

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Gäddan  
Org nr: 793200-0396



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gäddan får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

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

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på bland annat högre kostnader för planerat underhåll, Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån till en högre marknadsränta.

Årets resultat jämfört med budget har inga avvikelser.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 255 % till 316 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 321 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 462 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**

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
33	60	9	3	105

**Dessutom tillkommer:**

Lokaler	Garage	P-platser
4	39	7

Total bostadsarea 5 309 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 690 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 42 134 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 42 134 000 kr

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 75 023 och planerat underhåll för 352 588. 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	Belopp
Beskrivning	
Trapphus	21 t kr
Vattenrening	176 t kr
Markytor, garage	155 t kr



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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eilert Ericsson	Ordförande	2020
Rose-Marie Hedlund	Sekreterare	2019
Sven-Åke Eklund	Ledamot	2020
Maria Hanson	Ledamot	2019
Henrik Råghall	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Sundkvist	Suppleant	2020
Christer Östlund	Suppleant	2019
Lars Håkansson	Suppleant	2020

### Revisorer och övriga funktionärer

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

### Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katarina Gustafsson Karin Flodin	

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 128 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 648 kr/m<sup>2</sup>/år.

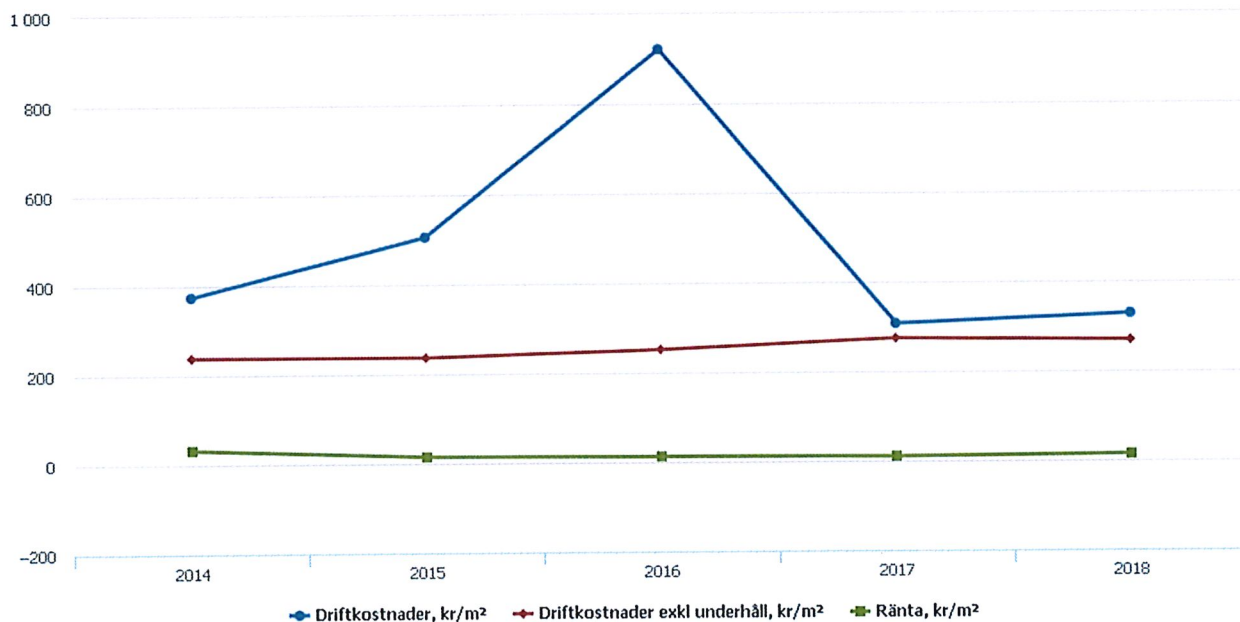
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 036 059	4 082 358	3 730 000	3 628 000	3 212 000
Resultat efter finansiella poster	1 141 079	1 333 553	-2 796 000	-276 000	-16 000
Årets resultat	1 141 079	1 333 553	-2 796 000	-276 000	-16 000
Resultat exklusive avskrivningar	1 462 418	1 654 892	-2 479 000	42 000	304 000
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	10 418	1 247 327	-2 479 000	-958 000	-475 000
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	242	67	0	167	130
Balansomslutning	16 727 495	15 677 042	14 445 000	11 334 000	10 840 000
Soliditet %	33	27	21	16	19
Likviditet %	316	255	173	131	211
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	661	648	600	556	491
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	329	308	922	506	374
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	270	275	252	237	238
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	15	11	13	15	32
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	218	34	0	160	261
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 607	1 672	1 722	1 259	1 297



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 000	0	4 000 000	207 659	-1 333 553	1 333 553
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 333 553	-1 333 553
Reservering underhållsfond				1 452 000	-1 452 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-352 588	352 588	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 141 079
<b>Vid årets slut</b>	<b>99 000</b>	<b>0</b>	<b>4 000 000</b>	<b>1 307 071</b>	<b>-1 099 412</b>	<b>1 141 079</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	0
Årets resultat	1 141 079
Årets fondavsättning	-1 452 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	352 588
<b>Summa</b>	<b>41 668</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **41 668**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 036 059	4 082 358
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 666	14 017
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 064 725</b>	<b>4 096 374</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 975 766	-1 860 969
Övriga externa kostnader	Not 5	-486 967	-463 066
Personalkostnader	Not 6	-50 829	-51 065
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-321 339	-321 339
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 834 902</b>	<b>-2 696 439</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 229 823</b>	<b>1 399 935</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter	Not 8	221	11
Räntekostnader		-88 965	-66 393
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-88 744</b>	<b>-66 382</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 141 079</b>	<b>1 333 553</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 141 079</b>	<b>1 333 553</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	11 298 009	11 604 228
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	254 796	269 916
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 552 805</b>	<b>11 874 144</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 552 805</b>	<b>11 874 144</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	4 137
Övriga fordringar		29 357	32 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	229 113	139 858
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>258 530</b>	<b>176 204</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	4 916 161	3 626 694
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 916 161</b>	<b>3 626 694</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 174 690</b>	<b>3 802 898</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 727 495</b>	<b>15 677 042</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<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	1 307 071	207 659	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 406 071</b>	<b>4 306 659</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 099 412	-1 333 553	
Årets resultat	1 141 079	1 333 553	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>41 668</b>	<b>0</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 447 739</b>	<b>4 306 659</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 639 828	9 880 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 639 828</b>	<b>9 880 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	230 000	230 000
Leverantörsskulder		424 416	256 413
Övriga skulder	Not 14	553 279	524 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	432 234	479 432
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 639 928</b>	<b>1 490 383</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 727 495</b>	<b>15 677 042</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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 441 252	3 441 271
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-107 901	-53 951
Hyror, lokaler	533 604	532 190
Hyror, garage	140 400	140 400
Hyror, p-platser	14 700	14 700
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-300	-596
Debiterad fastighetsskatt	14 304	8 344
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 036 059</b>	<b>4 082 358</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar, panter/överlåtelser	27 229	12 544
Inkasso	1 440	1 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-27
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>28 666</b>	<b>14 017</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-352 588	-199 906
Reparationer	-75 023	-125 406
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-144 140	-158 390
Försäkringspremier	-48 921	-46 594
Kabel- och digital-TV	-53 206	-52 361
Bevakningskostnader	-8 100	-7 200
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	0	-4 468
Snö- och halkbekämpning	-47 356	-80 813
Förbrukningsinventarier	-29 247	-16 144
Vatten	-162 290	-172 828
Fastighetsel	-123 733	-110 487
Uppvärmning	-806 998	-763 974
Sophantering och återvinning	-124 165	-122 399
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 975 766</b>	<b>-1 860 969</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-421 320	-410 011
IT-kostnader	-1 643	-1 424
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-16 934	-12 943
Inkasso	-2 250	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 204	-17 472
Bankkostnader	-5 366	-4 967
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-486 967</b>	<b>-463 066</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Styrelsearvoden	-28 800	-28 800
Sammanträdesarvoden	-10 050	-10 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 900	-3 900
Sociala kostnader	-8 079	-8 365
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-50 829</b>	<b>-51 065</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-134 823	-134 823
Avskrivning Markanläggningar	-59 683	-59 683
Avskrivningar stambyte	-111 713	-111 713
Avskrivning Installationer	-15 120	-15 120
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-321 339</b>	<b>-321 339</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	213	11
Skattekonto	8	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>221</b>	<b>11</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 984 726	-4 984 726
Standardförbättringar	-475 024	-475 024
Markanläggningar(Dränering)	-362 363	-362 363
	<b>- 6 128 332</b>	<b>- 5 822 113</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-134 823	-134 823
Årets avskrivning standardförbättringar	-111 713	-111 713
Årets avskrivning markanläggningar(Dränering)	-59 683	-59 683
	<b>- 306 219</b>	<b>- 306 219</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 6 434 551</b>	<b>- 6 128 332</b>
<b>Ackumulerade 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>11 298 009</b>	<b>11 604 228</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 490 536	1 625 359
Mark	4 061 000	4 061 000
Standardförbättringar	3 798 242	3 909 955
Markanläggningar(Dränering)	1 948 231	2 007 914
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	39 600 000	39 600 000
Lokaler	2 534 000	2 534 000
	<b>42 134 000</b>	<b>42 134 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>42 134 000</b>	<b>42 134 000</b>
varav byggnader	30 778 000	30 778 000
varav mark	11 356 000	11 356 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	17 563	17 563
Installationer(Motorvärmare)	314 865	314 865
Installationer(Bredband)	123 750	
	<b>456 178</b>	<b>332 428</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer(Bredband)		123 750
	<b>0</b>	<b>123 750</b>
	<b>456 178</b>	<b>456 178</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-17 563	-17 563
Installationer(Motorvärmare)	-165 099	-153 579
Installationer(Bredband)	- 3 600	
	<b>- 186 262</b>	<b>- 171 142</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer(Motorvärmare)	-11 520	-11 520
Installationer(Bredband)	-3 600	-3 600
	<b>- 15 120</b>	<b>- 15 120</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer(Motorvärmare)	-176 619	-165 099
Installationer(Bredband)	- 3 600	
	<b>- 201 382</b>	<b>- 186 262</b>
	<b>254 796</b>	<b>269 916</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>		
<b>Varav</b>		
Installationer(Motorvärmare)	138 246	149 766
Installationer(Bredband)	116 550	120 150

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	90 404	0
Förutbetalda driftkostnader	1 556	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	107 714	0
Förutbetald vattenavgift	15 501	14 984
Förutbetald renhållning	0	6 466
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 582	13 298
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	356	356
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	104 754
	<b>229 113</b>	<b>139 858</b>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		

**Not 12 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel Nordea	393 286	393 286
Nordea sparkonto	677 390	644 306
Transaktionskonto swedbank	3 845 485	2 589 103
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 916 161</b>	<b>3 626 694</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	9 869 828	10 110 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-230 000	-230 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 639 828</b>	<b>9 880 000</b>

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,64%	2019-01-05	2 937 500,00	0,00	25 000,00	2 912 500,00
NORDEA	0,95%	2020-11-11	3 672 500,00	0,00	110 172,00	3 562 328,00
NORDEA(Lån med räntetak)	0,51%	2022-11-21	3 500 000,00	0,00	105 000,00	3 395 000,00
<b>Summa</b>			<b>10 110 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>240 172,00</b>	<b>9 869 828,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 230 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 920 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 719 828 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 14 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	550 239	490 577
Skuld sociala avgifter och skatter	0	23 900
Avräkning hyror och avgifter	1 440	0
Clearing	1 599	10 062
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>553 278</b>	<b>524 539</b>



**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	10 229	7 816
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	51 200	42 313
Upplupna elkostnader	20 163	16 664
Upplupna värmekostnader	92 687	88 599
Upplupna kostnader för renhållning	3 223	2 645
Upplupna revisionsarvoden	1 937	1 937
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 241	26 313
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	235 554	293 145
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>432 234</b>	<b>479 432</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 555 000	10 555 000

**Not Eventualförpliktelser**



Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Östersund 2019- 03-04.

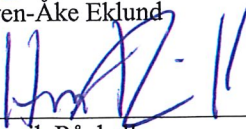
Eilert Ericsson

Rose-Marie Hedlund

Sven-Åke Eklund

Maria Hanson



Henrik Råghall

Vår revisionsberättelse har lämnats 10 april 2019

Deloitte AB



Lars Magnusson  
Auktoriserad revisor



Kent Wretholm  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Gäddan  
organisationsnummer 793200-0396

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gäddan för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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



årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gäddan för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Östersund den 10 april 2019

Deloitte AB

Lars Magnusson  
Auktoriserad revisor