



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gazellen i Nybro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gazellen i Nybro med säte i Kalmar org.nr. 732400-0681 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nybro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gazellen 1		1963
Gazellen 2		1964

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	215
129	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8517
31	garageplatser	492
132	p-platser	0
<b>Totalt 295 objekt</b>		<b>9224</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 42 st 2 rok, 54 st 3 rok, 21 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kjell Åke Svensson	Ordförande	2022-06-28
Tommy Wåhlin	Ledamot	2017-07-24
Barbro Andersson	Ledamot	2019-05-08
Nathalie Åhlund	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2021-06-10
Ulrika Johansson	Ledamot	2022-06-28
Fredrick Larsson	Ledamot	2021-06-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulrika Johansson, Tommy Wåhlin och Kjell-Åke Svensson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Åke Svensson, Tommy Wåhlin, Barbro Andersson, Ulrika Johansson och Fredrick Larsson.

Revisorer har varit: Sam Larsson med Maria Norén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Edita Mikuljan (sammanställande) och Lars Mård, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-16.

**Uppllysning vid förlust:**

Stigande inflation och ökade kostnader som till stor del påverkade av omvärldsfaktorer gör att årets negativa resultat uppstått. Hänsyn till detta har tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 7 % fr o m 2024-01-01.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1998	Stambyte Utbyggnad och inglasning av balkonger
2003	Asfaltering av gångar och parkeringsplatser
2005	Samtliga fönster till lägenheter och trapphus har klätts utvändigt med aluminium Samtliga fönster inuti de inglasade balkongerna har målats utvändigt
2010	Renovering av taken på Jakobsgatan 26 och 28
2013	Alla föreningens yttre källardörrar har bytts ut mot nya ståldörrar
2014	Yttertak renoverade på Jakobsgatan 24, 30, 32 och 34, (ny takpapp och läkt, takpannor, takplåt, hängrännor och stuprör har bytts ut) Tilläggsisolering av vindar på fastigheterna Jakobsgatan 24,26,28 30, 32 och 34 har genomförts.
2015	Renoverat 4 tvättstugor (nytt kakel och klinkers samt målning) Spolning och filmning av alla yttre dagvattenledningar
2017	Byte av stamventiler, radiatorventiler och termostater i samtliga fastigheter. Total ombyggnad av pannrummet.
2019	Energideklaration
2020-2021	Byte av lägenhetsdörrar, målning i trapphus, ny LED-belysning och ljuddämpande skivor i taken. Nytt låssystem med informationstavlor i alla trapphus
2021	Den yttre belysningen är utbytt till Ledarmaturer. Två stycken torktumlare i tvättstuga 30 samt 32 är utbytta. Ovk besiktning är beställd men inte klar. Sba åtgärder är färdigställda. Byte av en viktig reservdel till toaletten i samtliga bostadsrätter.
2022	Fastigheternas fönster-och murbalkar är delvis omfogade. Lagning av håligheter på parkerings- och gångytor
2023	Hela staketet mot Norra vägen är utbytt till tryckimpregnerat trä. På samtliga källarfönster har ytterrutan bytts ut mot isolerglas med aluminiumbeklädnad. Spolning av avloppsstammar. Flytt av styrelserummet till fastigheten Jakobsgatan 24. Hjärtstartare är monterad på västra gaveln av hus 30.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Ändamål
2024	Kontroll och eventuellt byte av ledningspaket i kulvert i mark. Utreda hur vi kan använda samlingslokalen. Utbildning i Hjärt och Lungräddning.
2024-2026	Fortsatt planering för att installera IMD och solceller. Om behovet uppstår planera för laddplatser för elbilar.
2024-2029	Vid behov byte av tvättmaskiner och torktumlare.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 151 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	129	123	119	160	126
Skuldsättning, kr/kvm	1 581	1 616	1 677	1 714	1 334
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 621	1 657	1 693	1 730	1 347
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	189	192	189	170	173
Årsavgifter, kr/kvm	686	654	634	622	593
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	660	662	648	634	603
Nettoomsättning, tkr	6 011	5 777	5 568	5 447	5 183
Resultat efter finansiella poster, tkr	-273	0	-309	691	457
Soliditet, %	33	34	33	32	37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Vatten, värme och bredband ingår i årsavgiften. El ingår inte i årsavgiften.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	508 075	0	0	508 075
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 507 305	0	-492 775	4 014 530
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 015 380</b>	<b>0</b>	<b>-492 775</b>	<b>4 522 605</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 250 818	-460	492 775	3 743 133
Årets resultat, kr	-460	460	-273 321	-273 321
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 250 358</b>	<b>0</b>	<b>219 454</b>	<b>3 469 812</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 265 738</b>	<b>0</b>	<b>-273 321</b>	<b>7 992 417</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 379 000 kr samt ianspråktagande skett med 871 775 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 250 358
Årets resultat, kr	-273 321
Reservation till underhållsfond, kr	-379 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	871 775
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 469 812</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 469 812</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 024 217	5 776 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 031	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>6 088 248</b>	<b>5 776 990</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 081 767	-4 066 533
Underhåll enligt plan	Not 5	-871 775	-480 011
Övriga externa kostnader	Not 6	-500 647	-342 322
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-67 723	-100 029
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-594 756	-594 756
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-6 116 668</b>	<b>-5 583 652</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-28 420</b>	<b>193 338</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 813	4 793
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 714	-198 510
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-81
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-244 901</b>	<b>-193 798</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-273 321</b>	<b>-460</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	20 769 872	21 364 628
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 769 872</u>	<u>21 364 628</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>20 770 372</u></b>	<b><u>21 365 128</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 108	2 516
Avräkningskonto HSB		1 488 949	1 889 015
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	0	15 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	266 365	245 607
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 756 422</u>	<u>2 152 253</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 600 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 600 000</u>	<u>1 000 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		500	500
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>3 356 922</u></b>	<b><u>3 152 753</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>24 127 294</u></b>	<b><u>24 517 881</u></b>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		508 075	508 075
Fond för yttre underhåll		4 014 530	4 507 305
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 522 605</u>	<u>5 015 380</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 743 133	3 250 818
Årets resultat		-273 321	-460
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 469 812</u>	<u>3 250 358</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>7 992 417</u></b>	<b><u>8 265 738</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>8 017 517</u>	<u>9 536 323</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>8 017 517</u>	<u>9 536 323</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 788 953	4 578 803
Medlemmarnas inre fond	Not 16	969 766	885 164
Leverantörsskulder		528 806	454 256
Aktuell skatteskuld	Not 17	44 764	44 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>785 071</u>	<u>752 833</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>8 117 360</u>	<u>6 715 820</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>16 134 877</u></b>	<b><u>16 252 143</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>24 127 294</u></b>	<b><u>24 517 881</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-28 420	193 338
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	594 756	594 756
	<u>566 336</u>	<u>788 094</u>
Erhållen ränta	17 212	4 118
Erlagd ränta	-250 006	-178 102
Övriga poster	0	-81
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>333 542</u>	<u>614 029</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	366	-58 009
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	174 682	9 725
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>508 589</u></b>	<b><u>565 746</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-308 656	-301 156
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-308 656</u></b>	<b><u>-301 156</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>199 933</b>	<b>264 590</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	2 889 515	2 624 926
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>3 089 449</u>	<u>2 889 515</u>
	<b>199 933</b>	<b>264 590</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:  
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år  
Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 640 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	5 845 860	5 567 472
Hysesintäkt lokaler	0	38 265
Hysesintäkt garage och bilplatser	236 132	231 497
Hysesintäkt övrigt	15 960	15 578
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	2 880
Avsatt till inre fond	-111 011	-111 011
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 151	6 448
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 389	16 399
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 736	9 462
	<b>6 024 217</b>	<b>5 776 990</b>
Vatten, värme och bredband ingår i årsavgiften.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	64 031	0
	<b>64 031</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-66 794	-124 000
El	-225 390	-305 114
Uppvärmning	-1 061 049	-1 007 761
Vatten	-459 695	-362 383
Renhållning	-240 015	-210 640
Bevakningskostnader	-3 125	-8 252
TV, bredband, iptelefoni	-347 190	-346 020
Obligatoriska besiktningar	-19 216	-93 420
Serviceavtal	-146 684	-111 775
Förvaltningskostnader	-1 209 845	-1 231 744
Försäkringar	-74 717	-57 151
Fastighets skatt	-192 603	-195 420
Övriga driftskostnader	-35 444	-12 853
	<b>-4 081 767</b>	<b>-4 066 533</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-63 263	0
Underhåll installationer	0	-400 001
Underhåll huskropp utvändigt	-446 939	-37 070
Underhåll garage och bilplatser	0	-10 500
Underhåll övrigt	-361 573	-32 440
	<b>-871 775</b>	<b>-480 011</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-13 175	-12 250
Övriga förvaltningskostnader	-335 555	-242 204
Kostnader överlåtelse och panter	-20 534	-13 714
Föreningsverksamhet	-189	-9 900
Kontorsutrustning och -material	0	-2 474
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 001	-2 913
Konsulter	-42 219	0
Förbrukningsinventarier	-24 976	-3 936
Medlemsavgifter HSB	-51 697	-47 504
Stämma och styrelse	-4 608	-7 427
Arrende, hyra, leasing	-4 694	0
	<b>-500 647</b>	<b>-342 322</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-53 000	-64 000
Löner för anställda	0	-12 000
Övriga arvoden	-5 875	-5 500
Övriga personalkostnader	-145	0
Revisionsarvode	0	-3 500
Sociala avgifter	-8 703	-15 029
	<b>-67 723</b>	<b>-100 029</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-594 756	-594 756
	<b>-594 756</b>	<b>-594 756</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Stadshypotek AB	0	-81
	<b>0</b>	<b>-81</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

34 341 425

34 341 425

Ingående anskaffningsvärde mark

156 234

156 234

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****34 497 659****34 497 659****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-13 133 031

-12 538 275

Årets avskrivningar byggnader

-594 756

-594 756

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-13 727 787****-13 133 031****Utgående redovisat värde****20 769 872****21 364 628**

Redovisade värden byggnader

20 613 638

21 208 394

Redovisade värden mark

156 234

156 234

**Fastighetsbeteckning:** Gazellen 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1963	50 400 000	13 200 000	63 600 000	63 600 000
Lokaler	1963	462 000	0	462 000	462 000
		<b>50 862 000</b>	<b>13 200 000</b>	<b>64 062 000</b>	<b>64 062 000</b>

**Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

19 713 000

19 713 000

**Summa ställda säkerheter****19 713 000****19 713 000****Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

**500****500**

2023-12-31

2022-12-31

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	0	15 115
	<b>0</b>	<b>15 115</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter	6 684	2 083
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	259 681	243 524
	<b>266 365</b>	<b>245 607</b>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	1 000 000
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-05-14	1 600 000	0
			<b>1 600 000</b>	<b>1 000 000</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,28%	2024-10-30	1 540 720	72 220
Stadshypotek AB		1,28%	2024-10-30	2 020 489	22 204
Stadshypotek AB		1,30%	2025-12-01	3 290 000	70 000
Stadshypotek AB		1,64%	2025-12-30	2 685 114	30 000
Stadshypotek AB		4,35%	2024-01-30	2 103 672	90 160
Stadshypotek AB		5,03%	2025-10-30	2 166 475	24 072
				<b>13 806 470</b>	<b>308 656</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 017 517**

Nästa års amortering av långfristig skuld 124 072  
Lån som ska konverteras inom ett år 5 664 881  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 788 953**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,41%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 234 624  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 263 190  
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	885 164	844 098
Avsättning	111 011	111 011
Uttag	-26 409	-69 945
	<b>969 766</b>	<b>885 164</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

44 764

44 764

**44 764****44 764****Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

190 447

216 027

Upplupna räntekostnader

47 976

31 268

Upplupen revision

13 300

13 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

507 834

473 621

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25 514

18 917

**785 071****752 833**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Barbro Andersson.....  
Fredrick Larsson.....  
Kjell Åke Svensson.....  
Nathalie Åhlund.....  
Tommy Wåhlin.....  
Ulrika Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....  
Sam Larsson

Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Valon Gashi

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gazellen i Nybro, org.nr. 732400-0681

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gazellen i Nybro för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a december 2023 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 från BoRevision 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 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Gazellen i Nybro för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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. 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 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 trygghande 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sam Larsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Gazellen i Nybro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KJELL ÅKE SVENSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 14:46:04



**BARBRO ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 10:25:47



**NATHALIE ÅHLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 15:17:21



**TOMMY WÅHLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 11:39:28



**FREDRICK LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:34:29



**ULRIKA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 11:32:45



**SAM LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 09:43:08



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:34:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Gazellen i Nybro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SAM LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 09:42:01



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:34:11



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.