

ÅRSREDOVISNING 2025/2026

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÄDDAN

789200-0873

	<i>Årsredovisningen omfattar</i>
Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Gäddan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-11-18.

Anders Forsman	Ordförande
Håkan Bergström	Ledamot
Anita Klingefors	Ledamot
Rolf Nordin	Ledamot
Håkan Svensson	Ledamot

Hans Mattsson	Suppleant
---------------	-----------

Under året har 10 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB	Ordinarie extern
--------------------------------	------------------

Valberedning

Carina Thelin	Sammanställande
Åsa Mattsson Rumm	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-18.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GÄDDAN 10	1967	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1967 och består av två bostadshus. Fastighetens värdeår är 1967.
Fastigheten är belägen på Bergsgatan 21 A-B och Thulegatan 35 B-C i Sundsvall.

Byggnadernas totalyta är 6 472 kvadratmeter, varav efter ombyggnationer 6 081 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 391 kvadratmeter lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

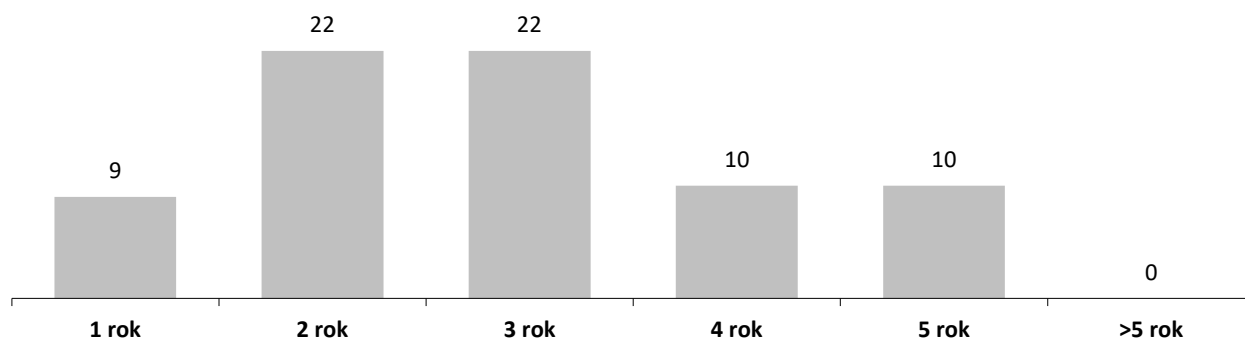
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningens mark innehas med äganderätt

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Yta	Löptid
Skönhetssalong	65,5 kvm	2028-12-31
Kontor	110,0 kvm	3 månader
Bastu/Relax	21,0 kvm	Föreningens

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig till 2052, vilken revideras årligen. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Passagesystem	2025	
Laddplatser	2025	
Relining bottenstammar	2024-2025	
Hissar	2023	
Tak	2022	Nytt tätskikt, takluckor
OVK-besiktning	2021	Ventilationsrensning samt filterbyte
Utemiljö	2020-2021	Nya träd, buskar, sandlåda
Nya förråd	2020	
Byte pump undercentral	2020	
Ombyggnationer lokal/Igh	2020	Tre nya bostadsrätter, alla sålda
Tvättstuga	2019	Ny tvättstuga
Takavlopp	2018	Byte
Säkerhetsdörrar	2017	Installation av nya säkerhetsdörrar.
Soprum	2016	Upprustning.
Fjärrvärmecentral	2015	Ny fjärrvärmecentral med reningssystem
Tvättmaskin	2014	Ny tvättmaskin
Garageportar	2014	Elektronisk öppning
Uteplats	2013-2014	Inglasning och upprustning av pergola.
Markarbeten	2013	Isolering och asfaltering av p-platser.
Förråd	2012	Vid uteplats.
Reglerutrustning UC	2012	Styrning av fjärrvärme.
GAN-installation	2012	Bredband, tv och telefon, Telia.
Elinstallation	2011	Källare.
Torktumlare	2011	Ny torktumlare.
Ventilation	2011	Inväxling av ny ventilation.
Värmesystem	2011	Byte element, spolning värmesystem.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Städning	Totalstäd AB

Kabel-TV/Bredband/Telefoni

Avtal	Leverantör	Kommentar
GAN-avtal	Telia	Samtliga lägenheter är uppkopplade.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 73 st. Av dessa har 8st överlåtits under året.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 106 st, under året har 12 st utträden skett och 12 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 106 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025/26	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	734	713	679	644	634
Årsavgifts andel i % av total intäkt	82	85	84	80	85
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 119	2 234	1 943	2 036	2 143
Lån/kvm totalyta	1 991	2 099	1 841	1 930	2 031
Räntekänslighet (%)	2,9	3,1	2,9	3,2	3,4
Genomsnittsränta (%)	1,9	1,7	1,4	1,3	1,0
Sparande/kvm	260	231	227	184	226
Energikostnad/kvm	217	199	199	184	168
Soliditet (%)	34,4	29,7	30,9	28,4	31,3
Kassalikviditet (%)	33,4	28,7	81,7	74,6	72,3
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	143,0	153,7	140,0	74,6	261,5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	995	579	421	-1 246	-24
Nettoomsättning (tkr)	5 292	5 109	4 909	4 692	4 553

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	595 993	3 744 145	885 657	367 945	579 485	6 173 225
Disposition av föregående års resultat:				579 485	-579 485	0
Avsättning till yttre fond			280 000	-280 000		0
Uttag ur fond						0
Årets resultat					995 390	995 390
Belopp vid årets utgång	595 993	3 744 145	1 165 657	667 430	995 390	7 168 015

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	667 429
årets vinst	995 390
	1 662 819

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	230 448
i ny räkning överföres	1 391 356
	1 662 819

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat-, balansräkning och kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025/2026	2024/2025
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 291 591	5 109 123
Övriga rörelseintäkter (flytta upp)		188 366	20 829
Summa rörelseintäkter		5 479 957	5 129 952
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 954 041	-2 887 462
Övriga externa kostnader		-385 758	-453 742
Personalkostnader	4	-109 688	-98 526
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-686 599	-914 726
Summa rörelsekostnader		-4 136 086	-4 354 456
Rörelseresultat		1 343 871	775 497
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 806	13 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 287	-209 245
Summa finansiella poster		-348 481	-196 011
Resultat efter finansiella poster		995 390	579 486
Resultat före skatt		995 390	579 486
Årets resultat		628 058	579 486

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2026-06-30	2025-06-30
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	18 627 007	15 351 580
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	85 908	0
Pågående nyanläggningar		0	2 776 664
Summa materiella anläggningstillgångar		18 345 583	18 128 244
Summa anläggningstillgångar		18 345 583	18 128 244
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 381	360
Övriga fordringar		42 272	40 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		248 260	226 388
Summa kortfristiga fordringar		293 913	267 550
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 852 784	2 402 259
Summa kassa och bank		1 852 784	2 402 259
Summa omsättningstillgångar		2 146 697	2 669 809
SUMMA TILLGÅNGAR		20 859 612	20 798 053

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2026-06-30	2025-06-30
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		595 993	595 993
Upplåtelseavgifter		3 744 145	3 744 145
Fond för yttre underhåll		1 165 657	885 657
Summa bundet eget kapital		5 505 795	5 225 795
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		667 429	367 944
Årets resultat		995 390	579 485
Summa fritt eget kapital		1 662 819	947 429
Summa eget kapital		7 168 614	6 173 224
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 270 140	5 325 685
Summa långfristiga skulder		7 270 140	5 325 685
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 617 320	8 259 775
Leverantörsskulder		128 803	384 387
Skatteskulder		14 497	16 721
Övriga skulder		9 671	6 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		650 567	632 024
Summa kortfristiga skulder		6 420 858	9 299 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 859 612	20 798 053

KASSAFLÖDESANALYS

	2025/2026	2024/2025
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 343 870	775 496
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	853 736	906 884
Erhållen ränta	2 824	13 234
Erlagd ränta	-352 768	-192 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 847 662	1 502 728
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-3 021	-360
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 934	-139 571
Förändring av leverantörsskulder	255 584	293 606
Förändring av kortfristiga skulder	-246 099	-63 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 326 024	1 592 470
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 177 499	-2 830 240
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 177 499	-2 830 240
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 500 000
Amortering av lån	-698 000	-648 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-698 000	1 852 000
Årets kassaflöde	-549 475	614 229
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 402 259	1 788 030
Likvida medel vid årets slut	1 852 784	2 402 259

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Anläggningstillgångar

Föreningen tillämpar komponent avskrivning.

Stomme och grund	120 år
Stamledning, värme	80 år
Stamledning, VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Balkong	50 år
Ventilation	25 år
Hiss	20 år
Styr & övervakning	25 år
Markanläggningar	5-30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025/2026	2024/2025
Årsavgifter bostäder	4 465 510	4 335 447
Hyror lokaler	133 423	131 779
Hyror garage	88 011	85 440
Hyror parkeringsplatser	165 134	162 131
Eldebiteringar	233 272	192 085
Balkongtillägg	170 328	170 328
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 714	18 132
Övriga debiterade avgifter	16 199	13 781
	5 291 591	5 109 123

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp, sophantering samt abonnemang för tv, bredband och telefoni.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025/2026	2024/2025
Fastighetskostnader	336 113	308 189
Löpande underhåll	371 926	492 463
Elavgifter	272 088	262 125
Fjärrvärme	779 229	714 694
Vatten och avlopp	352 926	313 419
Sophantering	206 309	171 526
Snöröjning/Sandning	143 131	126 132
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	211 824	213 415
Förbrukningsmaterial	10 875	25 536
Fastighetsförsäkring	119 228	113 951
Fastighetsavgift	150 392	146 012
	2 954 041	2 887 462

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

<i>Följande ersättningar har utgått</i>	2025/2026	2024/2025
Styrelsearvoden	89 980	80 740
Sociala kostnader	19 708	17 786
	109 688	98 526

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	34 686 212	34 632 636
Inköp	1 177 498	53 576
Omklassificering	2 776 664	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 640 374	34 686 212
Ingående avskrivningar	-19 334 632	-18 419 906

Årets avskrivningar	-678 735	-914 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 013 367	-19 334 362
Utgående redovisat värde	18 627 007	15 351 580
Taxeringsvärden byggnader	56 858 000	56 858 000
Taxeringsvärden mark	19 958 000	19 958 000
	76 816 000	76 816 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	82 709	82 709
Inköp	93 772	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 481	82 709
Ingående avskrivningar	-82 709	-82 709
Årets avskrivningar	-7 864	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	--90 573	-82 709
Utgående redovisat värde	85 908	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2026-06-30	Lånebelopp 2025-06-30
Stadshypotek AB	2,76	2027-10-30	1 702 508	1 786 508
Stadshypotek AB	3,98	2028-06-01	2 041 365	2 065 365
Stadshypotek AB	2,76	2027-10-30	1 314 267	1 394 267
Stadshypotek AB	2,63	2026-12-01	834 320	974 320
Stadshypotek AB	2,58	2026-06-30	4 545 000	4 865 000
Stadshypotek AB	2,92	2028-03-30	2 450 000	2 500 000
			12 887 460	13 585 460
Kortfristig del av långfristig skuld			5 617 320	8 259 775
-varav amortering			698 000	698 000

Del av långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen är 9 397 460 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckning	16 255 100	21 655 100
	16 255 100	21 655 100

Årsredovisning beslutades den 27 augusti 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Forsman
Ordförande

Rolf Nordin
Ledamot

Håkan Bergström
Ledamot

Håkan Svensson
Ledamot

Anita Klingefors
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
ess2 redovisning & revision AB

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor