

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Gäddan nr 1 u.p.a
Org nr: 7932000396



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gäddan nr 1 u.p.a
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 bättre än föregående år p.g.a bla lägre kostnader för planerat underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på bland annat lägre kostnader för reparationer och planerat underhåll, Räntekostnaderna har ökat pga högre marknadsräntor.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 109% till 110%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 288% till 272%.

I resultatet ingår avskrivningar med 393 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 298 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 58 778 000 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 80 tkr och planerat underhåll för 1 429 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.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll/investering.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Nya tvättmaskiner/nytt passagesystem/Porttelefoner	1 120 449
Installationer, Skorstensarbete	308 812
Elbilsaddare (Investering)	131 250 <i>5</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Östlund	Ledamot	2024
Eilert Eriksson	Ordförande	2023
Joel Nordkvist	Ledamot	2023
Lars Håkansson	Ledamot	2023
Sven Åke Eklund	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Sylvén	Suppleant	2024
Fanny Sandström	Suppleant	2023
Robert Byberg	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	
Kenth Wretholm	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catarina Gustavsson	2023
Karin Flodin	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 134 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 142 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-04-01 då den höjdes med 2,7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 699 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

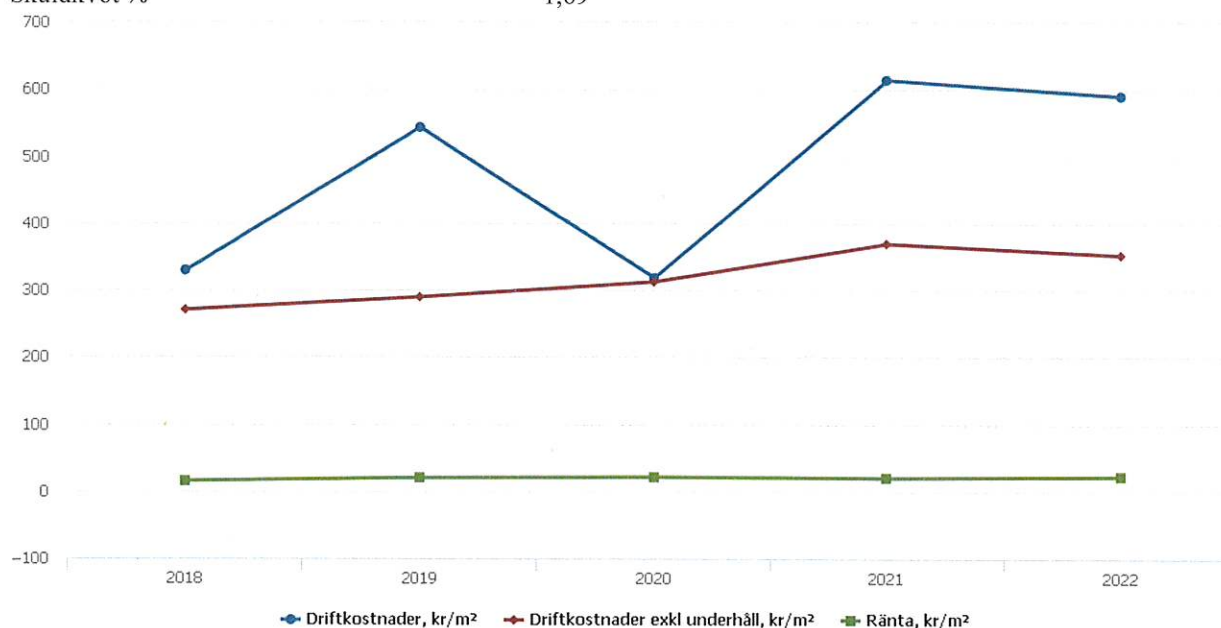


Flerårsöversikt

Resultat och ställning (kr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 562 017	4 423 348	4 276 155	4 280 848	4 036 059
Resultat efter finansiella poster	-94 788	-318 826	1 388 772	23 157	1 141 079
Årets resultat	-94 788	-318 826	1 388 772	23 157	1 141 079
Resultat exklusive avskrivningar	298 353	53 759	1 740 753	375 138	1 462 418
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-619 013	-863 607	823 387	-1 164 152	10 418
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	153	153	153	257	242
Balansomslutning	15 404 934	16 188 360	17 126 789	16 153 876	16 727 495
Soliditet %	42	40	40	34	33
Likviditet %	110	109	365	368	316
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar nästkommande verksamhetsår	272	288	365		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	699	695	685	674	661
Driftkostnader, kr/m ²	590	614	318	543	329
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	352	369	312	289	270
Ränta, kr/m ²	22	20	21	20	15
Underhållsfond, kr/m ²	192	278	368	221	218
Lån, kr/m ²	1 307	1 425	1 542	1 595	1 607

Skuldkvot %

1,69



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 i procent av balansomslutningen.

4

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	1 665 689	1 094 979	-318 826
Disposition enl. årsstämmobeslut				-318 826	318 826
Reservering underhållsfond			917 366	-917 366	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 429 261	1 429 261	
Årets resultat					-94 788
Vid årets slut	99 000	4 000 000	1 153 794	1 288 048	-94 788


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	776 153
Årets resultat	-94 788
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-917 366
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 429 261
Summa	1 193 260

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 193 260
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 562 017	4 423 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 612	34 867
Summa rörelseintäkter		4 639 629	4 458 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 538 436	-3 685 831
Övriga externa kostnader	Not 5	-632 297	-549 260
Personalkostnader	Not 6	-65 777	-52 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-393 141	-372 584
Summa rörelsekostnader		-4 629 652	-4 659 751
Rörelseresultat		9 978	-201 537
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		24 272	220
Räntekostnader		-129 038	-117 509
Summa finansiella poster		-104 766	-117 289
Resultat efter finansiella poster		-94 788	-318 826
Årets resultat		-94 788	-318 826

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 960 913	10 295 187
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	761 455	689 072
Summa materiella anläggningstillgångar		10 722 367	10 984 259
Summa anläggningstillgångar		10 722 367	10 984 259
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 119	-471
Övriga fordringar		138 099	145 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		369 283	283 095
Summa kortfristiga fordringar		520 501	427 810
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	4 162 066	4 776 291
Summa kassa och bank		4 162 066	4 776 291
Summa omsättningstillgångar		4 682 567	5 204 101
Summa tillgångar		15 404 934	16 188 360

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
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		1 153 794	1 665 689
Summa bundet eget kapital		5 252 794	5 764 689
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 288 048	1 094 979
Årets resultat		-94 788	-318 826
Summa fritt eget kapital		1 193 260	776 153
Summa eget kapital		6 446 054	6 540 842
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 711 984	4 866 984
Summa långfristiga skulder		4 711 984	4 866 984
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 130 000	3 680 000
Leverantörsskulder		140 728	124 607
Skatteskulder		9 495	19 950
Övriga skulder		360 982	398 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		605 691	557 798
Summa kortfristiga skulder		4 246 896	4 780 533
Summa eget kapital och skulder		15 404 934	16 188 360

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	87
Standardförbättringar(stambyte)	Linjär	40
Markanläggningar (Dränering)	Linjär	40
Installationer (Motorvärmare)	Linjär	20
Installationer (Bredband)	Linjär	20
Installationer (IMD-anläggning)	Linjär	15
Installationer (Elbilsaddare)	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 711 378	3 623 379
Hyror, lokaler	565 212	552 228
Hyror, garage	140 400	140 400
Hyror, p-platser	14 525	14 700
Hyror, övriga	8 400	8 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-300	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-29	-164
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-3 360	-3 360
Rabatter	0	-11 636
Elavgifter	111 487	85 097
Debiterad fastighetsskatt-	14 304	14 304
Summa nettoomsättning	4 562 017	4 423 348

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	34 125	0
Övriga ersättningar, panter och överlåtelseavgifter	30 597	26 403
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-4
Erhållna bidrag	0	5 818
Övriga rörelseintäkter, försäljning tvättmaskiner/påminnelseavgifter	12 901	2 650
Summa övriga rörelseintäkter	77 612	34 867

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	-1 429 261	-1 471 657
Reparationer	-80 383	-201 916
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-194 845	-186 975
Försäkringspremier	-106 940	-104 622
Kabel- och digital-TV	-57 696	-56 822
Serviceavtal, webel/home solutions/zpark/aptus	-69 692	-870
Obligatoriska besiktningar	0	-76 884
Bevakningskostnader	-7 163	-6 840
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	-1 740	-5 119
Snö- och halkbekämpning	-36 855	-33 123
Förbrukningsinventarier, bla inköp switschar	-29 610	-12 194
Vatten	-221 054	-213 499
Fastighetsel	-320 800	-238 507
Uppvärmning	-781 955	-847 000
Sophantering och återvinning	-169 173	-159 313
Förvaltningsarvode drift, bevattning björkar	-31 269	-70 490
Summa driftskostnader	-3 538 436	-3 685 831 <i>Ⓟ</i>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode	-457 009	-450 850
IT-kostnader, kollektiv bredbandsanslutning from 2210	-100 497	-3 368
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-11 490	-37 346
Kreditupplysningar	-1 376	-367
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 018	-23 086
Telefon och porto	-993	0
Konsultarvoden	-5 750	-10 003
Bankkostnader	-2 540	-4 240
Summa övriga externa kostnader	-632 297	-549 260

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-9 200	-29 533
Sammanträdesarvoden	-40 233	-8 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 400	-8 250
Sociala kostnader	-7 944	-5 893
Summa personalkostnader	-65 777	-52 076

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-134 898	-134 898
Avskrivning Markanläggningar	-59 631	-59 631
Avskrivningar tillkommande utgifter	-139 745	-139 745
Avskrivning Installationer	-58 867	-38 310
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-393 141	-372 584

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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	-5 659 066	-5 524 168
Standardförbättringar	-1 117 685	-977 940
Markanläggningar (Dränering)	-660 622	-600 991
	-7 437 373	-7 103 099
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	-7 771 647	-7 437 373
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 960 913	10 295 187
Varav		
Byggnader	950 944	1 085 842
Mark	4 061 000	4 061 000
Standardförbättringar	3 239 262	3 379 007
Markanläggningar (Dränering)	1 709 707	1 769 338
Taxeringsvärden		
Bostäder	60 800 000	55 400 000
Lokaler	3 535 000	3 378 000
Totalt taxeringsvärde	64 335 000	58 778 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 695 000</i>	<i>43 370 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 640 000</i>	<i>15 408 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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	
	964 178	456 178
Årets anskaffningar		
Installationer (IMD)	0	508 000
Installationer (elbilsladdare)	131 250	
	131 250	508 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 095 428	964 178
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-17 563	-17 563
Installationer (Motorvärmare)	-211 178	-199 659
Installationer (Bredband)	-23 176	-16 988
Installationer (IMD)	-20 603	
	-272 520	-234 210
Årets avskrivningar		
Installationer (IMD)	-33 868	-20 603
Installationer (Motorvärmare)	-11 519	-11 519
Installationer (Bredband)	-6 188	-6 188
Installationer (Elbilsladdare)	-7 292	
	-58 867	-38 310
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier	-17 563	-17 563
Installationer (IMD)	-54 471	-20 603
Installationer (Motorvärmare)	-222 698	-211 179
Installationer (Bredband)	-31 949	-25 761
Installationer (Elbilsladdare)	-7 292	
	-333 973	-275 106
Restvärde enligt plan vid årets slut	761 454	689 072
Varav		
Installationer (IMD)	453 528	487 397
Installationer (Motorvärmare)	92 167	103 686
Installationer (Bredband)	91 801	97 989
Installationer (Elbilsladdare)	123 958	

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel Nordea	1 109 186	1 101 655
Transaktionskonto Swedbank	3 052 879	3 674 636
Summa kassa och bank	4 162 066	4 776 291


Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	7 841 984	8 546 984
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-605 000	-3 680 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 2 525 000	
Långfristig skuld vid årets slut	4 711 984	4 866 984

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,03%	2024-11-20	0,00	2 975 000,00	0,00	2 975 000,00
NORDEA	0,87%	2022-11-21	3 080 000,00	-2 975 000,00	105 000,00	0,00
NORDEA	1,48%	2023-12-20	2 625 000,00	0,00	100 000,00	2 525 000,00
NORDEA	1,09%	2025-10-15	2 841 984,00	0,00	500 000,00	2 341 984,00
Summa			8 546 984,00	0,00	705 000,00	7 841 984,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 705 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 611 984 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. 

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 2 525 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	10 555 000	10 555 000

Not Eventualförpliktelser


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

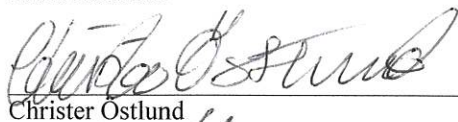
Östersund 2023-04-13



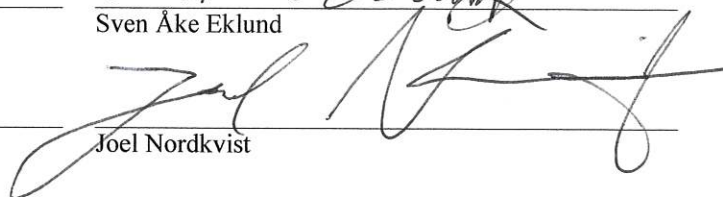
Eilert Eriksson



Sven Åke Eklund



Christer Östlund




Joel Nordkvist



Lars Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/4-2023

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor



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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Gäddan nr 1 u.p.a
organisationsnummer 793200-0396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gäddan nr 1 u.p.a för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 nr 1 u.p.a för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionssed 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 17 april 2023

Deloitte AB



Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor