
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Gäddan nr 1 u.p.a
Org nr: 793200-0396



Innehållsförteckning

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





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gäddan nr 1 u.p.a
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 lägre kostnader för planerat underhåll, Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. att marknadsräntorna rört sig uppåt.

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 368% till 365%.

I resultatet ingår avskrivningar med 352 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 741 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 58 778 000 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 192 tkr och planerat underhåll för 37 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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

Beskrivning	Belopp
Bostäder, byte golvbrunn vid badrumsrenovering	23 447
Räcken cykelförråd	13 266

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Hanson	Ledamot	2021
Eilert Eriksson	Ledamot/ordförande	2021
Sven Åke Eklund	Ledamot	2022
Tage Levin	Ledamot	2021
Christer Östlund	Ledamot/sekreterare	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fanny Sandström	Suppleant	2022
Lars Håkansson	Suppleant	2022
Robert Byberg	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har under året gett coronabidrag till en näringsidkare som hyr lokal av föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 131 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,6 % från och med 2021-04-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 685 kr/m²/år.

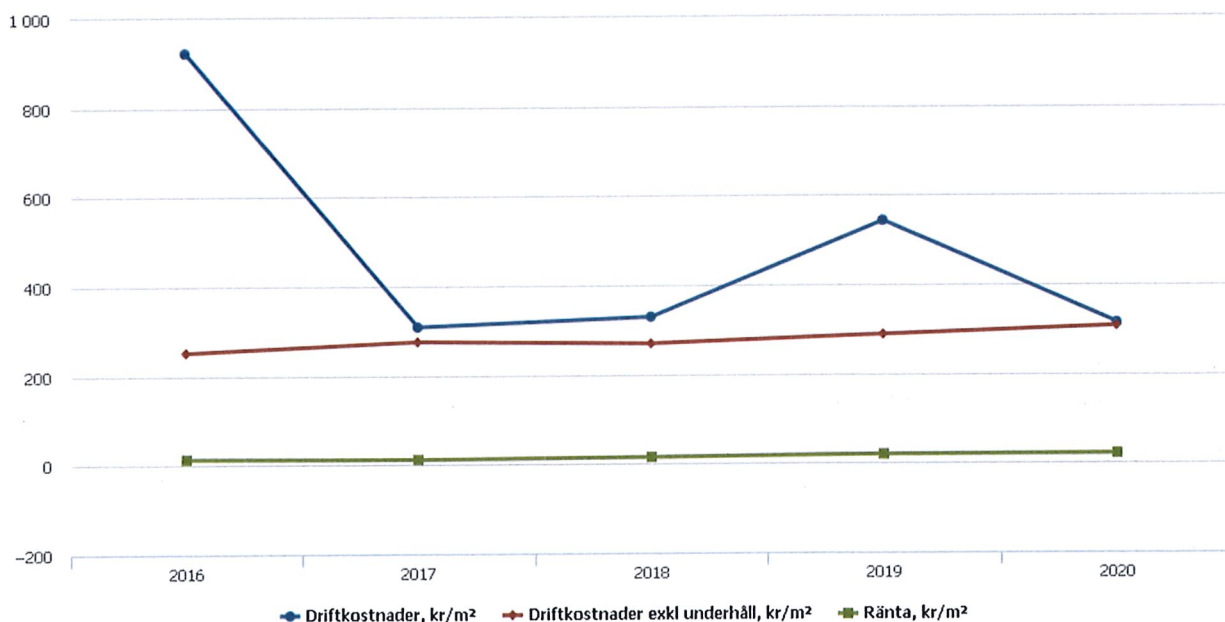
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 276 155	4 280 848	4 036 059	4 082 358	3 730 000
Resultat efter finansiella poster	1 388 772	23 157	1 141 079	1 333 553	-2 796 000
Årets resultat	1 388 772	23 157	1 141 079	1 333 553	-2 796 000
Resultat exklusive avskrivningar	1 740 753	375 138	1 462 418	1 654 892	-2 479 000
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	823 387	-1 164 152	10 418	1 247 327	-2 479 000
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	153	257	242	67	0
Balansomslutning	17 126 789	16 153 876	16 727 495	15 677 042	14 445 000
Soliditet %	40	34	33	27	21
Likviditet %	365	368	316	255	173
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	685	674	661	648	600
Driftkostnader, kr/m ²	318	543	329	308	922
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	312	289	270	275	252
Ränta, kr/m ²	21	20	15	11	13
Underhållsfond, kr/m ²	368	221	218	34	0
Lån, kr/m ²	1 542	1 595	1 607	1 672	1 722



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 i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 000	0	4 000 000	1 325 988	22 750	23 158
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					23 158	-23 158
Reservering underhållsfond				917 366	-917 366	
Ianspråktagande av underhållsfond				-36 713	36 713	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 388 772
Vid årets slut	99 000	0	4 000 000	2 206 641	-834 745	1 388 772

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	45 908
Årets resultat	1 388 772
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-917 366
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 713
Summa	554 027

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	554 027
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 276 155	4 280 848
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 310	31 462
Summa rörelseintäkter		4 313 465	4 312 310
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 905 730	-3 254 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-498 311	-512 296
Personalkostnader	Not 6	-45 515	-50 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-351 981	-351 981
Summa rörelsekostnader		-2 801 537	-4 168 973
Rörelseresultat		1 511 927	143 337
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		678	63
Räntekostnader		-123 832	-120 243
Summa finansiella poster		-123 155	-120 180
Resultat efter finansiella poster		1 388 772	23 157
Årets resultat		1 388 772	23 157



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 629 461	10 963 735
Inventarier och installationer	Not 9	219 382	237 089
Summa materiella anläggningstillgångar		10 848 843	11 200 824
Summa anläggningstillgångar		10 848 843	11 200 824
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 668	8 772
Skattekonto		16 747	16 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	208 621	107 644
Summa kortfristiga fordringar		228 036	133 163
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	6 049 910	4 819 889
Summa kassa och bank		6 049 910	4 819 889
Summa omsättningstillgångar		6 277 946	4 953 052
Summa tillgångar		17 126 789	16 153 876



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	99 000	99 000
Uppskrivningsfond	4 000 000	4 000 000
Fond för yttre underhåll	2 206 641	1 325 988
Summa bundet eget kapital	6 305 641	5 424 988
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-834 746	22 750
Årets resultat	1 388 772	23 158
Summa fritt eget kapital	554 026	45 908
Summa eget kapital	6 859 668	5 470 896
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 546 984
Summa långfristiga skulder		9 337 156
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	705 000
Leverantörsskulder		86 311
Skatteskulder		34 440
Övriga skulder	Not 13	427 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	466 398
Summa kortfristiga skulder		1 720 137
Summa eget kapital och skulder	17 126 789	16 153 876

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.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 562 971	3 510 348
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	53 950
Hyror, lokaler	550 944	543 660
Hyror, garage	140 400	140 400
Hyror, p-platser	14 700	14 700
Hyror, övriga, frysack	8 400	8 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-600	-714
Hyses- och avgiftsbortfall, frysack	-3 360	-4 200
Rabatter lokal covid	-11 604	0
Debiterad fastighetsskatt-	14 304	14 304
Summa nettoomsättning	4 276 155	4 280 848

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar, panter/överlåtelse	20 505	27 863
Fakturerade kostnader, inkasso	3 120	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-1
Erhållna bidrag, coronastöd via länsstyrelsen	5 802	0
Övriga rörelseintäkter, lås Edenbos och boende	7 888	2 700
Summa övriga rörelseintäkter	37 310	31 462

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-36 713	-1 520 373
Reparationer	-192 481	-116 235
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-183 825	-178 365
Försäkringspremier	-91 745	-90 404
Kabel- och digital-TV	-55 310	-54 373
Sotning	-95 997	0
Obligatoriska besiktningar	0	-19 170
Bevakningskostnader	-6 540	-6 225
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 301
Snö- och halkbekämpning	-72 625	-76 566
Förbrukningsinventarier, takstege samt diverse material till föreningen	-22 488	-12 837
Vatten	-188 237	-157 421
Fastighetsel	-92 576	-116 272
Uppvärmning	-675 201	-780 002
Sophantering och återvinning	-154 042	-123 990
Bevattning nyplanterade buskar	-37 950	0
Summa driftskostnader	-1 905 730	-3 254 534



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode	-441 248	-433 161
IT-kostnader	-3 068	-3 068
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-6 142	-17 508
Inkasso	-1 800	-2 325
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 537	-28 813
Konsultarvoden	-1 088	-3 651
Bankkostnader	-4 430	-5 020
Summa övriga externa kostnader	-498 311	-512 296

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-29 533	-28 800
Sammanträdesarvoden	-4 950	-10 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 900	-3 400
Sociala kostnader	-5 132	-7 912
Summa personalkostnader	-45 515	-50 162

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-134 898	-134 898
Avskrivning Markanläggningar	-59 631	-59 631
Avskrivningar stambyte	-139 745	-139 745
Avskrivning Installationer	-17 707	-17 707
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-351 981	-351 981

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-5 389 270	-5 254 372
Standardförbättringar	-838 195	-698 450
Markanläggningar(Dränering)	-541 360	-481 729
	-6 768 825	-6 434 551
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	-7 103 399	-6 769 125
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 629 461	10 963 735
Varav		
Byggnader	1 220 740	1 355 638
Mark	4 061 000	4 061 000
Standardförbättringar	3 518 752	3 658 497
Markanläggningar(Dränering)	1 828 969	1 888 600
Taxeringsvärden		
Bostäder	55 400 000	55 400 000
Lokaler	3 378 000	3 378 000
	58 778 000	58 778 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 370 000</i>	<i>43 370 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 408 000</i>	<i>15 408 000</i>



Not 9 Inventarier och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier	17 563	17 563
Installationer(Motorvärmare)	314 865	314 865
Installationer(Bredband)	123 750	123 750
	456 178	456 178
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	456 178	456 178
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-17 563	-17 563
Installationer(Motorvärmare)	-190 726	-176 619
Installationer(Bredband)	-10 800	-7 200
	-219 089	-201 382
Årets avskrivningar		
Installationer(Motorvärmare)	-11 519	-14 107
Installationer(Bredband)	-6 188	-3 600
	-17 707	-17 707
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer(Motorvärmare)	-199 659	-188 140
Installationer(Bredband)	-19 574	-13 386
	-219 233	-201 526
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-219 233	-201 526
Restvärde enligt plan vid årets slut	219 382	237 089
Varav		
Installationer(Motorvärmare)	115 206	126 725
Installationer(Bredband)	104 176	110 364

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	106 763	91 745
Förutbetalda driftkostnader	1 710	1 635
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 473	13 908
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	356	356
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (förvaltning Q1 2021)	85 319	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 621	107 644

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel Nordea	393 286	393 286
Företagskonto Nordea	704 702	701 300
Transaktionskonto Swedbank	4 951 923	3 725 303
Summa kassa och bank	6 049 910	4 819 889

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	9 251 984	9 567 156
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-705 000	-230 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 546 984	9 337 156

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2020-11-11	3 452 156,00	-3 341 984,00	110 172,00	0,00
NORDEA	0,89%	2022-11-21	3 290 000,00	0,00	105 000,00	3 185 000,00
NORDEA	1,48%	2023-12-20	2 825 000,00	0,00	100 000,00	2 725 000,00
NORDEA	1,09%	2025-10-15	0,00	3 341 984,00	0,00	3 341 984,00
Summa			9 567 156,00	0,00	315 172,00	9 251 984,00

*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 2 820 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 726 984 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	427 225	461 740
Skuld sociala avgifter och skatter	763	0
Summa övriga skulder	427 988	461 740



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	17 763	17 200
Upplupna driftskostnader	0	253
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 813	12 268
Upplupna elkostnader	8 575	10 349
Upplupna värmekostnader	76 971	86 283
Upplupna kostnader för renhållning	7 339	3 554
Upplupna revisionsarvoden	1 937	1 937
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 381	21 016
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	326 619	328 882
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	466 398	481 741

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 555 000	10 555 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

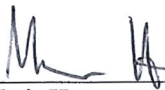
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

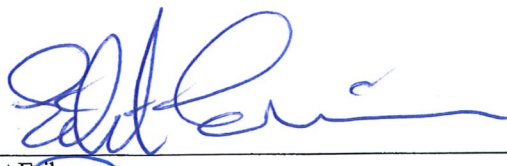


Styrelsens underskrifter

Östersund 2021- 06-07



Maria Hanson



Eilert Eriksson



Sven Åke Eklund



Tage Levin



Christer Östlund

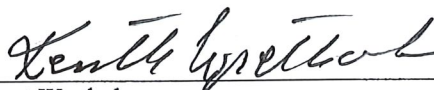
Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 juni 2021

Deloitte AB



Auktoriserad revisor

Lars Magnusson



Kent Wretholm

Förtroendevald revisor

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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. Risker 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 juni 2021

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad 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