

Årsredovisning för  
**HSB Brf Gäddan i Tyresö**  
769604-8383

Räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö (org.nr.769604-8383) lämnar härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### 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 (2023-12-31) 369 är upplåtna som bostadsrätter och 50 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. 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. OBS! Samtliga ovanstående laddpunkter sätts i drift under våren 2024.

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 2022) hölls i Stimmets Skolas matsal den 8 juni 2023. På stämman deltog 59 röstberättigade medlemmar samt 11 biträden till medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret:

Anders Olsson	Ordförande
Ann-Sofie Hagberg	Vice Ordförande
Stig Agehall	Kassör/Ekonomi
Pia Lander	Sekreterare
Mathias Kvick	Ledamot
Elleonore Lindgren	Ledamot

Styrelsesuppleant har under perioden varit Marika Gartelius.

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

### Revisorer

Föreningsvald revisor har under verksamhetsåret varit Ingrid Lindegren (LR Revision & Redovisning AB).

Revisorssuppleant har under året varit Lotta Hertzell Jergander.

Av HSB Riksförbund utsedd revisor: BoRevision AB.

## Representanter i HSB:s distriktsstämma, Tyresö

Representant har under verksamhetsåret varit Ann-Sofie Hagberg.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:

Dan Asplund (ordförande/sammankallande)

Bo Johansson

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 15 000 kronor till deras verksamhet.

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens totalt 419 lägenheter har 22 stycken överlåtits under 2023. 3 lägenheter har upplåtits under samma tidsperiod (d.v.s. ombildats från hyresrätt till bostadsrätt).

Föreningen består alltså av 369 bostadsrättslägenheter och 50 hyresrättslägenheter (2023-12-31).

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 732 363 000kronor (2023).

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 förvaltningen har under 2023 ombesörjts av Fastighetsägarna Service Stockholm och den tekniska förvaltningen av HSB Stockholm. Vår förvaltare har under året varit:

Johan Södergren - Fastighetsägarna Service Stockholm.

### Underhållsplan

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 2023-08-22.

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 2023 skötts av Attenta AB.

### Hissar

SMW Elevator AB har under 2023 stått för underhåll och reparationer av våra hissar.

### Arvoden

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

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	29 301	28 918	29 468	28 996	29 209
<b>Resultat efter</b>					
finansiella poster	3 059	5 294	5 065	2 595	3 268
Årsavgift*, kr/kvm	831	752	748	833	833
Årsavgifter % av totala intäkter	81	-	-	-	-
Drift**, kr/kvm	475	477	496	447	465
Energikostnad***, kr/kvm	193	-	-	-	-
Belåning, kr/kvm totalyta	3 285	3 777	4 332	5 243	5 362
Belåning, kr/kvm Brf-yta	3748	-	-	-	-
Sparande, kr/kvm	335	-	-	-	-
Soliditet, %	65	61	56	50	47
Räntekänslighet %	5%	-	-	-	-

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

\*\*\*Vidaredebitering av varmvatten och el har under 2023 redovisats enligt följande:  
Varmvatten 506 tkr, El 1 068 tkr

## Förslag till disposition av årets resultat

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	591 459
Årets resultat	3 059 301
Reservering till underhållsfond	-410 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>1 429 688</u>
Summa till stämmans förfogande	4 670 448

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 670 448
-------------------------	-----------

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

## Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	85 434 725	101 465 063	14 891 661	-4 703 016	5 294 475	202 382 908
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-1 019 688	1 019 688		
Balanseras i ny räkning				5 294 475	-5 294 475	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	478 377	3 996 623				4 475 000
Årets resultat					3 059 301	3 059 301
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>85 913 102</b>	<b>105 461 686</b>	<b>13 871 973</b>	<b>1 611 147</b>	<b>3 059 301</b>	<b>209 917 209</b>

<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>Totalt fritt eget kapital</b>
205 246 761	4 670 448

## Väsentliga händelser sedan föreningen bildades:

- 2001 - Omläggning av tak.
- 2002-2005 - Byte av hissar.
- 2004-2005 - Byggnation av miljöhus.
- 2005-2006 - Byte av fönster.
- 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 & 29-45.
- 2019 - Fasadrenovering gavelsidor 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.

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2023

- Stampsolning och relining av vattenledningsrör i källarplan.
- Anläggande av utegym.
- Anläggande av laddboxar och laddstolpar på P-platser och i garage (totalt 99 nya laddpunkter).

## Aktiviteter

Styrelsen har under 2023 genom Informationsblad och hemsida regelbundet informerat medlemmar och hyresgäster kring planerade och genomförda aktiviteter och entreprenader.

## Skadegörelse

Kostnaden för skadegörelse uppgick under 2023 till 17 429 kr, vilket innebär en ökning med drygt 95% från 2022 (8913 kr).

## Avgifts- och hyreshöjningar 2023

### Bostadsrätter

Under 2023 genomfördes en avgiftshöjning om 4% för våra bostadsrättslägenheter.

### Hysesrätter

Under 2023 genomfördes en hyreshöjning om 4,7% för våra hyreslägenheter.

## Förväntad framtida utveckling

### Planerat underhåll och åtgärder under 2024

- Nytt porttelefonisystem.
- Renovering av tegelfogar på samtliga hus.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	29 300 969	28 917 869
Övriga rörelseintäkter		29 176	-
		29 330 145	28 917 869
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-16 882 508	-15 526 345
Övriga externa kostnader	4	-149 706	-227 425
Personalkostnader	5	-705 113	-663 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 405 431	-6 274 507
Rörelseresultat		5 187 387	6 226 201
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		247	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		137 338	54 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 265 671	-986 536
Resultat efter finansiella poster		3 059 301	5 294 475
Bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		3 059 301	5 294 475
Årets resultat		3 059 301	5 294 475



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	310 561 461	316 775 506
Inventarier, verktyg och installationer	7	775 054	329 548
Pågående arbeten		6 194 099	-
		<u>317 530 614</u>	<u>317 105 054</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	500
		-	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>317 530 614</u>	<u>317 105 554</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 480	8 319
Övriga fordringar	8	2 834 013	3 552 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 442 606	1 811 471
		<u>4 283 099</u>	<u>5 372 059</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	647 222	7 047 396
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 930 321</u>	<u>12 419 455</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>322 460 935</u>	<u>329 525 009</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		191 374 788	186 899 788
Fond för yttre underhåll		13 871 973	14 891 661
		<u>205 246 761</u>	<u>201 791 449</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 611 147	-4 703 016
Årets resultat		3 059 301	5 294 475
		<u>4 670 448</u>	<u>591 459</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>209 917 209</u>	<u>202 382 908</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	48 675 000	31 750 000
		<u>48 675 000</u>	<u>31 750 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	58 250 000	91 175 000
Leverantörsskulder		2 609 365	766 700
Övriga kortfristiga skulder	12	73 513	103 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 935 848	3 346 750
		<u>63 868 726</u>	<u>95 392 101</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>322 460 935</u>	<u>329 525 009</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		3 059 301	5 294 475
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		6 405 431	6 274 507
		<u>9 464 732</u>	<u>11 568 982</u>
Betald inkomstskatt		500	4 470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>9 465 232</b>	<b>11 573 452</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		74 970	-1 758
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 401 625	40 143
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>10 941 827</b>	<b>11 611 837</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheten		-6 194 099	-961 819
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-636 892	-137 584
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 830 991</b>	<b>-1 099 403</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Insatser & Upplåtelseavgifter		4 475 000	9 380 000
Amortering av lån		-16 000 000	-19 125 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-11 525 000</b>	<b>-9 745 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-7 414 164</b>	<b>767 434</b>
<b>Likvida medel vid årets början*</b>		<b>10 595 037</b>	<b>9 827 603</b>
<b>Likvida medel vid årets slut*</b>		<b>3 180 873</b>	<b>10 595 037</b>

\* Likvida medel inkluderar klientmedelskonto hos Fastighetsägarna som i balansräkningen klassificeras som kortfristig fordran

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3). BFNAR 2023:1 tillämpas också.

#### *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. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Skatt*

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### *Anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### *Avskrivningar*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

<i>Komponent</i>	<i>Avskrivningstid (år)</i>	<i>Avskrivningstid (%)</i>
Stomme/Grund	100	1
Inre UG	100	1
Fasad	100	2
Fönster	50	2
Stammar, värme & el	50	2
Balkongsidor	33	3
El	33	3
Yttertak	33	3
Hiss	25	4
Undercentraler	25	4
Ventilation	25	4
Lekplatser	20	5
Parkeringsplatser	20	5
Miljöhus & bastu	14	7
Styr & övervakning	9	11
Markarbeten	40	2,5
Rest	100	1

### ***Övriga tillgångar och skulder***

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### ***Fond för yttre underhåll***

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
*Årsavgifter	22 135 513	21 008 770
Individuell mätning vatten	505 812	566 254
Individuell mätning el & värme	1 067 988	1 360 338
Hyror bostäder	4 480 122	4 667 121
Hyror garage och p-platser	824 486	831 181
Hyror lokaler inkl. va lokaler	344 701	316 100
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	46 047	67 026
Övriga hyresintäkter	68 439	43 943
Övriga intäkter	88 440	153 387
Avgift och hyresbortfall	-260 579	-96 251
<b>Summa</b>	<b>29 300 969</b>	<b>28 917 869</b>

\*Debitering av el, vatten och värme ingår inte i årsavgifterna utan debiteras separat.

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	1 647 939	1 699 400
Städning	996 838	848 514
Hisstillsyn	18 174	27 236
Tillsyn, besiktning, kontroller	42 590	78 361
Trädgårdsskötsel	1 635 854	1 456 525
Snöröjning	40 722	13 584
Reparationer	787 484	788 172
Underhåll	1 429 688	694 244
El	1 685 318	1 868 822
Uppvärmning	2 939 791	2 741 240
Vatten	1 658 169	1 449 053
Sophämtning	904 833	975 440
Försäkringspremie	279 209	251 866
Självrisk		1 500
Avgäld	14 652	13 171
Fastighetsskatt lokaler	69 630	69 630
Övriga fastighetskostnader	323 498	326 646
Kabel-tv/Bredband/IT	1 024 861	944 966
Förvaltningsarvoden	1 222 654	1 032 341
Panter och överlåtelse	56 484	87 564
Juridiska åtgärder	5 813	88 375
Kundförluster		-61
Övriga externa tjänster	98 307	69 756
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>16 882 508</b>	<b>15 526 345</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	2 632	5 193
Annonser/Reklam	11 428	16 544
Underhållsplan	6 875	6 848
Konsultkostnader	71 863	129 446
Besiktning och utredningskostnader	7 275	10 776
Revisionarvode	48 234	58 618
Övriga externa kostnader	1 399	-
<b>Summa</b>	<b>149 706</b>	<b>227 425</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	542 851	483 000
Övriga arvoden	13 360	11 660
Löner		37 013
Sociala kostnader	148 902	131 718
	<b>705 113</b>	<b>663 391</b>

#### Not 6 Anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	342 011 320	340 515 288
-Årets investeringar	-	961 819
-Årets aktiveringar från tidigare års investeringar	-	534 213
-Mark	54 196 000	54 196 000
	<b>396 207 320</b>	<b>396 207 320</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-79 431 814	-73 221 315
-Årets avskrivning enligt plan	-6 214 045	-6 210 499
	<b>-85 645 859</b>	<b>-79 431 814</b>
<i>Redovisat värde vid årets slut</i>	<b>310 561 461</b>	<b>316 775 506</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	585 116 000	580 000 000
Mark	147 247 000	145 400 000
	<b>732 363 000</b>	<b>725 400 000</b>
Bostäder	580 000 000	574 884 000
Lokaler	5 116 000	5 116 000
Mark	147 247 000	145 400 000
	<b>732 363 000</b>	<b>725 400 000</b>

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	457 551	319 967
-Nyanskaffningar under året	<u>636 892</u>	<u>137 584</u>
	1 094 443	457 551
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-128 003	-63 995
-Årets avskrivning	<u>-191 386</u>	<u>-64 008</u>
	-319 389	-128 003
Redovisat värde vid årets slut	<u>775 054</u>	<u>329 548</u>

## Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 438	4 628
Momsfordran	297 924	-
Transaktionskonto Fastighetsägarna	<u>2 533 651</u>	<u>3 547 641</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>2 834 013</u>	<u>3 552 269</u>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	937 354	1 034 508
Upplupna intäkter	<u>505 252</u>	<u>776 963</u>
	1 442 606	1 811 471

## Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB-Konto	<u>647 222</u>	<u>7 047 396</u>
	647 222	7 047 396



### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2023-12-31	Amortering/ Upplåning	2022-12-31
Nordea (kortfr)	2024-08-21	0,60%	30 750 000	-1 000 000	31 750 000
Nordea (bundet)	2025-08-18	4,62%	27 925 000	-375 000	28 300 000
SBAB		0,37%		-20 750 000	20 750 000
Stadshypotek (kortfr)	2024-03-01	4,65%	27 500 000	-7 000 000	34 500 000
Stadshypotek		3,06%	-	-7 625 000	7 625 000
Stadshypotek (bundet)	2025-09-30	4,50%	20 750 000	20 750 000	-
			<u>106 925 000</u>	<u>-16 000 000</u>	<u>122 925 000</u>
Varav Kortfristig del av långfristiga lån			<u>-58 250 000</u>		<u>-91 175 000</u>
Varav Långfristig del av långfristiga lån			<u>48 675 000</u>		<u>31 750 000</u>
Varav kortfristig del avser amortering			750 000		2 375 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

### Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder, fastighetsavgift & fastighetsskatt	8 137	6 919
Moms på förskottsbetalad hyra	-28 670	-40 873
Depositioner	-	45 448
Övr. kortfristiga skulder	4 674	8 204
Personalskatt	89 372	80 625
Moms	-	3 328
	<u>73 513</u>	<u>103 651</u>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	2 329 544	2 414 038
Övrigt	182 112	786 282
Upplupna räntekostnader	292 966	31 578
Uppl. styrelsearv & soc.avg	69 226	64 852
Uppl. revisionsarvode	62 000	50 000
	<u>2 935 848</u>	<u>3 346 750</u>

## Övriga noter

### Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	<u>254 398 000</u>	<u>254 398 000</u>
	254 398 000	254 398 000

### Not 15 Eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm 2024 -

Anders Olsson

Stig Agehall

Ann-Sofie Hagberg

Pia Lander

Mathias Kvick

Elleonore Lindgren

Min revisionsberättelser har lämnats 2024 -

Ingrid Lindegren  
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll  
Revisor  
BoRevision AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 06:27

SENT BY OWNER:

Johanna Tinnis · 21.04.2024 10:26

DOCUMENT ID:

rJbC6SMbA

ENVELOPE ID:

BklApSzW0-rJbC6SMbA

DOCUMENT NAME:

2023 ÅR Brf Gäddan slutversion.pdf

19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS OLSSON	Signed	21.04.2024 11:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/05/25)
	Authenticated	21.04.2024 11:17	Low	
2. Stig Agehall	Signed	21.04.2024 12:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/03/13)
	Authenticated	21.04.2024 12:39	Low	
3. ANN-SOFIE BIRGITTA HAGBERG	Signed	21.04.2024 12:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/06/02)
	Authenticated	21.04.2024 12:55	Low	
4. PIA LANDER	Signed	21.04.2024 16:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/09/20)
	Authenticated	21.04.2024 16:43	Low	
5. MATHIAS KVICK	Signed	21.04.2024 17:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/12/27)
	Authenticated	21.04.2024 16:59	Low	
6. ELLEONORE LINDGREN	Signed	21.04.2024 17:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/10/04)
	Authenticated	21.04.2024 17:27	Low	
7. INGRID LINDEGREN	Signed	24.04.2024 10:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/11/28)
	Authenticated	21.04.2024 19:03	Low	
8. Joakim Häll	Signed	30.04.2024 06:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22)
	Authenticated	29.04.2024 07:15	Low	

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

## Custom events

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

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



# 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 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 BoRevision 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 (ISA) 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelse 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  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingrid Lindegren  
Av föreningen vald 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."

## INGRID LINDEGREN

Revisor

Serienummer: a290a64038b953[...]f531096a8ff37

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-04-29 13:11:53 UTC



## Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-04-30 04:28:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdaten 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>

## Information från valberedningen

### Styrelsens medlemmar efter 2023 års föreningsstämma

Anders Olsson	Ledamot
Ann-Sofie Hagberg	Ledamot
Stig Agehall	Ledamot
Pia Lander	Ledamot
Mathias Kwick	Ledamot
Elleonore Lindgren	Ledamot
Marika Gartelius	Suppleant

### Revisor

Ingrid Lindegren

### Revisorsuppleant

Lotta Hertzell Jergander

### **I tur att avgå:**

#### Ledamöter:

***Pia Lander***

***Mathias Kwick***

#### Suppleanter:

***Marika Gartelius***

#### Revisor:

***Ingrid Lindegren, och vice revisor Lotta Hertzell Jergander***



## Valberedningens förslag på ny styrelse att väljas på stämman 2024

Anders Olsson	Ledamot	
Ann-Sofie Hagberg	Ledamot	
Stig Agehall	Ledamot	
Pia Lander	Ledamot	<b>Omval 2 år</b>
Mathias Kwick	Ledamot	<b>Omval 2år</b>
<b>Marika Gartelius</b>	<b>Ledamot</b>	<b>Nyval 2 år</b>
<b>Kurt Fredriksson</b>	<b>Ledamot</b>	<b>Nyval 1 år</b>

### Revisor

**Jerker Dahlin**

**Nyval 1 år**

### Revisorsuppleant

**Lotta Hertzell Jergander**

**Omval 1 år**

### Tyresö, 1/3 - 2024

Valberedningens ledamöter har varit:

Dan Asplund (ordförande), Bo Johansson och Anna Strandberg

### Val av valberedning

Förslag till ny valberedning:

**Som ovan**

I frågan om arvode för styrelse och revisorer föreslås ingen förändring av dessa.

Valberedningen föreslår att ett engångsarvode om 3 000kr utbetalas till **Lotta Hertzell Jergander** för att hon under flera års tid välvilligt åtagit sig att vara föreningens revisorsuppleant.