

Årsredovisning för

Brf Gäddan

718500-3071

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

AN JT AS
NB MA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gäddan, 718500-3071 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötseln har under året i huvudsak utförts av styrelsen.

Städning av trapphus har utförts av Amitola AB.

Vid årets utgång var medlemsantalet 20 stycken fördelade på 17 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Medlemsförändring

Antal medlemmar vid årets början: 21 st

Antal avgående medlemmar: 8 st

Antal tillkommande medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid årets utgång: 20 st

Styrelsen

Ordförande	Annelie Stenström
Sekreterare	Michael Åkrans
Ledamot	Andreas Rosén
Ledamot	Johanna Tuve

Suppleant Niklas Eriksson

Revisor Clas Pettersson

Valberedning Åsa Hammarlund

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

Styrelsen har beviljat tre lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit fyra stycken protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma samt en extra stämma.

Am

As
NE MA

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Gäddan 7
Adress: Djulögatan 60, Katrineholm
Byggår: 1971
Taxeringsvärde: 4 959 000 kr varav byggnadsvärde 3 743 000 kr
Lägenhetsfördelning: 17 lägenheter i en huskropp
Total boyta: 719 m²
Fastighetens areal: 833 m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök 5 st
2 rum och kök 12 st
Lokaler 1 st

P-anläggning

Garage 6 st
P-platser 7 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mindre underhållsarbeten utförda såsom fasadbelysning.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	40 350	357 458	624 403	-317 621
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			-317 621	317 621
Fondavsättning enligt stämmobeslut		14 000	-14 001	
Årets resultat				87 742
Vid årets slut	40 350	371 458	292 781	87 742

AK JT
AS
NE MA^o

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	512 792	514 152	515 816	515 861
Resultat efter finansiella poster	87 742	-317 621	97 464	65 559
Resultat i % av nettoomsättningen	17,1	-61,8	18,9	12,7
Soliditet, %	40,6	37,5	46,3	43,5
Balansomslutning	1 952 473	1 876 869	2 206 298	2 126 154
Nyckeltal i kr/m² boyta				
Årsavgift	687	687	687	687
Lån	1 505	1 522	1 539	1 547
Gemensam elkostnad	211	225	210	233
Vattenkostnad	84	80	78	75

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	292 782
årets resultat	87 742
Totalt	380 524
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens fastighet	14 000
balanseras i ny räkning	366 524
Summa	380 524

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.






Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	512 792	514 152
Övriga rörelseintäkter		1 181	0
Summa rörelseintäkter		513 973	514 152
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-348 929	-753 402
Personalkostnader	4	-13 142	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-44 702	-44 702
Summa rörelsekostnader		-406 773	-811 246
Rörelseresultat		107 200	-297 094
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		200	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 658	-20 727
Summa finansiella poster		-19 458	-20 527
Resultat efter finansiella poster		87 742	-317 621
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		87 742	-317 621
Skatter		0	0
Årets resultat		87 742	-317 621

RL JT
AD
NE MA⁰

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 306 773	1 336 988
Inventarier, verktyg och installationer	6	159 366	173 853
Summa materiella anläggningstillgångar		1 466 139	1 510 841
Summa anläggningstillgångar		1 466 139	1 510 841
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 337	4 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 223	5 287
Summa kortfristiga fordringar		8 560	10 176
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		477 774	355 852
Summa kassa och bank		477 774	355 852
Summa omsättningstillgångar		486 334	366 028
SUMMA TILLGÅNGAR		1 952 473	1 876 869


 AS
 NE MA⁰

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 350	40 350
Fond fastighetsunderhåll		371 458	357 458
Summa bundet eget kapital		411 808	397 808
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		292 782	624 403
Årets resultat		87 742	-317 621
Summa fritt eget kapital		380 524	306 782
Summa eget kapital		792 332	704 590
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 070 088	1 082 216
Summa långfristiga skulder		1 070 088	1 082 216
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 128	12 128
Leverantörsskulder		20 797	14 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	57 128	63 261
Summa kortfristiga skulder		90 053	90 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 952 473	1 876 869

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggning	20
-Byggnadsinventarier	5
-Fjärrvärmeinstallation	10
-Relining	20
-Fönsterbyte	40

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Månadsavgifter	493 639	493 639
Garagehyror	18 600	18 600
Hysesförluster garage	-3 100	-1 740
Bilplatshyror utan el	3 600	3 600
Öresutjämning	53	53
	<u>512 792</u>	<u>514 152</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JT", "AS", and "NE MA^o".

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	151 666	161 504
Värme	21 353	19 625
Vatten och avlopp	60 232	57 823
Renhållning, sophantering	16 764	16 465
Trappstädning inhyrd	6 921	7 164
Reparation och underhåll	4 413	3 103
Övriga driftskostnader	1 635	0
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	15 878	14 326
Fastighetsförsäkringar	16 564	15 561
Gemensam tv-anläggning	5 533	5 524
Planerat underhåll	0	406 243
Övriga föreningskostnader	789	3 561
Administrationskostnader	36 144	34 694
Extern revisionskostnad	6 250	6 063
Bankkostnader	1 742	1 746
Övriga främmande tjänster	3 045	0
Summa	348 929	753 402

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	10 000	10 000
Sociala kostnader	3 142	3 142
	13 142	13 142

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 735 035	1 735 035
	1 735 035	1 735 035
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-398 047	-367 832
-Årets avskrivning enligt plan	-30 215	-30 215
	-428 262	-398 047
Redovisat värde vid årets slut	1 306 773	1 336 988
Bokfört värde byggnader	1 287 959	1 315 487
Bokfört värde markanläggningar	18 814	21 501
	1 306 773	1 336 988

Handwritten signatures and initials: AC, AS, NE, MA.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	384 750	384 750
Vid årets slut	384 750	384 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-210 897	-196 410
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-14 487	-14 487
Vid årets slut	-225 384	-210 897
Redovisat värde vid årets slut	159 366	173 853
Utgående bokfört värde relining	159 366	173 853
	159 366	173 853

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2022-12-01	2,04%	488 000	494 000
Stadshypotek	2022-12-01	1,73%	594 216	600 344
			1 082 216	1 094 344
Varav kortfristig del 1 år			-12 128	-12 128
Kvarstående långfristig del			1 070 088	1 082 216
Summa skulder långfristig del 1-5 år			-48 512	-48 512
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			1 021 576	1 033 704

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	1 487 600	1 487 600
Varav i eget förvar	62 300	62 300

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda intäkter	32 243	28 255
Övriga upplupna kostnader	24 885	35 006
	<u>57 128</u>	<u>63 261</u>

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga större underhållsarbeten planerade.

Underskrifter

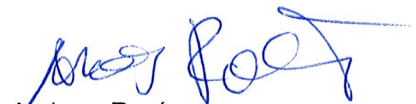
Katrineholm 2020-03-10



Annelie Stenström
Styrelseordförande



Michael Årkrans



Andreas Rosén



Johanna Tu vesson



Niklas Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2020.



Clas Pettersson

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gäddan

Org.nr 7418500-3071

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gäddan för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfalskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gäddan för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vingåker den 25 mars 2020

Clas Pettersson
Revisor