

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Gäddan nr 1 u.p.a
Org nr: 793200-0396



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gäddan nr 1 u.p.a
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a bla lägre kostnader för planerat underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för uppvärmning och vatten samt räntekostnader har ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 110% till 79%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 285% till 350%.

I resultatet ingår avskrivningar med 395 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 581 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gäddan 2 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns bostadshus med 105 lägenheter uppförda Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Rådhusgatan 59-61 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	33
2 rum och kök	60
3 rum och kök	9
4 rum och kök	3



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal garage	39
Antal p-platser	7

Total bostadsarea 5 309 m²

Total lokalarea 690 m²

Årets taxeringsvärde 64 335 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 64 335 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,80 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 152 tkr och planerat underhåll för 288 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen är aktiv och granskas årligen, senast uppdaterad 2019

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 917 tkr (153 kr/m², boa).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder, nedsänkt tak	30 000
Gemensamma utrymmen, byte av vindsluckor	79 700
Installationer, ny belysning i hälsoteamets lokaler	15 329
Huskropp utvändigt, takåtgärder	163 046



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eilert Eriksson	Ordförande	2025
Christer Östlund	Ledamot	2025
Joel Nordkvist	Ledamot	2025
Per Nygren	Ledamot	2026
Sven Åke Eklund	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Sylvé	Suppleant	2026
Martin Östgren	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2025
Kent Wretholm	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Fredriksson	Förtroendevald revisor suppleant	2025

Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catarina Gustavsson	Sammanställande	2025
Karin Flodin		2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 143 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 144 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 776 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

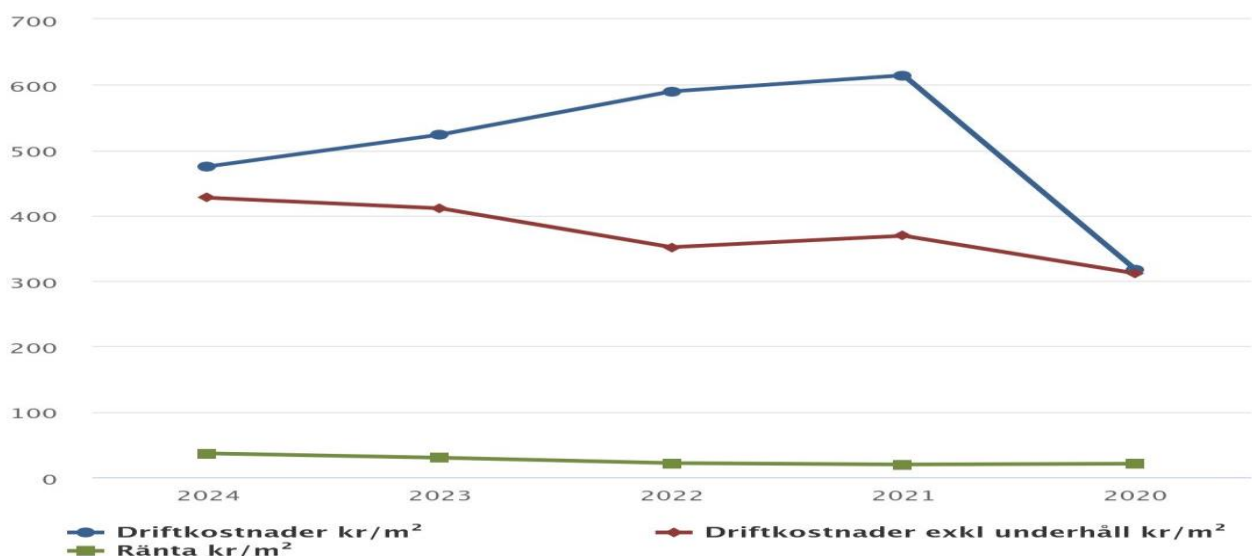


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 571	5 305	4 627	4 450	4 300
Resultat efter finansiella poster*	1 187	729	-95	-319	1 389
Resultat exkl avskrivningar	1 581	1 124	298	54	1 741
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 581	207	-619	-864	823
Balansomslutning	15 946	15 513	15 405	16 188	17 127
Årets kassaflöde	746	429	-614	-1 274	1 230
Soliditet %*	52	46	42	40	40
Likviditet %	79	110	110	109	365
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande	350	285	261	288	365
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	84	83	83	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	884	846	727	699	671
Driftkostnader kr/kvm	475	524	590	614	318
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	427	411	352	369	312
Energikostnad kr/kvm*	271	247	221	217	159
Underhållsfond kr/kvm	233	233	192	278	368
Reservering till underhållsfond kr/kvm	153	153	153	153	153
Sparande kr/kvm*	312	300	288	254	296
Ränta kr/kvm	36	30	22	20	21
Skuldsättning kr/kvm*	1 086	1 195	1 307	1 425	1 542
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 228	1 350	1 477	1 610	1 743
Räntekänslighet %*	1,4	1,6	2,0	2,3	2,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 000	4 000 000	1 395 750	951 304	729 297
Disposition enl. årsstämmobeslut				729 297	-729 297
Reservering underhållsfond			917 366	-917 366	
Ianspråktagande av underhållsfond			-288 075	288 075	
Årets resultat					1 186 697
Vid årets slut	99 000	4 000 000	2 025 041	1 051 310	1 186 697

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 680 601
Årets resultat	1 186 697
Årets fondreservering enligt stadgarna	-917 366
Årets ianspråktagande av underhållsfond	288 075
Summa	2 238 007

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 2 238 007

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 571 079	5 304 934
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 370	19 425
Summa rörelseintäkter		5 576 449	5 324 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 850 210	-3 141 453
Övriga externa kostnader	Not 5	-921 434	-885 002
Personalkostnader	Not 6	-96 591	-65 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-394 600	-394 600
Summa rörelsekostnader		-4 262 835	-4 486 367
Rörelseresultat		1 313 614	837 992
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 225	70 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 142	-179 332
Summa finansiella poster		-126 917	-108 695
Resultat efter finansiella poster		1 186 697	729 297
Årets resultat		1 186 697	729 297



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 292 365	9 626 639
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	640 803	701 129
Summa materiella anläggningstillgångar		9 933 168	10 327 768
Summa anläggningstillgångar		9 933 168	10 327 768
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-233	17 557
Övriga fordringar		151 189	148 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		525 206	428 464
Summa kortfristiga fordringar		676 162	594 110
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	5 336 819	4 590 888
Summa kassa och bank		5 336 819	4 590 888
Summa omsättningstillgångar		6 012 980	5 184 998
Summa tillgångar		15 946 148	15 512 766



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	99 000	99 000
Uppskrivningsfond	4 000 000	4 000 000
Fond för yttre underhåll	2 025 041	1 395 750
Summa bundet eget kapital	6 124 041	5 494 750
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 051 310	951 304
Årets resultat	1 186 697	729 297
Summa fritt eget kapital	2 238 007	1 680 601
Summa eget kapital	8 362 048	7 175 351
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	0
Summa långfristiga skulder	0	3 641 984
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 516 984
Leverantörsskulder	199 985	63 128
Skatteskulder	18 972	16 845
Övriga skulder	341 467	342 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	506 692	747 463
Summa kortfristiga skulder	7 584 100	4 695 431
Summa eget kapital och skulder	15 946 148	15 512 766



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 313 614	837 992
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	394 600	394 600
	1 708 214	1 232 592
Erhållen ränta	24 126	26 271
Erlagd ränta	-222 954	-186 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 509 386	1 072 179
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-14 953	-29 243
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-98 502	60 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 395 930	1 103 823
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-650 000	-675 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 000	-675 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	745 930	428 823
Likvida medel vid årets början	4 590 888	4 162 066
Likvida medel vid årets slut	5 336 819	4 590 888
Kassa och Bank BR	5 336 819	4 590 888



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet, den beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	87
Standardförbättringar(stambyte)	Linjär	40
Markanläggningar(Dränering)	Linjär	40
Installationer(Motorvärmare)	Linjär	20
Installationer(Bredband)	Linjär	20
Installationer(IMD-anläggning)	Linjär	15
Installationer(Elbilsaddare)	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 118 880	3 922 824
Hyror, lokaler	657 336	616 716
Hyror, garage	163 800	140 700
Hyror, p-platser	18 893	14 700
Hyror, övriga	8 750	8 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-203	-525
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-5 040	-4 550
Elavgifter	141 084	138 626
Kabel-tv-avgifter	432 600	429 975
Debiterad fastighetsskatt-	14 304	14 304
Övriga ersättningar	20 683	24 073
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-9
Summa nettoomsättning	5 571 079	5 304 934

**I årsavgifter ingår kostnad för kall- och varmvatten samt värme.*

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	5 370	19 425
Summa övriga rörelseintäkter	5 370	19 425



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-288 075	-675 411
Reparationer	-151 643	-121 267
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-206 500	-202 195
Försäkringspremier	-142 404	-119 984
Kabel- och digital-TV	-124 792	-187 509
Pcb/Radonsanering	-12 960	0
Serviceavtal	-16 350	-26 929
Obligatoriska besiktningar	-4 450	0
Bevakningskostnader	-8 415	-11 886
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 158
Snö- och halkbekämpning	-70 093	-85 156
Drift och förbrukning, övrigt	-2 612	0
Förbrukningsinventarier	-14 124	-29 102
Vatten	-373 886	-274 102
Fastighetsel	-300 384	-364 118
Uppvärmning	-950 189	-845 141
Sophantering och återvinning	-179 107	-192 199
Förvaltningsarvode drift	-4 225	-4 294
Summa driftskostnader	-2 850 210	-3 141 453

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-500 340	-483 633
IT-kostnader	-333 817	-335 063
Arvode, yrkesrevisor	-13 688	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-40 806	-7 929
Inkasso- och KFM avgifter	-54	-1 573
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 793	-23 846
Telefon och porto	-7 671	-4 401
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-105	0
Konsultarvoden	0	-3 070
Bankkostnader	-4 159	-4 238
Summa övriga externa kostnader	-921 434	-885 002

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-70 000	-41 233
Sammanträdesarvoden	0	-5 000
Övriga ersättningar	0	-2 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 800	-8 500
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-11 291	-7 779
Summa personalkostnader	-96 591	-65 312



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-134 898	-134 898
Avskrivning Markanläggningar	-59 631	-59 631
Avskrivningar tillkommande utgifter	-139 745	-139 745
Avskrivning Installationer	-60 326	-60 326
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-394 600	-394 600

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 744 908	6 744 908
Mark	61 000	61 000
Standardförbättringar	4 496 692	4 496 692
Markanläggning (Dränering)	2 429 960	2 429 960
	13 732 560	13 732 560
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 732 560	13 732 560

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 928 863	-5 793 965
Standardförbättringar	-1 397 175	-1 257 430
Markanläggningar (Dränering)	-779 884	-720 253
	-8 105 922	-7 771 648

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-134 898	-134 898
Årets avskrivning standardförbättringar	-139 745	-139 745
Årets avskrivning markanläggningar (Dränering)	-59 631	-59 631
	-334 274	-334 274

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 292 364	9 626 638

Varav

Byggnader	681 147	816 045
Mark	4 061 000	4 061 000
Standardförbättringar	2 959 772	3 099 517
Markanläggningar(Dränering)	1 590 445	1 650 076

Taxeringsvärden

Bostäder	60 800 000	60 800 000
Lokaler	3 535 000	3 535 000



Totalt taxeringsvärde	64 335 000	64 335 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 695 000</i>	<i>47 695 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 640 000</i>	<i>16 640 000</i>
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	17 563	17 563
Installationer (Motorvärmare)	314 865	314 865
Installationer (Bredband)	123 750	123 750
Installationer (IMD)	508 000	508 000
Installationer (elbilsladdare)	131 250	131 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 095 428	1 095 428
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-17 563	-17 563
Installationer (Motorvärmare)	-234 218	-222 698
Installationer (Bredband)	-38 136	-31 949
Installationer (IMD)	-88 340	-54 472
Installationer (elbilsladdare)	-16 042	-7 292
	-394 299	-333 974
Årets avskrivningar		
Installationer (IMD)	-33 868	-33 868
Installationer (Motorvärmare)	-11 519	-11 519
Installationer (Bredband)	-6 188	-6 188
Installationer (elbilsladdare)	-8 750	-8 750
	-60 325	-60 325
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 563	-17 563
Installationer (IMD)	-122 208	-88 340
Installationer (Motorvärmare)	-245 737	-234 218
Installationer (Bredband)	-44 324	-38 136
Installationer (elbilsladdare)	-24 793	-16 042
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-454 625	-394 299
Restvärde enligt plan vid årets slut	640 804	701 129
Varav		
Installationer (IMD)	385 792	419 660
Installationer (Motorvärmare)	69 128	80 647
Installationer (Bredband)	79 427	85 614
Installationer (elbilsladdare)	106 457	115 208



Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	3 151 200	3 130 315
Transaktionskonto	2 185 619	1 460 573
Summa kassa och bank	5 336 819	4 590 888

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	6 516 984	7 166 984
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	–650 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	–6 516 984	–2 875 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	3 641 984

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,09%	2025-10-15	1 841 984,00	0,00	500 000,00	1 341 984,00
NORDEA	2,73%	2025-11-20	2 925 000,00	0,00	50 000,00	2 875 000,00
NORDEA	3,73%	2025-12-17	2 400 000,00	0,00	100 000,00	2 300 000,00
Summa			7 166 984,00	0,00	650 000,00	6 516 984,00

*Senast kända räntesatser

Av upptagna kortfristiga lån så kommer föreningen att amortera 650 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med villkorsändringsdag 2025-10-15, 2025-11-20 och 2025-12-17(Nordea) om 6 516 984 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 555 000	10 555 000
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser		

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat,



Styrelsens underskrifter

Östersund, datum i enlighet med elektronisk signatur

Ort och datum

Digital signering – se bilaga

Digital signering – se bilaga

Eilert Eriksson

Joel Nordkvist

Digital signering – se bilaga

Digital signering – se bilaga

Sven Åke Eklund

Christer Östlund

Digital signering – se bilaga

Per Nygren

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering

Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor
Deloitte AB

Kent Wretholm
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gäddan nr 1 u.p.a.
organisationsnummer 793200-0396**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gäddan nr 1 u.p.a. för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gäddan nr 1 u.p.a. för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund, dag i enlighet med digital signatur

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544825817

Dokument

Årsredovisning
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-04-22 15:59:01 CEST (+0200) av Daniel
Vilhelmsson (DV)
Färdigställt 2025-04-29 09:30:19 CEST (+0200)

Initierare

Daniel Vilhelmsson (DV)
Riksbyggen
daniel.vilhelmsson@riksbyggen.se

Signerare

Eilert Eriksson (EE)
eilert.ericsson@see-ab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN EILERT ERIKSSON"
Signerade 2025-04-22 16:46:07 CEST (+0200)

Joel Nordkvist (JN)
joel.nordkvist@moderaterna.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf
Olov Joel Nordkvist"
Signerade 2025-04-22 19:53:05 CEST (+0200)

Sven Åke Eklund (SÅE)
sak eklund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN ÅKE EKLUND"
Signerade 2025-04-23 20:21:39 CEST (+0200)

Per Nygren (PN)
pelle.nygren@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Gustav Wilhelm Nygren"
Signerade 2025-04-22 20:08:33 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544825817

Christer Östlund (CÖ)
bruse1948@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER ÖSTLUND"
Signerade 2025-04-23 08:20:53 CEST (+0200)

Johanna Eriksson (JE)
johariksson@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN JOHANNA MARIA ERIKSSON"
Signerade 2025-04-29 09:30:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verifikat

Transaktion 09222115557545448614

Dokument

Årsredovisning

Huvuddokument

23 sidor

*Startades 2025-04-29 11:05:47 CEST (+0200) av Daniel
Vilhelmsson (DV)*

Färdigställt 2025-04-30 12:15:39 CEST (+0200)

Initierare

Daniel Vilhelmsson (DV)

Riksbyggen

daniel.vilhelmsson@riksbyggen.se

Signerare

Kent Wretholm (KW)

kenth.wretholm@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENT WRETHOLM"*

Signerade 2025-04-30 12:15:39 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

BRF Gäddan nr 1 u.p.a

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Gäddan nr 1 u.p.a i samarbete med
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

