

BRF GÄDDAN



ÅRSREDOVISNING 2020

Kallelse till årsstämma

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

För att minska smittspridningen av coronaviruset och sjukdomen Covid-19 har styrelsen beslutat att genomföra årets stämma enbart genom poströstning.

Den som avgett sin röst per post förs in i röstlängden och anses därmed närvarande vid föreningsstämman.

Poströsten, som kommer att delas ut i ditt brevinkast, lämnas efter ifyllande och undertecknande i brevlådan till vår styrelselokal/expedition, belägen på Sikvägen 47 (gaveln av hus 49-55).

Din poströst ska ha inkommit till föreningen senast den helgfria vardagen före stämman, alltså tisdagen den 15 juni, 2021.

Dagordning

1. Öppnande av föreningsstämma. *
2. Val av stämмоорdförande. *
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare. *
4. Godkännande av röstlängd. *
5. Fråga om närvarorätt på stämman. *
6. Fastställande av dagordning. *
7. Val av 2 personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet. *
8. Val av minst 2 rösträknare. *
9. Fråga om kallelse behörigen skett.
10. Styrelsens årsredovisning.
11. Revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av balans- och resultaträkning.
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter.
15. Fråga om arvoden för styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
18. Presentation av HSB-ledamot. *
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter.
20. Val av revisor samt suppleant.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
22. Val av valberedning och ordförande för densamma samt val av representanter/ombud och ersättare till distriktsstämmor.
23. Motion gällande blåljuskod.
24. Stämmans avslutande. *

Punkter på dagordningen markerade med * är inte föremål för poströstning.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger fler bostadsrätter i föreningen har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem i bostadsrättsföreningen får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakt är giltig högst ett år efter utfärdandet.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö (org.nr. 769604-8383) lämnar härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Fastigheter

Föreningen, registrerad 1999-09-24 och förvärvad 2001-04-02, äger och förvaltar fastigheterna Gäddan S:1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10 och 11 i Tyresö kommun. Bostadsfastigheterna, vilka uppfördes under åren 1961-1963 består av 3 st. sammanbyggda och 5 st. fristående hus (7 till 8 våningar) med en total markyta på 5 341 kvm. (d.v.s. byggnadernas yta på mark). Den totala boendeytan uppgår till 32 546 kvm. Inom fastigheterna finns även lokaler med en total yta av 253 kvm.

Inom bostadsrättsföreningen finns 419 lägenheter varav (2020-12-31) 360 är upplåtna som bostadsrätter och 59 som hyresrätter. Gäddan S:1 avser samfällighet (mark) där för närvarande 64 garageplatser och 256 P-platser finns tillgängliga. Av dessa 256 är 35 försedda med elstolpar och 14 avsedda för gästparkering. Från den 1 februari 2021 finns utöver ovanstående även 4st. platser för laddning av el- och hybridbilar. Den totala markarealen i samfälligheten uppgår till 45 415 kvm.

Fastigheterna har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret AB, I försäkringsskyddet ingår saneringsförsäkring mot ohyra. Föreningen har ingen gemensam bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma (avseende verksamhetsåret 2019) hölls 2020-06-18. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret:

Anders Olsson	Ordförande
Ann-Sofie Hagberg	Vice Ordförande
Margareta Sverkersdotter	Sekreterare (avgick 2021-02-18)
Leif Wågensand	Kassör/Ekonomi
Stig Agehall	Ledamot
Pia Lander	Ledamot (fr. årsstämman 2020-06-18)
Linnea Haggren	Ledamot (fr. årsstämman 2020-06-18). Avgick 2021-02-08)
Stefan Simic	Ledamot, utsedd av HSB Stockholm

Styrelsesuppleanter har under perioden varit Pia Lander och Linnea Haggren (t.o.m. 2020-06-18).

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten och ett betydande antal ekonomi- arbetsgrupp- och projektmöten.

Revisorer

Föreningsvald revisor har under verksamhetsåret varit Jerker Dahlin.
Revisorssuppleant har under året varit Lotta Hertzell Jergander.

Av HSB Riksförbund utsedd revisor: BoRevision AB.

Representanter i HSB:s distriktsstämma, Tyresö

Representant har under verksamhetsåret varit Ann-Sofie Hagberg.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:
Bo Johansson
Lars Lagerstedt (ordförande/sammankallande)
Berit Corre Forsberg

Studie- och Fritidsverksamhet

Seniorklubben Fiskarna, bestående av medlemmar från bostadsrättsföreningarna Gäddan, Laken, Siken och Gösen, har fortsatt sin verksamhet för alla seniorer. BRF Gäddan har under verksamhetsåret bidragit med ett belopp motsvarande 10 000 kronor till deras verksamhet.

Miljö- och Trivselgrupp

BRF Gäddan inrättade under 2012 en särskild grupp med uppgift att skapa en attraktiv boendemiljö samt anordna trivselhöjande aktiviteter inom föreningen. BRF Gäddan har under verksamhetsåret 2020 bidragit med ett belopp motsvarande 5 000 kronor till deras verksamhet.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens totalt 419 lägenheter har 24 stycken överlåtits under 2020. 3 lägenheter har upplåtits under samma tidsperiod (d.v.s. ombildats från hyresrätt till bostadsrätt).

Föreningen består alltså av 360 bostadsrättslägenheter och 59 hyresrättslägenheter (2020-12-31).

Enligt taxeringsbeskedet är byggytan 5 341 kvm., varav 253 kvm. utgör övrig lokalyta. Total boendeyta är 32 546 kvm.

Taxeringsvärdet för byggnader och mark är 552 516 000 kronor (2019 års siffror – taxeringsvärdet fastställs vart 3:e år).

I föreningen finns följande fördelning av lägenheter:

2 rum och kök – 59, 60 alt. 62kvm: **91st.**

3 rum och kök – 80 alt. 81kvm: **296st.**

4 rum och kök – 98kvm: **16st.**

5 rum och kök – 109 alt. 111kvm: **16st.**

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under 2020 ombesörjts av HSB Stockholm. Vår förvaltare har under året varit:

Pippi Bustamante – HSB Stockholm

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Ingen stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes under 2020. Denna sköts till 2021 på grund av byte av fastighetsförvaltare.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Städning

Städning av trapphus och inre renhållning har under 2020 skötts av Attenta AB.

Hissar

SMW Elevator AB har under 2020 stått för underhåll och reparationer av våra hissar.

Arvoden

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

11

Ekonomi

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	28 996	29 209	29 159	29 274	29 252
Resultat efter					
finansiella poster	2 595	3 268	2 171	4 200	864
Årsavgift*, kr/kvm	833	833	833	832	827
Drift**, kr/kvm	447	465	470	399	463
Beläning, kr/kvm	5 243	5 362	5 920	6 032	6 162
Soliditet, %	50	47	43	41	40

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppl.avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	83 015 917	79 413 871	8 752 568	-9 492 588	3 268 223
Reservering fond yttre UH 2020			971 000	-971 000	
lanspråktagande fond yttre UH 2020			-2 046 894	2 046 894	
Balanseras i ny räkning				3 268 223	
Upplåtelse lägenheter	664 859	5 665 141			-3 268 223
Årets resultat					3 268 223
Belopp vid årets slut	83 680 776	85 079 012	7 676 674	-5 148 471	2 595 188

1A

Väsentliga händelser sedan föreningen bildades:

- 2001 - Omläggning av tak.
- 2002-2005 – Byte av hissar.
- 2004-2005 – Byggnation av miljöhus.
- 2005-2006 – Byte av fönster.
- 2006-2007 – Renovering av tvättstugor.
- 2008-2009 – Trapphus- och källarrenovering.
- 2009 – Installation av nya elcentraler med jordfelsbrytare i lägenheter.
- 2009 – Byte av garageportar.
- 2010 – Halkfria golv i miljöhusen.
- 2011 – 2013 Stambyte med badrumsrenovering.
- 2014-2015 – Anläggande av nya parkeringsytor.
- 2014-2015 – Anläggande av nya lekplatser.
- 2015 – Införande av individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD).
- 2015 – Utbyte av samtliga undercentraler.
- 2016 – Driftsättning av gemensam bastu.
- 2016 – Tillbyggnad på miljöhus, Sikvägen 55-57.
- 2016 – Byte av radiatorventiler samt injustering av värme, Sikvägen 32-36.
- 2016 – Ny trappa mot parkering, Sikvägen 29.
- 2017 – Renovering av balkongsidor på Sikvägen 47-55 samt 57-61.
- 2017 – Breddning samt linjemålning av parkeringsplatser.
- 2017 – Omfattande projektplanering samt beslut av total översyn och upprustning av vårt område där även träd, buskar, rabatter, gångvägar och övriga markytor omfattas.
- 2018 - Införande av gruppanslutning till Comhem gällande TV, Bredband och telefonitjänster.
- 2018 - Installation av avfuktningsskåp i nedre källarplan, Sikvägen 44-46.
- 2018-2019 – Renovering (blåsträng, reparation & ommålning) av balkongsidor på samtliga hus.
- 2019 – Fasadrenovering gavelsidor 36, 42 och 48.
- 2019 - Utbyte av fjärrvärmeledningar genom BRF Gäddan (utfört och bekostat av Vattenfall).

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2020

- Ny beläggning på samtliga vägar (innergården).
- Upprustning av innergård innefattandes bl. a. nya planteringar, bänkar, trappor, ledstänger och förstärkt belysning.
- Nya räcken i anslutning till portar längs Sikvägen 29-45.
- Omläggning av tak på samtliga hisschakt (25st.).
- Utbyte av fönster i samtliga hissmaskinutrymmen (25st.).
- Anläggande av 4st. p-platser med laddstolpar för el- och hybridbilar.
- Installation av gallergrindar till skyddsrummen för att motverka fukt, dålig lukt och bidra till bättre ventilation.

Aktiviteter

Styrelsen har under 2020 genom Informationsblad regelbundet informerat medlemmar och hyresgäster kring planerade och genomförda aktiviteter och entreprenader.

Skadegörelse

Kostnaden för skadegörelse uppgick under 2020 till 23910 kr, vilket innebär en ökning med drygt 87% från 2019 (12 775 kr).



Avgifts- och hyreshöjningar 2020

Bostadsrätter

Under 2020 genomfördes inga avgiftshöjningar.

Hysesrätter

Under 2020 genomfördes inga hyreshöjningar för våra hyreslägenheter.

Förväntad framtida utveckling

Planerat underhåll och åtgärder under 2021

- Fortsatt upprustning av vårt område (mark, trädgård och belysning – se vidare under "Väsentliga händelser" ovan).
- Omläggning av takpapp på hus 29-45.
- Komplettering och slutförande av beläggningsarbeten.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-6 224 365
Årets resultat	2 595 188
Reservering till underhållsfond	-971 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>2 046 894</u>
Summa till stämmans förfogande	-2 553 284

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 553 284
-------------------------	------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

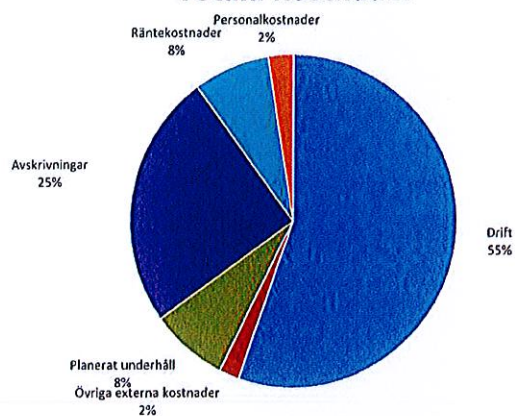
NA



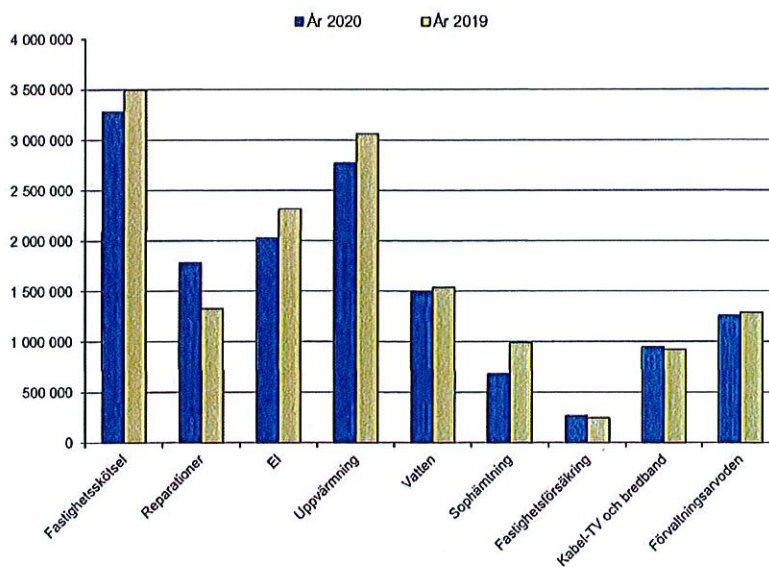
Org Nr: 769604-8383

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Org Nr: 769604-8383

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Org.nr: 769604-8383

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Org Nr: 769604-8383

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	28 996 070	29 209 547
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-14 654 914	-15 355 459
Övriga externa kostnader	Not 3	-527 096	-452 624
Planerat underhåll		-2 046 894	-843 448
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-656 107	-649 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 565 776	-6 417 569
Summa rörelsekostnader		<u>-24 450 786</u>	<u>-23 718 565</u>
Rörelseresultat		4 545 284	5 490 982
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	67 196	77 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-2 017 292</u>	<u>-2 300 431</u>
Summa finansiella poster		-1 950 096	-2 222 759
Årets resultat		2 595 188	3 268 223





Org Nr: 769604-8383

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	309 848 763	316 414 539
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>15 833 972</u>	<u>12 264 975</u>
		325 682 734	328 679 514
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>325 683 234</u>	<u>328 680 014</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		19 419	25 181
Avräkningskonto HSB Stockholm		14 961 243	7 823 049
Placeringskonto HSB Stockholm		7 001 244	0
Övriga fordringar	Not 10	18 110	489 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>1 321 323</u>	<u>1 663 308</u>
		23 321 339	10 000 761
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	9 000 000
Kassa och bank	Not 13	2 015 520	98 412
Summa omsättningstillgångar		<u>25 336 859</u>	<u>19 099 173</u>
Summa tillgångar		<u>351 020 093</u>	<u>347 779 186</u>



Org Nr: 769604-8383

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	83 680 776	83 015 917
Upplåtelseavgifter	85 079 012	79 413 871
Yttre underhållsfond	7 676 674	8 752 568
	<u>176 436 462</u>	<u>171 182 356</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 148 471	-9 492 588
Årets resultat	2 595 188	3 268 223
	<u>-2 553 284</u>	<u>-6 224 365</u>
Summa eget kapital	<u>173 883 178</u>	<u>164 957 991</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>84 425 000</u>	<u>173 125 000</u>
	84 425 000	173 125 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 88 825 000	4 000 000
Leverantörsskulder	979 616	1 829 086
Skatteskulder	5 430	0
Övriga skulder	Not 16 117 908	505 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 783 961</u>	<u>3 361 883</u>
	92 711 915	9 696 196
Summa skulder	177 136 915	182 821 196
Summa eget kapital och skulder	<u>351 020 093</u>	<u>347 779 186</u>



Org Nr: 769604-8383

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 595 188	3 268 223
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 565 776	6 417 569
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>9 160 964</u>	<u>9 685 793</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	818 859	-64 207
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 809 281</u>	<u>-2 853 221</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>8 170 543</u>	<u>6 768 365</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-3 568 997</u>	<u>-13 973 336</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 568 997</u>	<u>-13 973 336</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 875 000	-18 324 960
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>6 330 000</u>	<u>10 360 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 455 000</u>	<u>-7 964 960</u>
Årets kassaflöde	7 056 546	-15 169 931
Likvida medel vid årets början	16 921 461	32 091 392
Likvida medel vid årets slut	23 978 007	16 921 461

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,98 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 707 899 kr.

IX

**HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	20 733 185	20 415 417
Individuell mätning el	1 254 125	1 474 385
Individuell mätning vatten	611 430	680 446
Hyror	6 296 969	6 504 068
Övriga intäkter	133 991	176 527
Bruttoomsättning	<u>29 029 700</u>	<u>29 250 843</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-33 168	-34 545
Hyresförluster	-462	-6 751
	28 996 070	29 209 547
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 276 544	3 495 754
Reparationer	1 781 689	1 323 978
El	2 023 114	2 314 301
Uppvärmning	2 773 950	3 060 368
Vatten	1 491 073	1 537 635
Sophämtning	676 758	991 540
Fastighetsförsäkring	262 439	244 828
Kabel-TV och bredband	945 787	920 627
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	65 160	65 445
Förvaltningsarvoden	1 259 842	1 288 234
Övriga driftkostnader	98 558	112 749
	14 654 914	15 355 459
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	103 584	30 088
Hyror och arrenden	12 826	12 623
Förbrukningsinventarier och varulinköp	30 527	62 327
Administrationskostnader	221 338	131 844
Extern revision	35 000	30 625
Konsultkostnader	78 971	140 267
Medlemsavgifter	44 850	44 850
	527 096	452 624
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	473 000	465 000
Revisionsarvode	25 000	25 000
Övriga arvoden	19 190	18 950
Sociala avgifter	109 404	119 994
Övriga personalkostnader	29 512	20 520
	656 107	649 464
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 747	4 571
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 244	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	60 414	71 300
Övriga ränteintäkter	1 791	1 801
	67 196	77 672
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 016 923	2 300 431
Övriga räntekostnader	369	0
	2 017 292	2 300 431

**HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	322 820 693	317 485 247
Anskaffningsvärde mark	54 196 000	54 196 000
Årets Investeringar	0	5 335 446
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	377 016 693	377 016 693
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-60 602 154	-54 184 585
Årets avskrivningar	-6 565 776	-6 417 569
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 167 931	-60 602 154
Utgående bokfört värde	309 848 763	316 414 539
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	441 000 000	441 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 452 000	4 452 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	105 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 064 000	2 064 000
Summa taxeringsvärde	552 516 000	552 516 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	12 264 975	3 627 085
Årets investeringar	3 568 997	13 973 336
Omklassificering till byggnad	0	-5 335 446
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 833 972	12 264 975
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Momsfordran	16 994	0
Skattekonto	1 116	1 182
Skattefordran	0	488 041
	18 110	489 223
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	953 323	1 293 910
Upplupna intäkter	368 000	369 398
	1 321 323	1 663 308

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt Intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

ns

**HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	9 000 000			
		<u>0</u>	<u>9 000 000</u>			
Not 13	Kassa och bank					
	Handelsbanken	2 014 959	97 851			
	Swedbank	561	561			
		<u>2 015 520</u>	<u>98 412</u>			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
		Villkorsändr dag	Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Ränta	Belopp			
	Nordea	39788931960	0,60%	2024-08-21	33 750 000	1 000 000
	Nordea	39788934137	0,64%	2023-08-16	29 300 000	500 000
	Nordea	39788956645	0,25%	2021-06-02	32 450 000	1 000 000
	Nordea	39788999344	0,33%	2021-10-06	31 250 000	500 000
	SBAB	23199149	1,94%	2022-09-19	25 375 000	500 000
	Stadshypotek AB	632795	3,75%	2021-03-01	21 125 000	500 000
					<u>173 250 000</u>	<u>4 000 000</u>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					153 250 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					84 425 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				254 398 000	254 398 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år				84 825 000	0
	Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering				<u>4 000 000</u>	<u>4 000 000</u>
					88 825 000	4 000 000
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				45 448	45 448
	Momsskuld				0	18 163
	Källskatt				72 460	73 530
	Övriga kortfristiga skulder				<u>0</u>	<u>368 086</u>
					117 908	505 227
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				124 869	113 095
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 960 505	2 276 981
	Övriga upplupna kostnader				<u>698 587</u>	<u>971 807</u>
					2 783 961	3 361 883

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

la



Org Nr: 769604-8383

HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Tyresö

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 12/5-2021



Anders Olsson


Ann-Sofie Hagberg


Leif Wägensand


Linnéa Haggren


Margareta Sverkersdotter


Pia Lander


Stefan Simic


Stig Agehall

Vår revisionsberättelse har 2021-05-12 lämnats beträffande denna årsredovisning


Jerker Dahlin

Jerker Dahlin

Av föreningen vald revisor


Joakim Häll

Joakim Häll

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gäddan i Tyresö, org.nr. 769604-8383

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gäddan i Tyresö för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gäddan i Tyresö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 en rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

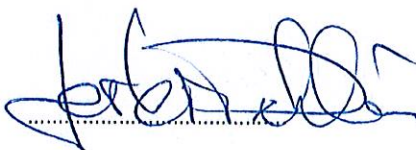
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Stockholm den 12 15- 2021



Joakim Häli
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

Information från valberedningen

Styrelsens medlemmar efter 2020 års föreningsstämma

Anders Olsson	Ledamot
Ann-Sofie Hagberg	Ledamot
Margareta Sverkersdotter	Ledamot
Leif Wågensand	Ledamot
Stig Agehall	Ledamot
Pia Lander	Ledamot
Linnéa Haggren	Ledamot

Revisor

Jerker Dahlin

Revisorsuppleant

Lotta Hertzell Jergander

I tur att avgå:

Ledamöter:

Anders Olsson

Ann-Sofie Hagberg

Stig Agehall

Revisor:

Jerker Dahlin och vice revisor Lotta Hertzell Jergander

Valberedningens förslag på ny styrelse att väljas på stämman 2021

<i>Anders Olsson</i>	<i>Ledamot</i>	<i>Omval 2 år</i>
<i>Ann-Sofie Hagberg</i>	<i>Ledamot</i>	<i>Omval 2 år</i>
<i>Stig Agehall</i>	<i>Ledamot</i>	<i>Omval 2 år</i>
Leif Wågensand	Ledamot	
Pia Lander	Ledamot	
<i>Ellonore Lindgren</i>	<i>Ledamot</i>	<i>Nyval 1 år</i>
<i>Mathias Kvick</i>	<i>Ledamot</i>	<i>Nyval 1 år</i>
<i>Caroline Ängeskog</i>	<i>Suppleant</i>	<i>Nyval 1 år</i>

Revisor

Ingrid Lindegren *LR Revision & Redovisning AB* *Nyval 1 år*

Revisorsuppleant

Lotta Hertzell Jergander *Omval 1 år*

Tyresö den 24 april 2021

Valberedningens ledamöter har varit:

Bo Johansson, Berit Corre Forsberg och Lars Lagerstedt

Val av valberedning

Förslag till ny valberedning:

Bo Johansson

Berit Corre Forsberg

Lars Lagertedt

I frågan om arvode för styrelse, valberedning och revisorer föreslås ingen förändring av dessa.

Valberedningen förslår att det ska utbetalas ett engångsbelopp om 1000kr till Ingela Kemi, Sikvägen 40, som på frivillig basis har åtagit sig att hålla ordning i det så kallade "Återvinningsrummet", vilket innebär återkommande städning och allmän uppfräschning.

Motion till Årsstämma 2021 i Brf Gäddan

Införande av Blåljuskod

Egentligen är detta inte en fråga som jag tycker skulle behöva tas upp på en årsstämma. Men då jag tidigare fått nej av styrelsen på mitt förslag låter jag nu årsstämman avgöra frågan. Detta då jag tycker det är en viktig fråga och tror att majoriteten av de boende i Brf Gäddan också tycker det.

Bakgrund

Mitt förslag handlar om att blåljuspersonal snabbare skall komma in i låsta portar vid utryckning. Dessutom slipper de att ev slå sönder porten för att komma in och som medför kostnader för föreningen.

Det fungerar så att föreningen anmäler en portkod till polisen, se bilaga (kan vara olika för varje port). Föreningen får en dekal att sätta upp i porten.

När utryckningsfordon kommer till platsen och ev inte blir insläppta i porten och ser dekalen vet de att de kan de ringa polisens ledningscentral för att få portkoden.

Jag har pratat med en ambulansförare som uppger:

Blåljuskoden är väldigt bra. Finns det en sån kan vi ringa polisen för att få koden om ingen öppnar porten åt oss. Annars får vi be SOS alarm leta fram Tel nr till grannar och kolla om de kan komma ner och öppna, och det kan ta tid.

Detta scenario kanske inte skulle ske så ofta men det räcker med 1 gång att ambulansen/polisen/brandkåren blir sen för att det kan vara för sent att rädda ett liv.

Vår kommunpolis Ola Åkesson som jag pratat med säger att blåljuskoden hjälper polisen, speciellt vid våldsbrott kan det vara viktigt att snabbt komma in i porten.

Jag är övertygad om att detta är ett bra förslag för föreningen och oss boende, speciellt för de som bor ensamma.

Så jag föreslår att Brf Gäddan skall införa Blåljuskod.

Jag yrkar på att Årsstämman beslutar enligt förslaget.

Danne Asplund
Sikv 45

Tyresö 23 februari 2021

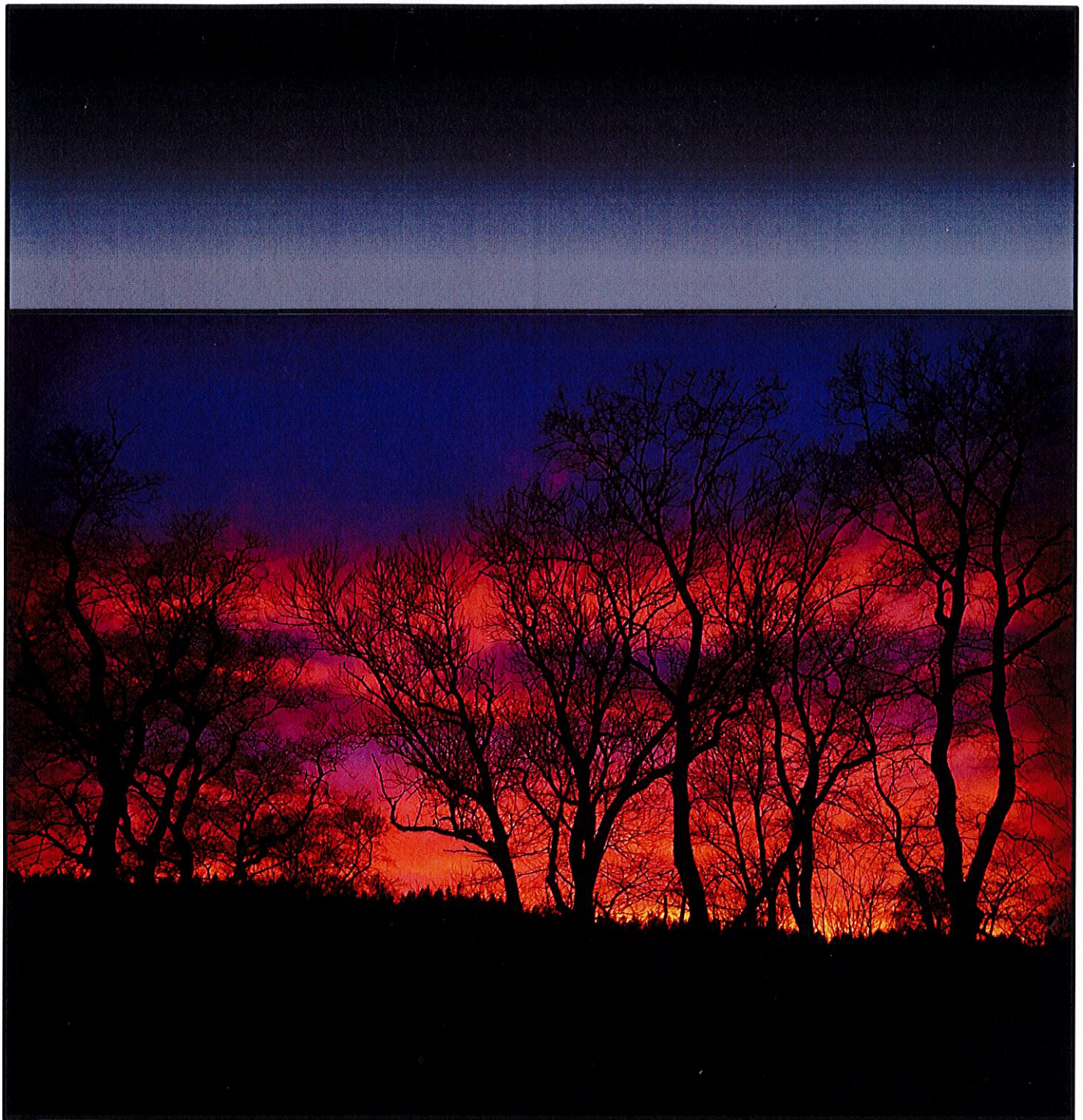
Svar på inkommen motion 2021 – Införande av Blåljuskod

Styrelsen anser att motionärens förslag är bra.

Det skulle gynna blåljuspersonal att snabbt ha möjlighet att komma in i våra fastigheter och därmed undvika eventuella merkostnader för skador på portar, lås och/eller glas.

Styrelsens yttrande

Styrelsen föreslår stämman att yrka bifall till motionen.



BRF GÄDDAN

Sikvägen 47
135 41 Tyresö

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