

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

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 avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 positiva resultat är ca 824 tkr bättre än föregående år, vilket främst beror på högre intäkter i form av bl. a. höjda årsavgifter samt IT- och kabeltv-avgifter men även tack vare lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, beroende till stor del på lägre kostnader för planerat underhåll.

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

Föreningens likviditet har under året inte förändrats utan är 110 %, föregående år var även det på 110 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta 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 261 % till 285 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 395 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 124 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 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	690 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	64 335 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	64 335 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,87 % 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 121 tkr och planerat underhåll för 675 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.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 917 tkr (173 kr/m<sup>2</sup>, boa).

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.****Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Bostäder, golvbrunn, igengjutning	50 840
Lokaler, Edenbos	161 601
Byte vvc pump, radiatorventil	30 969
Skorstensunderhåll	432 000

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eilert Eriksson	Ordförande	2025
Lars Håkansson	Ledamot	2024
Sven Åke Eklund	Ledamot	2024
Christer Östlund	Ledamot	2025
Joel Nordkvist	Ledamot	2025

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Caroline Sylvén	Suppleant	2024
Martin Östgren	Suppleant	2025
Robert Byberg	Suppleant	2024

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2024
Kenth Wretholm	Förtroendevald revisor	2024

  

<b>Revisorsuppleant</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Fredriksson	Förtroendevald revisor suppleant	2024

  

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Catharina Gustavsson	Samman kallande	2024
Karin Flodin		2024

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 142 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 143 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 739 kr/m<sup>2</sup>/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 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 851	4 562	4 423	4 276	4 281
Rörelsens intäkter	5 324	4 640	4 458	4 313	4 312
Resultat efter finansiella poster*	729	-95	-319	1 389	23
Årets resultat	729	-95	-319	1 389	23
Resultat exkl avskrivningar	1 124	298	54	1 741	375
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	207	-619	-864	823	-1 164
Balansomslutning	15 513	15 405	16 188	17 127	16 154
Årets kassaflöde	429	-614	-1 274	1 230	-96
Soliditet %*	46	42	40	40	34
Likviditet %	110	110	109	365	368
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	83	83	83	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	846	727	699	671	661
Driftkostnader kr/kvm	524	590	614	318	543
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	411	352	369	312	289
Energikostnad kr/kvm*	247	221	217	159	176
Underhållsfond kr/kvm	233	192	278	368	221
Reservering till underhållsfond kr/kvm	153	153	153	153	257
Sparande kr/kvm*	300	288	254	296	316
Ränta kr/kvm	30	22	20	21	20
Skuldsättning kr/kvm*	1 195	1 307	1 425	1 542	1 595
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 350	1 477	1 610	1 743	1 802
Räntekänslighet %*	1,6	2,0	2,3	2,6	2,7

\*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). 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 000	4 000 000	1 153 794	1 288 048	-94 788
Disposition enl. årsstämmobeslut				-94 788	94 788
Reservering underhållsfond			917 366	-917 366	
Ianspråktagande av underhållsfond			-675 411	675 411	
Årets resultat					729 297
<b>Vid årets slut</b>	<b>99 000</b>	<b>4 000 000</b>	<b>1 395 749</b>	<b>951 305</b>	<b>729 297</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 193 260
Årets resultat	729 297
Årets fondreservering	-917 366
Årets ianspråktagande av underhållsfond	675 411
<b>Summa</b>	<b>1 680 601</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>1 680 601</b>
--	------------------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 850 895	4 562 017
Övriga rörelseintäkter	Not 3	473 464	77 612
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 324 359</b>	<b>4 639 629</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 141 453	-3 538 436
Övriga externa kostnader	Not 5	-885 002	-632 297
Personalkostnader	Not 6	-65 312	-65 777
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-394 600	-393 141
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 486 367</b>	<b>-4 629 652</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>837 992</b>	<b>9 978</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 637	24 272
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 332	-129 038
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-108 695</b>	<b>-104 766</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>729 297</b>	<b>-94 788</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>729 297</b>	<b>-94 788</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	9 626 639	9 960 913
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	701 129	761 455
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 327 768</b>	<b>10 722 367</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 327 768</b>	<b>10 722 367</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		17 557	13 119
Övriga fordringar		148 089	138 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		428 464	369 283
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>594 110</b>	<b>520 501</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	4 590 888	4 162 066
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 590 888</b>	<b>4 162 066</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 184 998</b>	<b>4 682 567</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 512 766</b>	<b>15 404 934</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	99 000	99 000
Uppskrivningsfond	4 000 000	4 000 000
Fond för yttre underhåll	1 395 750	1 153 794
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 494 750</b>	<b>5 252 794</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	951 304	1 288 048
Årets resultat	729 297	-94 788
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 680 601</b>	<b>1 193 260</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 175 351</b>	<b>6 446 054</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 641 984
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 641 984</b>	<b>4 711 984</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 525 000
Leverantörsskulder	63 128	140 728
Skatteskulder	16 845	9 495
Övriga skulder	342 995	360 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	747 463	605 691
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 695 431</b>	<b>4 246 896</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>15 512 766</b>	<b>15 404 934</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	729 297	-94 788
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	394 600	393 141
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 123 896</b>	<b>298 353</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-73 609	-92 691
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	53 535	16 363
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 103 823</b>	<b>222 025</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	-131 250
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-131 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-675 000	-705 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-675 000</b>	<b>-705 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>428 823</b>	<b>-614 225</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 162 066</b>	<b>4 776 291</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 590 888</b>	<b>4 162 066</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### 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 (Elbilsladdare)	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 922 824	3 711 378
Hyrer, lokaler	616 716	565 212
Hyrer, garage	140 700	140 400
Hyrer, p-platser	14 700	14 525
Hyrer, övriga	8 400	8 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-300	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-525	-29
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-4 550	-3 360
Elavgifter	138 626	111 487
Debiterad fastighetsskatt	14 304	14 304
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 850 895</b>	<b>4 562 017</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifter för Kabel-TV och bredbandsanslutning fr o m oktober 2022	429 975	34 125
Övriga ersättningar, panter och överlåtelseavgifter	24 073	30 597
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-11
Övriga rörelseintäkter, försäljning tvättmaskiner/påminnelseavgifter	19 425	12 901
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>473 464</b>	<b>77 612</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-675 411	-1 429 261
Reparationer	-121 267	-80 383
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-202 195	-194 845
Försäkringspremier	-119 984	-106 940
Kabel- och digital-TV	-187 509	-57 696
Serviceavtal, web-el/home solutions/zpark/aptus	-26 929	-69 692
Bevakningskostnader	-11 886	-7 163
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 158	-1 740
Snö- och halkbekämpning	-85 156	-36 855
Förbrukningsinventarier	-29 102	-29 610
Vatten	-274 102	-221 054
Fastighetsel	-364 118	-320 800
Uppvärmning	-845 141	-781 955
Sophantering och återvinning	-192 199	-169 173
Förvaltningsarvode drift	-4 294	-31 269
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 141 453</b>	<b>-3 538 436</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-483 633	-457 009
IT-kostnader kollektiv bredbandsanslutning from 2210	-335 063	-100 497
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-20 625
Övriga förvaltningskostnader	-7 929	-11 490
Kreditupplysningar	-1 573	-1 376
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 846	-32 018
Telefon och porto	-4 401	-993
Konsultarvoden	-3 070	-5 750
Bankkostnader	-4 238	-2 540
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-885 002</b>	<b>-632 297</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-41 233	-9 200
Sammanträdesarvoden	-5 000	-40 233
Övriga ersättningar	-2 800	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 500	-8 400
Sociala kostnader	-7 779	-7 944
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-65 312</b>	<b>-65 777</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-134 898	-134 898
Avskrivning Markanläggningar	-59 631	-59 631
Avskrivningar tillkommande utgifter	-139 745	-139 745
Avskrivning Installationer	-60 326	-58 867
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-394 600</b>	<b>-393 141</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
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
	<b>13 732 560</b>	<b>13 732 560</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>13 732 560</b>	<b>13 732 560</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 793 965	-5 659 066
Standardförbättringar	-1 257 430	-1 117 685
Markanläggningar (Dränering)	-720 253	-660 622
	<b>-7 771 647</b>	<b>-7 347 373</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-134 898	-134 898
Årets avskrivning standardförbättringar	-139 745	-139 745
Årets avskrivning markanläggningar (Dränering)	-59 631	-59 631
	<b>-334 274</b>	<b>-334 274</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 105 921</b>	<b>-7 771 647</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	4 000 000	4 000 000
	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>9 626 639</b>	<b>9 960 913</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	816 045	950 944
Mark	4 061 000	4 061 000
Standardförbättringar	3 099 517	3 239 262
Markanläggningar (Dränering)	1 650 076	1 709 707
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	60 800 000	60 800 000
Lokaler	3 535 000	3 535 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>64 335 000</b>	<b>64 335 000</b>
<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

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
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	0
	<b>1 095 428</b>	<b>964 178</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer (elbilsladdare)	0	131 250
	<b>0</b>	<b>131 250</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 095 428</b>	<b>1 095 428</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-17 563	-17 563
Installationer (Motorvärmare)	-222 698	-211 178
Installationer (Bredband)	-31 949	-23 176
Installationer (IMD)	-54 472	-20 603
Installationer (elbilsladdare)	-7 292	0
	<b>-333 973</b>	<b>-272 520</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer (IMD)	-33 868	-33 868
Installationer (Motorvärmare)	-11 519	-11 519
Installationer (Bredband)	-6 188	-6 188
Installationer (elbilsladdare)	-8 750	-7 292
	<b>-60 326</b>	<b>-58 867</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-17 563	-17 563
Installationer (IMD)	-88 340	-54 471
Installationer (Motorvärmare)	-234 218	-222 698
Installationer (Bredband)	-38 136	-31 949
Installationer (elbilsladdare)	-16 042	-7 292
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-394 299</b>	<b>-333 973</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>701 129</b>	<b>761 454</b>
<b>Varav</b>		
Installationer (IMD)	419 660	453 729
Installationer (Motorvärmare)	80 647	92 167
Installationer (Bredband)	85 614	91 801
Installationer (elbilsladdare)	115 208	123 958

**Not 10 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto, Nordea	1 130 315	1 109 186
Fasträntekonto, Nordea	2 000 000	0
Transaktionskonto, Swedbank	1 460 573	3 052 879
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 590 888</b>	<b>4 162 066</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	7 166 984	7 841 984
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-650 000	-675 000
Nästa års omförhandling av skulder till kreditinstitut	-2 875 000	-2 455 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 641 984</b>	<b>4 711 984</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,03%	1900-01-01	2 975 000,00	0,00	50 000,00	**2 925 000,00
NORDEA	1,09%	2025-10-15	2 341 984,00	0,00	500 000,00	1 841 984,00
NORDEA	3,73%	2025-12-17	2 525 000,00	0,00	125 000,00	2 400 000,00
<b>Summa</b>			<b>7 841 984,00</b>	<b>0,00</b>	<b>675 000,00</b>	<b>7 166 984,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om \*\*2 925 000 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. Av den totala skulden förfaller 3 641 984 kr till betalning/omförhandling mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 555 000	10 555 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Eilert Eriksson

---

Lars Håkansson

---

Christer Östlund

---

Sven Åke Eklund

---

Joel Nordkvist

Östersund 2024 -

---

Kent Wretholm  
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB

---

Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

# 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 långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

# Verifikat

Transaktion 09222115557517612626

## Dokument

Årsredovisning 2023, 226202  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2024-05-16 09:52:44 CEST (+0200) av Bo  
Hanses (BH)  
Färdigställt 2024-05-17 12:45:54 CEST (+0200)

## Initierare

Bo Hanses (BH)  
Riksbyggen  
bo.hanses@riksbyggen.se

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SVEN EILERT ERIKSSON"  
Signerade 2024-05-16 11:03:48 CEST (+0200)

Christer Östlund (CÖ)  
bruse1948@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KARL OLOF CHRISTER ÖSTLUND"  
Signerade 2024-05-16 11:45:54 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SVEN ÅKE EKLUND"  
Signerade 2024-05-16 18:51:48 CEST (+0200)

Lars Håkansson (LH)  
lars.hakansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS HÅKANSSON"  
Signerade 2024-05-16 11:10:06 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517612626

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Olov Joel Nordkvist"  
Signerade 2024-05-16 11:17:33 CEST (+0200)

Kent Wretholm (KW)  
kenth.wretholm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENT WRETHOLM"  
Signerade 2024-05-16 18:58:26 CEST (+0200)

Johanna Eriksson (JE)  
joheriksson@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNA ERIKSSON"  
Signerade 2024-05-17 12:45:54 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>

