.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens totalt 419 lägenheter har 31 stycken överlåtits under 2025. 4 lägenheter har upplåtits under samma tidsperiod (d.v.s. ombildats från hyresrätt till bostadsrätt). Föreningen består alltså av 379 bostadsrättslägenheter och 40 hyresrättslägenheter (2025-12-31). Enligt taxeringsbeskedet är byggytan 5 341 kvm., varav 253 kvm. utgör övrig lokalyta. Total boendeyta är 32 546 kvm. Taxeringsvärdet för byggnader och mark är 756 334 000 kronor (2025). Taxeringsvärde fastställs vart 3:e år. I föreningen finns följande fördelning av lägenheter:
2 rum och kök - 59, 60 alt. 62kvm: 91st.
3 rum och kök - 80 alt. 81kvm: 296st.
4 rum och kök - 98kvm: 16st.
5 rum och kök - 109 alt. 111kvm: 16st.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under 2025 ombesörjts av HSB Stockholm. Vår förvaltare har under året varit:
Joacim Lundqvist - HSB Stockholm.

Underhållsplan

En aktuell underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2025-06-02.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Städning

Städning av trapphus och inre renhållning har under 2025 skötts av Attenta AB.

Hissar

SMW Elevator AB har under 2025 stått för underhåll och reparationer av våra hissar.

Arvoden

Specificeras under "Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader" i efterföljande årsbokslut.

Ekonomi

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	31 439	29 112	29 301	28 918	29 468
Resultat efter					
finansiella poster	2 436	- 1462	3 059	5 294	5 065
Årsavgift*, kr/kvm	888	815	776	752	748
Energikostnad, kr/kvm	248	235	193	-	-
Skuldsättning, kr/kvm totalyta	2 449	2 780	3 748	3 777	4 332
Skuldsättning, kr/kvm brf yta	2 803	3 129	3 285	5 243	5 362
Sparande, kr/kvm	302	227	335	-	-
Soliditet, %	73	69	65	61	56
Räntekänslighet %	3	4	5	-	-
Årsavgifter/totala intäkter %	81	81	81	-	-
Totala intäkter kr/kvm	956	-	-	-	-

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 576 781
Årets resultat	2 435 865
Reservering till underhållsfond	-500 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>628 859</u>
Summa till stämmans förfogande	7 141 505

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	7 141 505
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	87 240 175	0	1 032 231	88 272 406
Upplåtelseavgifter, kr	117 229 613	0	8 052 769	125 282 382
Underhållsfond, kr	12 503 973	0	-128 859	12 375 114
S:a bundet eget kapital, kr	216 973 761	0	8 956 141	225 929 902
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 038 447	-1 461 666	128 859	4 705 640
Årets resultat, kr	-1 461 666	1 461 666	2 435 865	2 435 865
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 576 781	0	2 564 724	7 141 505
S:a eget kapital, kr	221 550 542	0	11 520 865	233 071 407

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 628 859 kr

Väsentliga händelser sedan föreningen bildades:

- 2001 - Omläggning av tak.
- 2002-2005 - Byte av hissar.
- 2004-2005 - Byggnation av miljöhus.
- 2005-2006 - Byte av fönster (Renova).
- 2006-2007 - Renovering av tvättstugor.
- 2008-2009 - Trapphus- och källarrenovering.
- 2009 - Installation av nya elcentraler med jordfelsbrytare i lägenheter.
- 2009 - Byte av garageportar.
- 2010 - Halkfria golv i miljöhusen.
- 2011 - 2013 Stambyte med badrumsrenovering.
- 2014-2015 - Anläggande av nya parkeringsytor.
- 2014-2015 - Anläggande av nya lekplatser.
- 2015 - Införande av individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD).
- 2015 - Utbyte av samtliga undercentraler.
- 2016 - Driftsättning av gemensam bastu.
- 2016 - Tillbyggnad på miljöhus, Sikvägen 55-57.
- 2016 - Byte av radiatorventiler samt injustering av värme, Sikvägen 32-36.
- 2016 - Ny trappa mot parkering, Sikvägen 29.
- 2017 - Renovering av balkongsidor på Sikvägen 47-55 samt 57-61.
- 2017 - Breddning samt linjemålning av parkeringsplatser.
- 2017 - Omfattande projektplanering samt beslut av total översyn och upprustning av vårt område där även träd, buskar, rabatter, gångvägar och övriga markytor omfattas.
- 2018 - Införande av gruppanslutning till Comhem (nu Tele2) gällande TV, Bredband och telefonitjänster.
- 2018 - Installation av avfuktningssaggregat i nedre källarplan, Sikvägen 44-46.
- 2018-2019 - Renovering (blästring, reparation & ommålning) av balkongsidor på hus 32-36, 38-42, 44-48 & 29-45.
- 2019 - Fasadrenovering gavelsidor Sikvägen 36, 42 och 48.
- 2019 - Utbyte av fjärrvärmeledningar genom BRF Gäddan (utfört och bekostat av Vattenfall).
- 2020 - Ny beläggning på samtliga vägar (innergården).
- 2020-2021 - Upprustning av innergård innefattandes bl. a. nya planteringar, bänkar, trappor, ledstänger och förstärkt belysning.
- 2020 - Nya räcken i anslutning till portar längs Sikvägen 29-45.
- 2020 - Omläggning av tak på samtliga hisschakt (25st.).
- 2020 - Utbyte av fönster i samtliga hissmaskinutrymmen (25st.).
- 2020 - Anläggande av 4st. p-platser med laddstolpar för el- och hybridbilar.
- 2021 - Omläggning av tak på Sikvägen 29-45.
- 2023 - Stamspolning och relining av vattenledningsrör i källarplan.
- 2023 - Anläggande av utegym.
- 2023 - Anläggande av laddboxar och laddstolpar på P-platser och i garage (totalt 99 nya laddpunkter).
- 2024 - Installation av nytt styrsystem i undercentraler.
- 2024 - Anläggande av konstgräs på bollplan.
- 2024 - Renovering av skyddsrum, Sikvägen 49 (176 platser).
- 2024 - Totalrenovering av gästparkeringen med ny grund och beläggning.
- 2024 - Renovering och ifyllnad av tegelfogar på samtliga hus.
- 2024 - Nya halkfria golv i samtliga miljöhus.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2025

- Projektstart för utbyte av passersystem/porttelefoni i alla fastigheter.
- Utredning och projektering gällande bergvärme.

Aktiviteter

Styrelsen har under 2025 genom Informationsblad och hemsida regelbundet informerat medlemmar och hyresgäster kring planerade och genomförda aktiviteter och entreprenader. Styrelsen ordnade också med en uppskattad gårdsfest den 15/6 med korvgrillning, musik och andra aktiviteter.

Skadegörelse

Kostnaden för skadegörelse uppgick under 2025 till 172 565 kr. Denna summa hör egentligen till verksamhetsåret 2024 och sprängningen av port på Sikvägen 29 men då alla fakturor inte inkommit innan tryck av Årsredovisningen 2024 redovisas kostnaderna här i stället. Kostnader för skadegörelse under 2024 uppgick till 62 034 kr där den största andelen hänger samman med ovan nämnda sprängning.

Avgifts- och hyreshöjningar 2025

Bostadsrätter

Under 2025 genomfördes en avgiftshöjning om 5% för våra bostadsrättslägenheter.

Hyresrätter

Under 2025 genomfördes en hyreshöjning om 4,5% för våra hyreslägenheter.

Förväntad framtida utveckling

Planerat underhåll och åtgärder under 2026

- Installation och driftsättning av nya passersystem i samtliga utrymmen.
- Fortsatt projektering/installation - bergvärme.

Resultaträkning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	31 438 508	29 112 152
Övriga rörelseintäkter	Not 3	838 992	262 982
Summa Rörelseintäkter		32 277 501	29 375 134

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-17 863 761	-17 702 549
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 043 622	-1 711 258
Personalkostnader	Not 6	-827 970	-754 472
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 113 562	-7 113 547
Summa Rörelsekostnader		-26 848 913	-27 281 825

Rörelseresultat

	5 428 587	2 093 309
--	------------------	------------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	68 632	118 209
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 061 354	-3 673 184
Summa Finansiella poster		-2 992 723	-3 554 974

Resultat efter finansiella poster

	2 435 865	-1 461 666
--	------------------	-------------------

Resultat före skatt

	2 435 865	-1 461 666
--	------------------	-------------------

Årets resultat

	2 435 865	-1 461 666
--	------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	304 708 445	311 326 509
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	2 277 832	2 773 329
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 966 905	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		308 953 182	314 099 838
Summa Anläggningstillgångar		308 953 182	314 099 838

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		47 931	82 004
Aktuell skattefordran		0	572
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 166 734	3 560 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 341 045	1 305 535
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 555 710	4 948 222

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		6 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	218 034	218 034
<i>Summa Kassa och bank</i>		218 034	218 034

Summa Omsättningstillgångar

11 773 744 5 166 256

Summa Tillgångar

320 726 927 319 266 094

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	213 554 788	204 469 788
Fond för yttre underhåll	12 375 114	12 503 973
Summa Bundet eget kapital	225 929 902	216 973 761

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 705 640	6 038 447
Årets resultat	2 435 865	-1 461 666
Summa Fritt eget kapital	7 141 505	4 576 781

Summa Eget kapital

233 071 407 221 550 542

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	54 925 000	0
Summa Långfristiga skulder		54 925 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 750 000	91 175 000
Leverantörsskulder		916 535	2 218 131
Skatteskulder		16 582	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	335 012	289 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 712 391	4 032 767
Summa Kortfristiga skulder		32 730 520	97 715 552

Summa Skulder

87 655 520 97 715 552

Summa Eget kapital och skulder

320 726 927 319 266 094

Kassaflödesanalys

2025-01-01 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 5 428 587 2 093 309

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 7 113 562 7 113 547

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 7 113 562 7 113 547

Erhållen ränta 13 132 118 209

Erlagd ränta -3 318 141 -3 673 184

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 9 237 139 5 651 881

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 58 980 -437 719

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -1 380 416 1 219 749

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -1 321 436 782 030

Kassaflöde från den löpande verksamheten 7 915 704 6 433 911

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 966 905 -3 682 771

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 966 905 -3 682 771

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 9 085 000 13 095 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -8 500 000 -15 750 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 585 000 -2 655 000

Årets kassaflöde 6 533 799 96 140

Likvida medel vid årets början 3 277 013 3 180 873

Likvida medel vid årets slut 9 810 812 3 277 013

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 707 899 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	23 786 603	22 388 818
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	2 393 767	1 352 897
	Hyror bostäder	4 072 082	4 366 337
	Hyror lokaler	184 212	377 087
	Hyror garage och parkeringsplatser	799 128	798 552
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror övrigt	128 462	30 620
	Övriga primära intäkter	249 114	73 905
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	31 613 368	29 388 216
	Hysesbortfall	-174 860	-276 064
	<i>Summa</i>	-174 860	-276 064
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	31 438 508	29 112 152

I årsavgiften ingår värme, grundutbud av kabel-TV samt bredband Omklassificering mellan förråd och lokaler påverkar jämförelsetalen för lokalhyror samt övriga hyror.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	223 366	0
	Övriga sekundära intäkter	615 626	262 982
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	838 992	262 982

I övriga sekundära intäkter ingår bidrag för skyddsrum om 593 625 kr

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 687 238	-4 953 109
	Snö och halk-bekämpning	-32 978	-32 748
	Reparationer	-1 552 250	-701 549
	Planerat underhåll	-628 859	-1 778 109
	Försäkringsskador	-31 282	-28 868
	El	-2 440 272	-2 257 251
	Uppvärmning	-3 632 981	-3 406 231
	Vatten	-2 304 027	-2 044 562
	Sophämtning	-978 770	-1 003 817
	Fastighetsförsäkring	-387 972	-285 539
	Kabel-TV och bredband	-1 088 321	-1 072 202
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-81 620	-69 630
	Övriga driftkostnader	-17 190	-68 901
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-17 863 761	-17 702 516

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-29 631
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-152 489	-47 503
	Administrationskostnader	-136 296	-300 661
	Extern revision	-50 000	-103 678
	Konsultkostnader	-79 312	-65 387
	Medlemsavgifter	-50 360	-49 931
	Föreningsverksamhet	-98 096	-255 289
	Övriga förvaltningskostnader	-477 069	-859 177
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 043 622	-1 711 258

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-30 000	0
	Styrelsearvode	-617 400	-614 510
	Sociala avgifter	-157 975	-139 962
	Övriga personalkostnader	-22 594	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-827 970	-754 472

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 524	116 318
Ränteintäkter placeringar	55 500	0
Övriga ränteintäkter och liknande poster	10 608	1 891
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<u>68 632</u>	<u>118 209</u>

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 056 888	-3 672 945
Övriga räntekostnader	-4 466	-32 818
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<u>-3 061 354</u>	<u>-3 705 763</u>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	347 936 499	342 011 320
Ingående anskaffningsvärde mark	54 196 000	54 196 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 457 935	0
Årets investeringar	0	7 383 114
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	403 590 434	403 590 434

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-92 263 925	-85 645 860
Årets avskrivningar	-6 618 064	-6 618 065
Summa Ackumulerade avskrivningar	-98 881 989	-92 263 925
Utgående redovisat värde	304 708 445	311 326 509

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	628 000 000	580 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 315 000	5 116 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	121 200 000	147 247 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	819 000	0
Summa	756 334 000	732 363 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	254 398 000	254 398 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	254 398 000	254 398 000

I föregående årsredovisning är taxeringsvärdet för mark bostäder och lokaler samredovisat

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	3 588 201	861 517
Årets investeringar	0	2 726 683
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	3 588 201	3 588 200

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-814 871	-319 389
Årets avskrivningar	-495 497	-495 482
Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 310 368	-814 871
Utgående redovisat värde	2 277 832	2 773 329

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Årets investeringar	1 966 905	7 383 114
Omklassificering till byggnad	0	-7 383 114
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<i>1 966 905</i>	<i>0</i>

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 592 778	1 821 899
Övriga fordringar	573 957	1 738 212
<i>Summa Övriga fordringar</i>	<i>4 166 734</i>	<i>3 560 111</i>

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	55 500	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 285 545	1 305 535
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<i>1 341 045</i>	<i>1 305 535</i>

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	218 034	218 034
<i>Summa Kassa och bank</i>	<i>218 034</i>	<i>218 034</i>

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,79%	2026-03-03	5 000 000	0
Stadshypotek AB	2,63%	2028-09-01	30 000 000	0
Stadshypotek AB	2,41%	2026-09-30	20 750 000	0
SBAB Bank AB	2,56%	2027-07-13	26 925 000	2 000 000
			82 675 000	2 000 000
Långfristig del			54 925 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			2 000 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			25 750 000	
Kortfristig del			27 750 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			2 000 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			8 000 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,56%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,79%	2026-03-03	5 000 000	0
Stadshypotek AB	2,63%	2028-09-01	30 000 000	0
Stadshypotek AB	2,41%	2026-09-30	20 750 000	0
SBAB Bank AB	2,56%	2027-07-13	26 925 000	2 000 000
			82 675 000	2 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			2 000 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			25 750 000	
Kortfristig del			27 750 000	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	28 041	0
Källskatt	101 850	100 154
Övriga kortfristiga skulder	205 121	189 500
<i>Summa Övriga skulder</i>	335 012	289 654

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 636 388	1 940 386
	Upplupna räntekostnader	76 213	333 000
	Övriga upplupna kostnader	999 790	1 759 380
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 712 391	4 032 766

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-04-14

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gäddan i Tyresö, org.nr. 769604-8383

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gäddan i Tyresö för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gäddan i Tyresö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jerker Dahlin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

Anders Olsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 21:04:55



Marcus Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 18:35:27



Madeleine Eklöf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 13:29:49



Ann-Sofie Hagberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 18:35:16



Marika Gartelius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 18:55:52



Mathias Kvik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 15:31:17



Pia Lander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 21:16:25



Hans Jerker Ing Dahlin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 06:48:01



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 07:24:21



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

Hans Jerker Ing Dahlin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 06:49:31



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 07:24:51



Valberedningens förslag till årsstämma 2026 i BRF Gäddan

Förslag om arvoden

Valberedningen föreslår att stämman beslutar om följande arvoden:

- att arvodet till styrelsen oförändrat ska utgå med ett belopp motsvarande tio (10) prisbasbelopp att fritt fördelas inom styrelsen med skyldighet för föreningen att svara för de sociala avgifterna.
- att arvodet till den föreningsvalde revisorn ska bestämmas till 30.000 kronor.

Förslag till styrelse

Föreningsstämman väljer styrelseledamöter och suppleanter. Mandatperioden är högst två år. Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst elva (11) styrelseledamöter med högst fyra (4) suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant av HSB.

Valberedningen föreslår att stämman beslutar att styrelsen för det kommande verksamhetsåret ska ha åtta (8) ordinarie ledamöter, varav en (1) väljs av HSB.

Val av ordinarie ledamöter

- | | | |
|-----------------------------|--------------|---------|
| - Pia Lander | omval | på 2 år |
| - Mathias Kwick | omval | på 2 år |
| - Marika Gartelius | omval | på 2 år |
| - Marcus Karlsson | omval | på 2 år |
| - Hampus Sundgren Petersson | fyllnadsvall | på 1 år |

Val av suppleant

- | | | |
|---------------------------|-------|---------|
| - Carina Gyllner Bergmark | nyval | på 1 år |
|---------------------------|-------|---------|

Följande ledamöter valdes vid förra årets föreningsstämma och kvarstår i sina funktioner till föreningsstämman 2027:

- Anders Olsson
- Ann-Sofie Hagberg

Val av revisor och revisorssuppleant

Valberedningen föreslår att stämman liksom tidigare år beslutar att utse en (1) föreningsvald revisor samt en (1) föreningsvald revisorssuppleant.

Valberedningen föreslår att följande personer väljs:

Ordinarie revisor

- | | | |
|-----------------|-------|---------|
| - Jerker Dahlin | omval | på 1 år |
|-----------------|-------|---------|

Revisorssuppleant

- | | | |
|--------------|-------|---------|
| - Alfild Hög | omval | på 1 år |
|--------------|-------|---------|

Val till fullmäktige och övrig representation i HSB

Valberedningen föreslår att stämman beslutar att ge styrelsen fullmakt att självständigt utse de personer inom styrelsen som kan komma ifråga för dessa uppdrag.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stig Agehall, Olov Holmström och Anna Strandberg

För valberedningens räkning

Anna Strandberg

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodoavande.

Kassa och bank

Banktillgodoavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodoavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

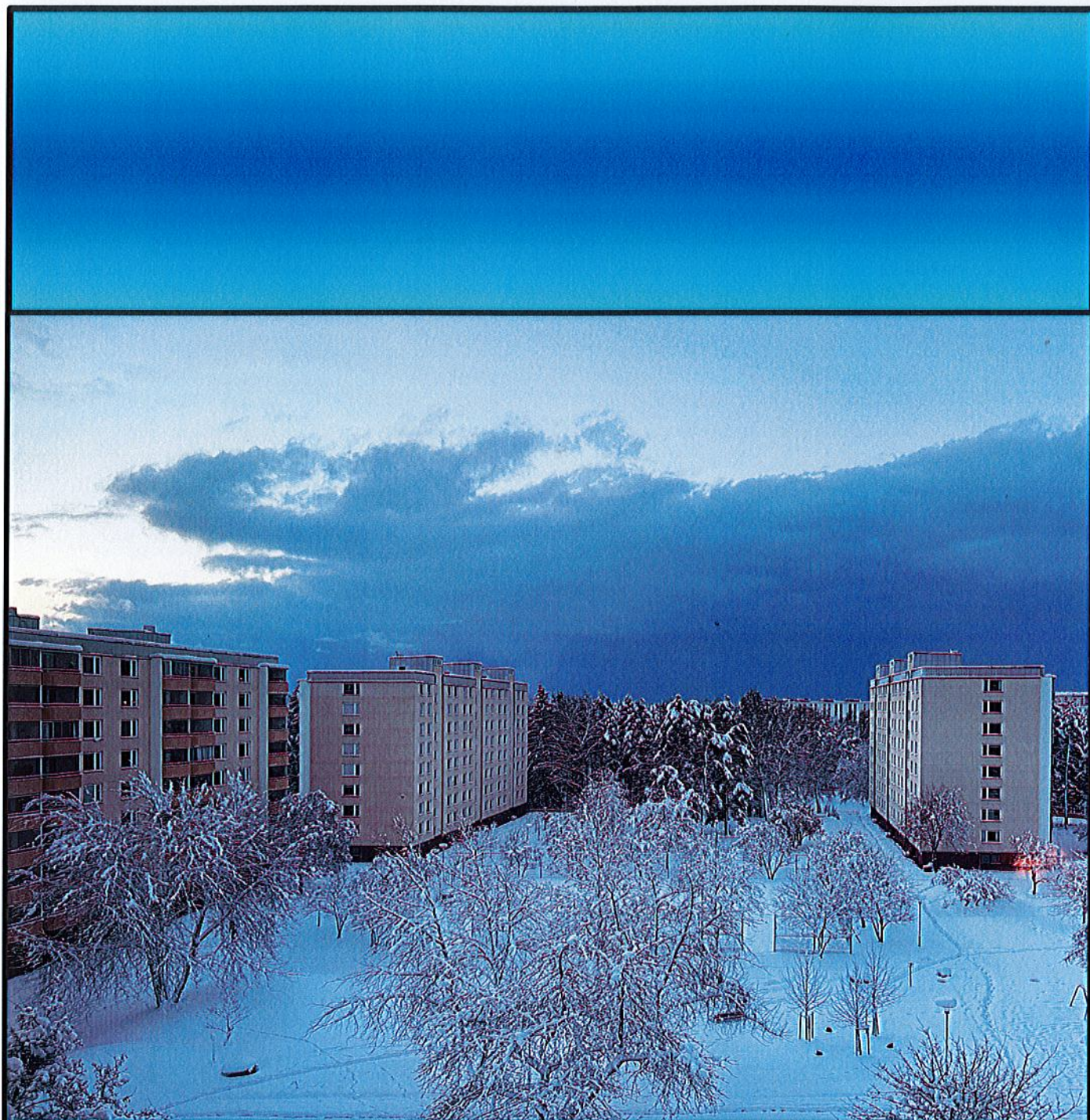
I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



BRF GÄDDAN

Sikvägen 47
135 41 Tyresö

Mailadress: styrelsen@brfgaddan.com
Hemsida: www.brfgaddan.se