

Årsredovisning

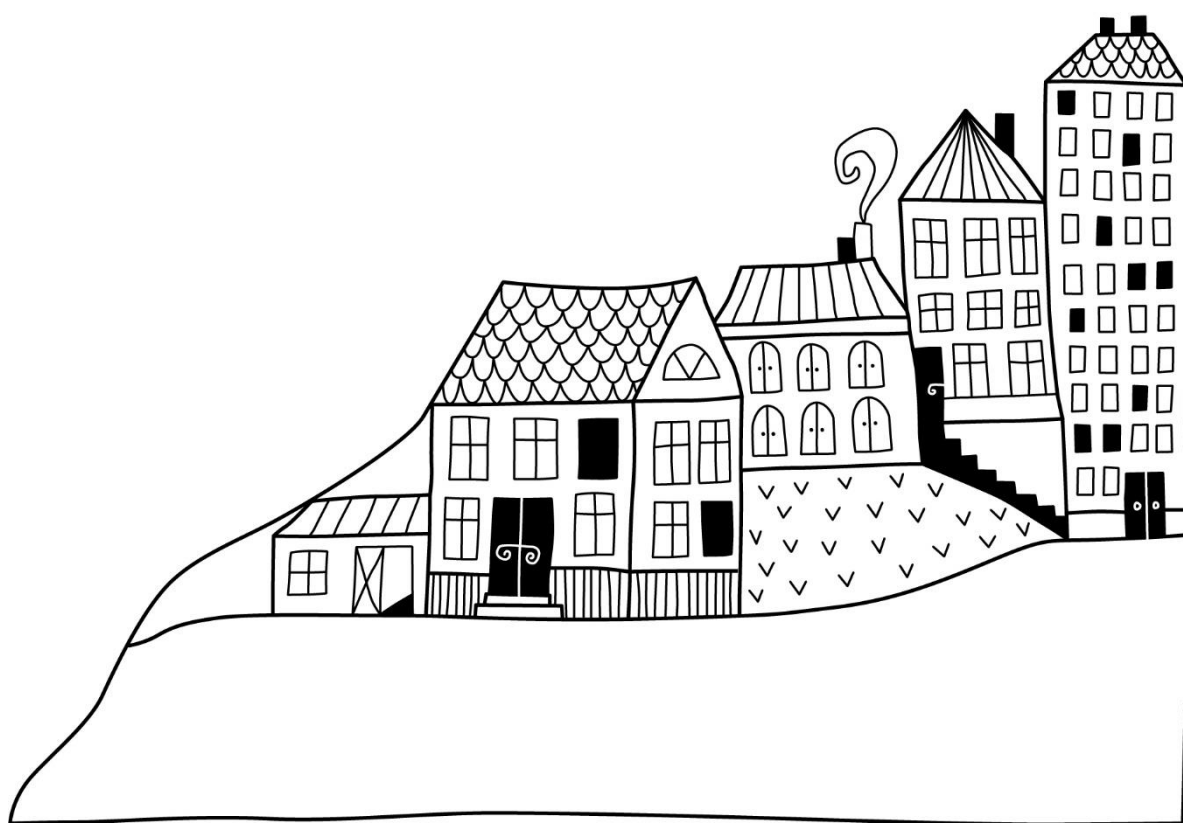
2024-01-01 – 2024-12-31

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
räkensårsåret
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 | 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.

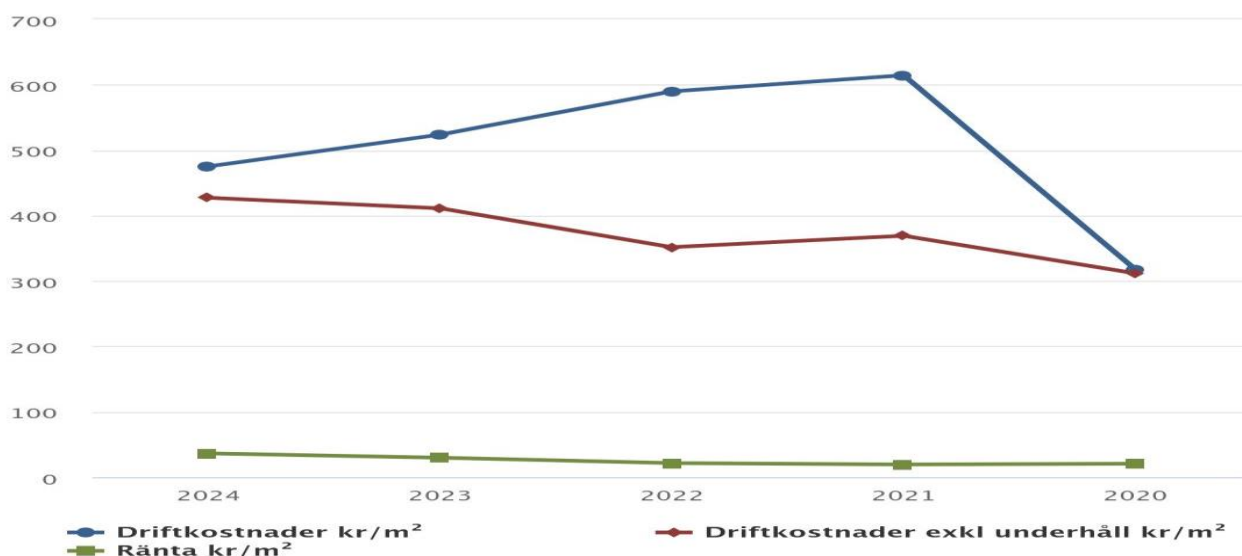


Flerårsöversikt

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(Elbilsladdare) | 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**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



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



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>

