

BRF GÄDDAN



ÅRSREDOVISNING 2024

Kallelse till årsstämma

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

Datum: Onsdag den 11 juni 2025

Tid: 17:30, årsstämman startar klockan 18:00

Plats: Stimmets Skola, matsalen

Efter stämmans avslutande kommer hela styrelsen att finnas tillgänglig för att diskutera allt som rör vår förening så varför inte ta tillfället i akt att framföra just Dina åsikter och förslag till styrelsen och/eller Dina grannar?

Vi kommer även att diskutera föreningens ekonomi och framtida utmaningar och under tiden vi gör detta så bjuder vi i sedvanlig ordning på förtäring och dryck enligt föränmälan.

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 behörigen 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. Motioner samt svar på dessa enligt uppställning i Årsredovisningen
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 för

HSB Brf Gäddan i Tyresö

769604-8383

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö (org.nr.769604-8383) lämnar härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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 (2024-12-31) 375 är upplåtna som bostadsrätter och 44 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 2023) hölls i Stimmets Skolas matsal den 5 juni 2024.

På stämman deltog 70 röstberättigade medlemmar samt 14 biträden till medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret:

Anders Olsson	Ordförande
Ann-Sofie Hagberg	Vice Ordförande
Stig Agehall	Kassör/Ekonomi
Pia Lander	Sekreterare
Mathias Kwick	Ledamot
Elleonore Lindgren	Ledamot (t.o.m. årsstämman 2024-06-05)
Marika Gartelius	Ledamot (från årsstämman 2024-06-05)
Kurt Fredriksson	Ledamot (från årsstämman 2024-06-05)

Styrelsesuppleant har under perioden varit Marika Gartelius (t.o.m. 2024-06-05).

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda styrelsemöten och ett betydande antal ekonomi- arbetsgrupp- och projektmöten.

Revisorer

Föreningsvald revisor har under verksamhetsåret (t.o.m. 2024-06-05) varit Ingrid Lindgren (LR Revision & Redovisning AB). På årsstämman 2024-06-05 valdes Jerker Dahlin till ny föreningsvald revisor.

Revisorssuppleant har under året varit Lotta Hertzell Jergander.
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:
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 10 000 kronor till deras verksamhet.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens totalt 419 lägenheter har 31 stycken överlåtits under 2024. 6 lägenheter har upplåtits under samma tidsperiod (d.v.s. ombildats från hyresrätt till bostadsrätt). Föreningen består alltså av 375 bostadsrättslägenheter och 44 hyresrättslägenheter (2024-12-31). 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 732 363 000 kronor (2022). 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 förvaltningen har under 2024 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 2024-06-17. Föreningen har en uppdaterad och aktuell underhållsplan.

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 2024 skötts av Attenta AB.

Hissar

SMW Elevator AB har under 2024 stått för underhåll och reparationer av våra hissar.

Arvoden

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

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 avfuktningsaggregat 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).

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2024

- Installation av nytt styrsystem i undercentraler.
- Anläggande av konstgräs på innergårdens bollplan.
- Renovering av skyddsrum Sikvägen 49 (176 platser).
- Totalrenovering av gästparkeringen med ny grund och beläggning.
- Renovering och ifyllnad av tegelfogar på samtliga hus.
- Nya halkfria golv i samtliga miljöhus.

Aktiviteter

Styrelsen har under 2024 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 2024 till 62 032 kr, vilket innebär en ökning med drygt 255% från 2023 (17 429 kr).

Avgifts- och hyreshöjningar 2024

Bostadsrätter

Under 2024 genomfördes inga avgiftshöjningar för våra bostadsrättslägenheter.

Hyresrätter

Under 2024 genomfördes en hyreshöjning om 5,2% för våra hyreslägenheter.

Förväntad framtida utveckling

Planerat underhåll och åtgärder under 2025

- Inga större kostnadskrävande åtgärder finns planerade.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	29 112	29 301	28 918	29 468
Resultat efter fin.poster (tkr)	-1 462	3 059	5 294	5 065
Soliditet (%)	69	65	61	56
*Årsavgifter kr/kvm	815	831	752	748
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 780	3 748	3 777	4 332
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 129	3 285		
Räntekänslighet %	4	5		
Energikostnad kr/kvm	235	193		
Sparande per kvm	227	335		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	81		

*Under året har sex stycken hyreslägenheter upplåtits till bostadsrätter. Årsavgifterna för dessa lägenheter har debiterats från och med tillträdet (ej helår) därav har nyckeltalet årsavgift/kvm sjunkit från föregående år. Beräkning av årsavgifterna har skett med kvm upplåten bostadsrättsyta per 24-12-31.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 96 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 227 kr/m².

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	85 913 102	105 461 686	13 871 973	1 611 147	3 059 301	209 917 208
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-1 368 000	1 368 000		
Balanseras i ny räkning				3 059 300	-3 059 301	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 327 073	11 767 927				13 095 000
Årets resultat					-1 461 666	-1 461 665
Belopp vid årets utgång	87 240 175	117 229 613	12 503 973	6 038 447	-1 461 666	221 550 543

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat enl föregående årsstämma	4 670 448
Årets resultat	-1 461 666
Avsättning till yttre fond	-410 000
Uttag ur yttre fond	1 778 000
Summa till stämmans förfogande	<u>4 576 782</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 576 782
Summa	<u>4 576 782</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	29 112 152	29 300 969
Övriga rörelseintäkter		262 982	29 176
		<u>29 375 134</u>	<u>29 330 145</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-19 013 891	-16 883 283
Övriga externa kostnader	4	-399 915	-148 931
Personalkostnader	5	-754 472	-705 113
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-7 113 547</u>	<u>-6 405 431</u>
Rörelseresultat		<u>2 093 309</u>	<u>5 187 387</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	247
Ränteintäkter och liknande resultatposter		118 209	137 338
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-3 673 184</u>	<u>-2 265 671</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 461 666</u>	<u>3 059 301</u>
Bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		<u>-1 461 666</u>	<u>3 059 301</u>
Årets resultat		<u>-1 461 666</u>	<u>3 059 301</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	311 326 509	310 561 461
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 773 329	775 054
Pågående arbeten		-	6 194 099
		314 099 838	317 530 614
Summa anläggningstillgångar		314 099 838	317 530 614
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		82 004	6 480
Aktuell skattefordran		572	-
Övriga fordringar	8	3 560 111	2 834 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 305 535	1 442 606
		4 948 222	4 283 099
Kassa och bank		218 034	647 222
Summa omsättningstillgångar		5 166 256	4 930 321
SUMMA TILLGÅNGAR		319 266 094	322 460 935

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		204 469 788	191 374 788
Fond för yttre underhåll		12 503 973	13 871 973
		<u>216 973 761</u>	<u>205 246 761</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 038 447	1 611 147
Årets resultat		-1 461 666	3 059 301
		<u>4 576 781</u>	<u>4 670 448</u>
Summa eget kapital		<u>221 550 542</u>	<u>209 917 209</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	48 675 000
		-	<u>48 675 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	91 175 000	58 250 000
Leverantörsskulder		2 218 131	2 609 365
Övriga kortfristiga skulder	12	289 654	102 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	4 032 767	2 907 178
		<u>97 715 552</u>	<u>63 868 726</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>319 266 094</u>	<u>322 460 935</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 461 666	3 059 301
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		7 113 547	6 405 431
		<u>5 651 881</u>	<u>9 464 732</u>
Betald inkomstskatt		-	500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 651 881	9 465 232
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-437 719	74 970
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 219 749	1 401 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 433 911	10 941 827
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-2 854 782	-6 194 099
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-827 989	-636 892
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 682 771	-6 830 991
Finansieringsverksamheten			
Insatser & Upplåtelseavgifter		13 095 000	4 475 000
Amortering av lån		-15 750 000	-16 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 655 000	-11 525 000
Årets kassaflöde		96 140	-7 414 164
Likvida medel vid årets början*		3 180 873	10 595 037
Likvida medel vid årets slut*		3 277 013	3 180 873

* Likvida medel inkluderar klientmedelskonto hos förvaltare 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.

Komponent	Avskrivningstid (år)	Avskrivningstid (%)
Stomme/Grund	100	1
Inre UG	100	1
Fasad	100	2
Fönster	50	2
Stammar, värme & el	20-50	2-5
Balkongsidor	33	3
El	33	3
Yttertak	33	3
Hiss	25	4
Undercentraler	25	4
Ventilation	25	4
Lekplatser	20	5
Energibesparingsprojekt	20	5
Miljöhus & bastu	14	7
Styr & övervakning	9	11
Markanläggningar	20	5
Rest	100	1
Installationer	10	10

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

	2024	2023
*Årsavgifter	22 388 818	22 135 513
Individuell mätning vatten	418 979	505 812
Individuell mätning el & värme	933 918	1 067 988
Hyror bostäder	4 366 337	4 480 122
Hyror garage och p-platser	798 552	824 486
Hyror lokaler inkl. va lokaler	391 736	344 701
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	57 158	46 047
Övriga hyresintäkter	28 275	68 439
Övriga intäkter	4 443	88 440
Avgift och hyresbortfall	-276 064	-260 579
Summa	29 112 152	29 300 969

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	1 799 151	1 647 939
Städning	877 430	996 838
Hisstillsyn	29 987	18 174
Tillsyn, besiktning, kontroller	47 565	42 590
Trädgårdsskötsel	1 588 503	1 635 854
Snöröjning	32 748	40 722
Reparationer	651 021	787 484
Underhåll	1 778 109	1 429 688
El	2 257 251	1 685 318
Uppvärmning	3 406 231	2 939 791
Vatten	2 044 562	1 658 169
Sophämtning	1 003 817	904 833
Försäkringspremie	285 539	279 209
Avgäld	16 585	14 652
Fastighetsskatt lokaler	69 630	69 630
Övriga fastighetskostnader	326 792	323 498
Kabel-tv/Bredband/IT	1 072 202	1 024 861
Förvaltningsarvoden	1 380 822	1 222 654
Panter och överlåtelser	98 097	56 484
Juridiska åtgärder	152 875	5 813
Övriga externa tjänster	94 974	98 307
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	19 013 891	16 882 508

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	33 791	2 632
Annonser/Reklam	14 184	11 428
Underhållsplan	6 872	6 875
Konsultkostnader	192 411	71 863
Besiktning och utredningskostnader	26 341	7 275
Revisionarvode	103 678	48 234
Övriga externa kostnader	22 638	625
Summa	399 915	148 932

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	573 000	542 851
Övriga arvoden	41 510	13 360
Sociala kostnader	139 962	148 902
	754 472	705 113

Not 6 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	342 011 320	342 011 320
-Årets investeringar	2 854 782	-
-Årets aktiveringar från tidigare års investeringar	4 528 332	-
-Mark	54 196 000	54 196 000
	403 590 434	396 207 320
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-85 645 860	-79 431 814
-Årets avskrivning enligt plan	-6 618 065	-6 214 045
	-92 263 925	-85 645 859
Redovisat värde vid årets slut	311 326 509	310 561 461

Taxeringsvärde

Byggnader	585 116 000	585 116 000
Mark	147 247 000	147 247 000
	732 363 000	732 363 000
Bostäder	580 000 000	580 000 000
Lokaler	5 116 000	5 116 000
Mark	147 247 000	147 247 000
	732 363 000	732 363 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 094 443	457 551
-Nyanskaffningar under året	827 989	636 892
-Årets aktiveringar från tidigare års investeringar	1 665 767	-
	3 588 199	1 094 443
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-319 389	-128 003
-Årets avskrivning	-495 482	-191 386
	-814 871	-319 389
Redovisat värde vid årets slut	2 773 328	775 054

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 640	2 438
Momsfordran	477 106	297 924
Transaktionskonto Fastighetsägarna	1 237 080	2 533 651
Transaktionskonto HSB	1 821 899	-
Övriga fordringar	1 386	-
Redovisat värde vid årets slut	3 560 111	2 834 013

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 305 534	937 354
Upplupna intäkter	-	505 252
	1 305 534	1 442 606

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB-Konto	218 034	647 222
	218 034	647 222

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2024-12-31	Amortering/ Upplåning	2023-12-31
Nordea	2025-08-21	3,01%	30 000 000	-750 000	30 750 000
Nordea	2025-08-18	4,62%	27 925 000	-	27 925 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,40%	12 500 000	-15 000 000	27 500 000
Stadshypotek	2025-09-30	4,50%	20 750 000	-	20 750 000
			91 175 000	-15 750 000	106 925 000
Varav Kortfristig del av långfristiga lån			-91 175 000		-58 250 000
Varav Långfristig del av långfristiga lån			-		48 675 000

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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga skulder	189 500	12 811
Personalskatt	100 154	89 372
	289 654	102 183

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	1 940 386	2 300 874
Övriga upplupna kostnader	1 759 380	313 338
Upplupna räntekostnader	333 000	292 966
	<u>4 032 766</u>	<u>2 907 178</u>

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	254 398 000	254 398 000
	<u>254 398 000</u>	<u>254 398 000</u>

Not 15 Eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Olsson

Ann-Sofie Hagberg

Stig Agehall

Pia Lander

Mathias Kwick

Marika Gartelius

Kurt Fredriksson

Madeleine Eklöf Lennmark

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

Joakim Häll
Revisor
Kungsbron BoRevision AB

Jerker Dahlin
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.04.2025 18:43

SENT BY OWNER:
Suzi Warty • 01.04.2025 10:53

DOCUMENT ID:
rJ0Ft7Kpkg

ENVELOPE ID:
SyrFFXKpJl-rJ0Ft7Kpkg

DOCUMENT NAME:
Brf Gäddan ÅR 2024 ver5.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS OLSSON	Signed	01.04.2025 18:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/05/25)
	Authenticated	01.04.2025 18:02	Low	
2. ANN-SOFIE BIRGITTA HAGBERG	Signed	02.04.2025 11:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/06/02)
	Authenticated	02.04.2025 11:42	Low	
3. PIA LANDER	Signed	02.04.2025 18:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/09/20)
	Authenticated	02.04.2025 18:16	Low	
4. Stig Agehall	Signed	02.04.2025 18:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/03/13)
	Authenticated	02.04.2025 18:23	Low	
5. Bo Kurt Lennart Fredriksson	Signed	02.04.2025 18:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/01/16)
	Authenticated	02.04.2025 18:26	Low	
6. MATHIAS KVICK	Signed	02.04.2025 18:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/12/27)
	Authenticated	02.04.2025 18:31	Low	
7. ANNA MARIKA GARTELIUS	Signed	02.04.2025 18:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/10/05)
	Authenticated	02.04.2025 18:42	Low	
8. MADELEINE EKLÖF LENNMARK	Signed	03.04.2025 11:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/03/11)
	Authenticated	03.04.2025 10:49	Low	
9. Hans Jerker Ingemar Dahlin	Signed	04.04.2025 19:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/08/19)
	Authenticated	04.04.2025 19:43	Low	

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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. Joakim Rickard Häll	 Signed	07.04.2025 18:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22)
	Authenticated	05.04.2025 12:14	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

No custom events related to this document

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 2024.

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 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 revisionssed 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 (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. 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, förfälskning, 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 2024 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 revisorssed 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 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jerker Dahlin
Av föreningen vald revisor



Valberedningens förslag till årsstämman 2025 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

- | | | |
|---------------------|-------|---------|
| - Anders Olsson | omval | på 2 år |
| - Ann-Sofie Hagberg | omval | på 2 år |
| - Kurt Fredriksson | omval | på 2 år |
| - Marcus Karlsson | nyval | på 1 år |

Följande ledamöter valdes vid förra årets föreningsstämma och kvarstår i sina funktioner till föreningsstämman 2026:

- Pia Lander
- Mathias Kvick
- Marika Gartelius

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 | nyval | 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.

Förslag till valberedning

Föreslås att brf Gäddans valberedning ska bestå av tre ledamöter. Anna Strandberg, Stig Agehall och Olov Holmström står till förfogande till valberedningen.

För valberedningens räkning

Anna Strandberg

Motion 1 till Brf Gäddans årsmöte 2025

Undertecknad familj lämnar härmed följande motion.

För att förhindra att trapphusen blir kalla på vintern har vi två förslag för att ändra på detta.

Först om nuvarande situation med otäta ytterdörrar. Idag läcker det in massor med kall luft vid dörrarnas nedre del pga ett stort glapp till trösklarna. Fram för allt gäller detta på garagesidan där det är enbart en plåtdörr utan någon tätlist. Här torde en dörrfirma kunna se till att förse dörrarna med en gummilist som inte släpar i marken och hindra att den stängs.

Ett helt annat sätt är att installera en extra dörr vid den smala ingången till hisshallen. Den dörren måste kunna öppnas 180 grader mot ingångshallen med plåtdörren. Gångjärnsfästena ska sitta på väggen i ingångshallen vilket gör att dörren blir helt ur vägen i öppet läge vilket också är ett krav ur brandsäkerheten. Och på detta sätt går dörren åt rätt håll vid snabb utrymning av trapphuset. Resultatet av föreslagen tätning blir att lägenheterna drar mindre energi. Varför? Väggarna i hela trapphuset kylv idag ner till minst ca 10-15 grader beroende på hur kallt det är ute och därmed orsakar kalla väggar i varje lägenhets rum som vetter mot trapphuset. Den extraenergi som går åt för att kompensera detta i lägenheterna är ett rent slöseri och kostar alla i förening helt onödiga kostnader eftersom det går åt mer energi för att värma lägenheterna.

Tyresö
2025-02-19



Lars och Brita Grundås
Sikvägen 41, lgh 1801
135 41 Tyresö

Styrelsens svar på Motion "Kalla trapphus"

Styrelsen har tagit del av motionen.

Styrelsen är numera medveten om att tätningsslister på ett fåtal dörrar är i behov av att bytas ut, alternativt behöver förbättras och i de fall som det behöver göras anser vi att stämman ska bifalla motionärens yrkande på denna punkt.

Att trapphusen blir kalla beror dock till största delen på att vädringsluckorna som finns mellan samtliga våningsplan lämnas öppna under vintertid.

Styrelsen har därför beslutat att varje år i samband med den kalla periodens inträde kontrollera att samtliga vädringsluckor (i samtliga hus) stängs och att de hålls stängda under den kalla perioden.

Att installera mellandörrar i entréutrymmet på Sikvägen 29-45 (från parkeringssidan) enligt motionärens förslag skulle innebära en stor och onödig kostnad för föreningen då dessa dessutom måste anpassas med dörrautomatik för personer med funktionshinder samt att öppningen i den bärande väggen måste breddas för att uppfylla gällande tillgänglighetskrav.

Med hänsyn till ovanstående föreslår styrelsen att stämman yrkar avslag på installation av dörrar enligt motionärens förslag men att stämman bifaller förslaget att se över samt åtgärda eller förbättra tätning av de dörrar där det anses nödvändigt så att kyla förhindras tränga in i trapphusen.

Styrelsen

BRF Gäddan, april 2025

Motion 2 till Brf Gäddans årsmöte 2025

Undertecknad familj lämnar härmed följande motion.

Motionen handlar om styrelsearbetet eftersom ni söker boende i föreningen till detta arbet.

Vi själv har arbetat med att just underlätta arbetet för styrelser, såväl bostadsrättsföreningar som samfälligheter.

Det arbete vi gjorde under ca 10 år var att ersätta styrelsens arbete genom att ta över sekreterarfunktionen respektive den hustekniska delen. Det innebar att vi själva kallade till möten och skrev protokollen från dessa, såväl vanliga styrelsemöte som årsmöten. Styrelserna kunde minskas till det som krävdes av stadgarna. Den ekonomiska respektive den tekniska delen sköttes av oss genom att vi anlidade de underentreprenörer som erfordrades för respektive uppdrag. Vi skötte om dessa upphandlingar med godkännande från styrelserna. Vi hade ca 10 uppdrag per år under en dryg 10 årsperiod. Vi stannade vid det antalet även om vi hela tiden fick frågor om att sköta fler föreningar.

Under dessa år vi arbetade med detta så startade ett andra bolag för att göra liknande jobb. Vi känner fortfarande till ett par sådana företag som vi skulle kunna tänka sig att vilja sköta om vår bostadsrättsförening också.

Vårt förslag är att sittande styrelse tar in anbud på detta med tips från oss om så önskas om vilka företag som kan kontaktas.

Tyresö
2025-02-19



Lars och Brita Grundås
Sikvägen 41, lgh 1801
135 41 Tyresö

Styrelsens svar på Motion "Styrelsearbete"

Styrelsen har tagit del av motionen.

I denna fråga misstänker vi att motionären har missuppfattat våra anslag där vi söker nya medlemmar till styrelsen.

Nuvarande styrelse söker inte på något sätt lättnader eller avlastning i arbetet, inte heller någon eller några som kallar till möten eller skriver protokoll – det kan nuvarande styrelse ombesörja utan några som helst större ansträngningar.

Det som styrelsen i första hand söker är medlemmar som kan ta över ansvaret för föreningen varefter nuvarande ledamöter avgår.

Ingen av oss är tyvärr odödlig och grundidén torde vara att man som boende i en stor förening vill vara med och påverka för att förbättra boendeförutsättningarna för samtliga medlemmar.

Beträffande ekonomisk och teknisk förvaltning har vi (och har alltid haft) fleråriga avtal med stora Fastighetsförvaltare och det är inte aktuellt att ändra på detta. Vi är en stor förening med många olika uppdrag som i många fall kräver både erfarenhet, diskretion och juridisk kompetens, något som vi anser att en större Fastighetsförvaltare kan bidra med.

I nuvarande styrelse finns dessutom en stor kompetens av att genomföra upphandlingar och även här har vi, om så krävs, hjälp av våra förvaltare. Här finns även en djup kunskap inom vitt skilda områden som exempelvis el, hissteknik, skalskydd, våtrumsteknik och ekonomi.

Med hänsyn till ovanstående föreslår styrelsen att stämman ska yrka avslag på denna motion.

Styrelsen

BRF Gäddan, april 2025

MOTION

Till: Brf. GÄDDAN:s Årsmöte 2025

När man bor i Villa/Hus så har man en Villa/Hemförsäkring.
Då täcker Hemförsäkringen inventarierna (lösöret) och Villadelen, skador på fastigheten.

När man bor i Bostadsrätt har man förhoppningsvis en Hemförsäkring men man skall också ha en Bostadsrättsförsäkring som är obligatorisk. Hemförsäkringen täcker inventarierna (lösöret) och Bostadsrättsförsäkringen täcker skador på lägenheten som läckage (vattenskada) och dyligt.

På förekommen anledning visar det sig att många inte har någon Bostadsrättsförsäkring vilket gör att ex. vattenskada i ett kök kan bli väldigt dyrbar uppemot 100' till 200'. Man blir då själv ersättningsskyldig.

Många bostadsrättsföreningar har denna försäkring inkluderad i avgiften till föreningen. Vissa har bara vattenskadeförsäkring i avgiften. Några av grannföreningarna på Sikvägen har denna inkluderad i avgiften.

Jag yrkar på att:

Årsstämman beslutar om att Bostadsrättsförsäkringen skall ingå i avgiften till föreningen.

Tyresö 2025.01.21.

Olle Holmström
Lägenhet: 233
Sikvägen 59 4tr

Styrelsens svar på Motion "Försäkring Bostadsrättstillägg"

Till att börja med vill vi poängtera att försäkringen Bostadsrättstillägg *inte* är obligatorisk som motionären skriver. Därutöver vill vi gärna peka på några väsentliga skillnader på en kollektiv och en privat tilläggsförsäkring men låt oss först reda ut begreppen.

Hemförsäkring

De flesta som har en bostad har en hemförsäkring. En sådan är avsedd att skydda ditt hem och dina saker (lösöre) om du exempelvis råkar ut för en brand, vattenskada eller inbrott. Ofta ingår även reseskydd, rättsskydd, ansvarsskydd och överfallsskydd och försäkringen kan kompletteras med en mängd tillval (olycksfall, drulle, krisskydd etc.). Idag finns även färdiga "*paketlösningar*" hos i stort sett alla försäkringsbolag.

Det finns ingen lag på att man måste ha en hemförsäkring men en hyresvärd eller fastighetsägare kan kräva att du har en sådan och även banken kan kräva att din bostad är försäkrad. Saknar du hemförsäkring och drabbas av en skada eller ett inbrott så blir du utan ersättning.

Bostadsrättstillägg

Som ovanstående stycke anger så täcker en hemförsäkring alla dina tillhörigheter (möbler, smycken, hemelektronik etc.) vid en skada eller inbrott men den täcker inte skador på den fasta inredningen såsom exempelvis vitvaror, golv och tak, väggar, ytskikt, inglasade balkonger och dylikt.

För att få ersättning för skador som inte täcks av hemförsäkringen vid exempelvis en brand- eller vattenskada så behöver du alltså ett *bostadsrättstillägg*.

Skillnader på kollektiv och privat försäkring för bostadsrättstillägg

En *kollektiv* försäkring betyder att tillägget kompletteras till *bostadsrättsföreningens* befintliga fastighetsförsäkring och kommer då att gälla samtliga bostadsrätter som finns upptagna vid tecknandet av försäkringen. Därmed behöver du själv inte lägga till bostadsrättstillägget till din ordinarie hemförsäkring.

Ovanstående innebär också att *om* du som boende drabbas av en skada så måste skadeärendet hanteras av styrelsen. Ditt skadeärende kommer därmed att ta längre tid och du kan inte heller ha direktkontakt med försäkringsgivaren i ditt ärende.

Skadeersättningen är dessutom i de allra flesta fall högre genom ett tillägg på *din privata försäkring* än genom en kollektiv försäkring. I fastighetsförsäkringen finns oftast en maxersättning för skadan medan det i den privata försäkringen ofta finns en fullvärdesersättning.

Genom att lägga alla dina försäkringar hos samma bolag kan du även förhandla ner din försäkringspremie.

Med en kollektiv försäkring kan du inte heller gå vidare till Allmänna Reklamationsnämnden (ARN) vid en tvist om tolkningen av villkoren eftersom ARN gör undantag för obligatoriska gruppförsäkringar (vilket ett kollektivt bostadsrättstillägg är).

För tecknande av en kollektiv försäkring kommer vi även att behöva höja månadsavgiften med motsvarande summa och vid varje ny försäkringsupphandling som styrelsen genomför kan denna komma att regleras eller ändras beroende på vilket försäkringsbolag som föreningen upphandlar.

Med hänsyn till ovanstående föreslår styrelsen att stämman yrkar avslag på motionen men att ge styrelsen i uppdrag att skyndsamt avisera samtliga boende om nödvändigheten i att teckna såväl hemförsäkring som bostadsrättstillägg.

Styrelsen

BRF Gäddan, april 2025

MOTION

Till: Brf. Gäddan:s Årsmöte 2025

Jag skrev en Motion till årsmötet 2023 och sedan ett tilläggsyrkande till denna ang. utjämnning av de olika kvadratmeterpriserna på resp. lägenhetsstorlek för att inte avgifterna skall skilja för mycket i framtiden.

Årsmötet tog då ett beslut på att styrelsen skulle utreda detta. Då ingen redovisning framkom vid årsstämman 2024 så påtalade jag detta. (minns idag inte vad som då sades).

Efter motionen 2023 har vi haft två stycken avgiftshöjningar (4%+5%) som ytterligare ökar på olikheterna på avgifterna för samma lägenhetsstorlek.

Jag yrkar på att:

Årsstämman beslutar att uppdra åt styrelsen att redovisa svaret på min motion från 2023.

Tyresö 2025.01.21.

Olle Holmström
Lägenhet: 233
Sikvägen 59 4tr

Styrelsens svar samt redovisning på motion gällande basavgift för olika lägenhetstyper.
Motion från 2023.

Motionären yrkade på årsstämman 2023 att styrelsen skulle få i uppdrag att räkna ut en basavgift för varje lägenhetstyp som framtidens kommande avgiftshöjningar skulle uppräknas från. Motionären menade vidare att detta skulle innebära att varje lägenhetstyp får samma höjning i kronor varje gång det genomförs procenthöjningar.

Styrelsen har ingående granskat förslaget och redovisar här sitt svar.

Att räkna ut en basavgift för olika lägenhetstyper är tyvärr inte så enkelt som det kan verka. I dagsläget har vi (efter ny granskning) konstaterat att vi har *minst* 165 olika nivåer på avgifter för våra 8 lägenhetstyper (2-5 rum) där individuella andelstal också påverkar avgiften.

Andelstalet och lägenhetens insatsbelopp är styrt av en mängd olika faktorer såsom läge, våningsplan, miljö, störningar och trafik för att nämna några.

Tar man hänsyn till alla olika faktorer, insats och andelstal och räknar fram ett medianvärde så skulle orättvisan bli ännu större med en basavgift än med en procentuell höjning.

Utöver precis nämnda orsak och kanske än viktigare så administrerar alla ekonomiska förvaltare generella avgiftshöjningar endast i procent.

Styrelsen anser med ovanstående att motionen från 2023 nu är redovisad och att förslaget inte kommer att utredas vidare.



HSB – där möjligheterna bor

ATT LÄSA EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av följande delar:

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- tilläggsupplysningar
- finansieringsanalys (större föreningar)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen ska komplettera den information som lämnas i årsredovisningens sifferdelar, såsom balansräkningen, resultaträkningen och tilläggsupplysningarna. I förvaltningsberättelsen står viktiga uppgifter om föreningen bl a kan man läsa vem som haft uppdrag i föreningen under året och vilka personer som är i tur att avgå, antalet protokollförda sammanträden samt antalet medlemmar i föreningen och hur många överlåtelse som skett under året. Beskrivning av fastigheten och vilket underhåll som gjorts under året, kommande underhåll samt nivån på månadsavgifterna.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens intäkter, kostnader och hur årets resultat har räknats fram. Intäkterna består huvudsakligen av medlemmarnas årsavgifter.

Föreningens största kostnader är kapitalkostnader i form av ränta på fastighetslån, avskrivning, reparations- och underhållskostnader, kostnader för fastighetsskötsel och trappstädning samt uppvärmnings-, vatten- och el-kostnader.

Om kostnaderna överstiger intäkterna, visar resultatet underskott som kan täckas genom i anspråktagande av under tidigare år fonderade medel (fritt eget kapital). Saknas fonderade medel måste underskottet överföras till det nya verksamhetsåret (balanseras i ny räkning).

Resultatet disponeras enligt föreningsstämmans beslut.

AVSKRIVNINGAR

Tillgångar förlorar varje år i värde på grund av ålder och förslitning. Att tillgångarna minskar i värde är en kostnad för föreningen. När man gör en resultaträkning skall man ta upp som kostnad lika stort belopp som tillgångarna minskat i värde. Fastigheterna skall avskrivas enligt en lämplig avskrivningsplan. Enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) behöver man inte kostnadsföra större värdehöjande reparationer på en gång utan man kan istället fördela åtgärden (göra avskrivning) över dess beräknade livstid.

FASTIGHETSAVGIFT

Fr o m 2008 har fastighetsskatten på bostäder ersatts av en kommunal fastighetsavgift. För småhus är avgiften 6 387 kr för 2010, dock högst 0,75% av det totala taxeringsvärdet för fastigheten.

För flerbostadshus är avgiften 1 277 kr per bostadslägenhet för 2010, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

FASTIGHETSSKATT

För de föreningar som har lokaler utgår fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen består av två olika delar som skall balansera d v s summan av den ena sidan skall vara lika stor som summan av den andra sidan.

Balansräkningens ena sida är en tillgångssida och består av anläggnings- och omsättningstillgångar.

Balansräkningens andra sida består av bundet och fritt eget kapital, långfristiga skulder och kortfristiga skulder,

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Med anläggningstillgångar menas tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Balansposten visar bokfört värde på föreningens byggnader efter årliga avskrivningar enligt fastställd avskrivningsplan, vanligtvis rak avskrivningsplan, men även annuitetsplan kan tillämpas.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med omsättningstillgångar menas likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

BUNDET EGET KAPITAL

Det bundna egna kapitalet är de insatser som medlemmarna betalat in och som tillsammans med fastighetslån finansierat byggandet av föreningens hus. Fond för yttre underhåll ligger också under bundet eget kapital.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

I stadgarna ska det framgå på vilka grunder medel ska avsättas för att säkerställa det framtida underhållet av föreningens hus.

I regel görs avsättningar efter antagen underhållsplan, i äldre stadgar är det vanligt med en avsättning med minst 0,3% av byggnadskostnaden eller taxeringsvärdet. Omföringen beslutas som en resultatdisposition på den ordinarie stämman.

Beloppet redovisas i balansräkningen under rubriken Bundet eget kapital och det motsvaras inte av några pengar på ett bankkonto utan det visar om det egna fria kapitalet har ett under- eller överskott.

Ett negativt eget kapital innebär att föreningen troligen har haft för låga avgifter och därmed inte kunnat täcka sina kostnader och behöver därför höja avgifterna eller sänka sina kostnader.

FRITT EGET KAPITAL

Det fria egna kapitalet består av årets vinst och summan av tidigare års vinster (dispositionsfonden/balanserat resultat).

FOND FÖR INRE LÄGENHETS- UNDERHÅLL, INRE FOND

I stadgarna finns angivet om avsättning skall göras till inre fond. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns på månadsavgiftsavin och hos styrelsen. Många föreningar väljer idag att inte göra nya avsättningar till fonden och därmed kommer den på sikt att avvecklas.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

STÄLLDA PANTER

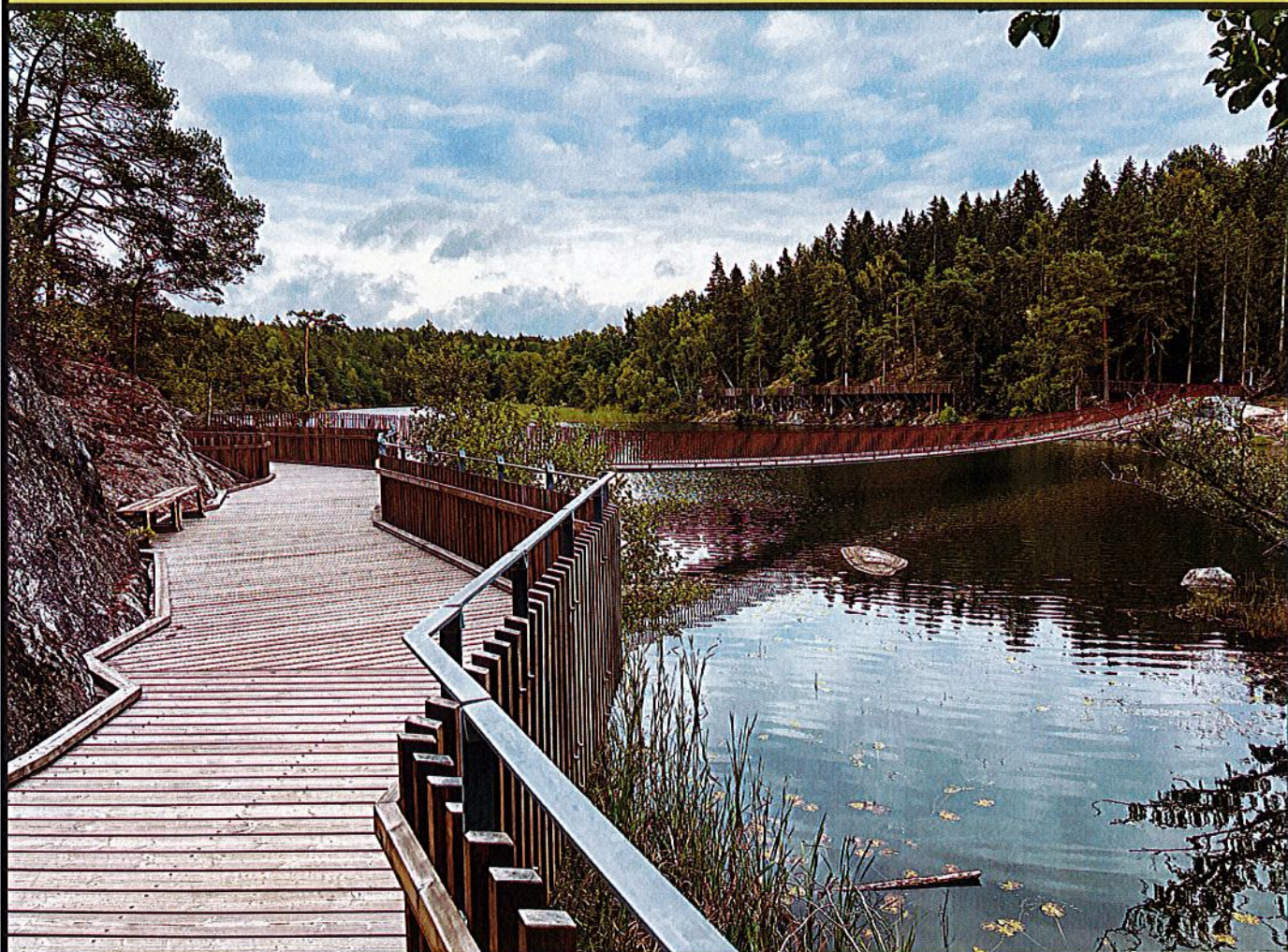
Summan av de pantbrev som är ställda som säkerhet för föreningens lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande som föreningen har och som inte ska bokföras som skuld. Kan t.ex. vara borgensförbindelser och föreningsavgäld (se förklaring nedan).

FÖRENINGSAVGÄLD

Föreningsavgälden utgår med 2,5 % av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser. Det här systemet används inte vid nyproduktion idag och det är få föreningar som har det kvar.



BRF GÄDDAN

Sikvägen 47
135 41 Tyresö

Mailadress: brf.gaddan@outlook.com
Hemsida: www.brfgaddan.se