



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 2024-12-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nybro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	förråd	230
3	lokaler (hyresrätt)	215
129	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 517
31	garageplatser	492
132	p-platser	0
Totalt 305 objekt		9 454

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.	T.o.m.
Kjell Åke Svensson	Ordförande	2022-06-28	
Tommy Wählin	Ledamot	2017-07-24	
Barbro Andersson	Ledamot	2019-05-08	
Nathalie Åhlund	Ledamot	2021-06-10	
Ulrika Johansson	Ledamot	2022-06-28	
Fredrick Larsson	Ledamot	2021-06-11	2024-08-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Barbro Andersson och Tommy Wählin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Edita Miljukan och Lars Mård, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2025-02-01 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 2024-06-18.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 aluminiumbeklädning. Spolning av avloppsstammar. Flytt av styrelserummet till fastigheten Jakobsgatan 24. Hjärtstartare är monterad på västra gaveln av hus 30.
2024	Påbörjat byte av ledningspaket i kulvert i mark. Beslut om att utföra lägenhetstillsyn i alla lägenheter. Påbörjat att göra övernattningsrum i gamla styrelserummet.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Färdigställande av kulvertbytet i mark
2025-2027	Fortsatt planering för att installera IMD och solceller. Om behovet uppstår planera för laddplatser för elbilar. Utföra lägenhetstillsyn i alla lägenheter.
2025-2029	Vid behov byte av tvättmaskiner och torktumlare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 154.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	134	129	123	119	160
Skuldsättning, kr/kvm	1 463	1 581	1 616	1 677	1 714
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 585	1 621	1 657	1 693	1 730
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	204	189	192	189	170
Årsavgifter, kr/kvm	734	686	654	634	622
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	707	660	662	648	634
Nettoomsättning, tkr	6 522	6 011	5 777	5 568	5 447
Resultat efter finansiella poster, tkr	543	-273	0	-309	691
Soliditet, %	35	33	34	33	32

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. Värme, vatten 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	4 014 530	0	304 748	4 319 278
S:a bundet eget kapital, kr	4 522 605	0	304 748	4 827 353
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 743 133	-273 321	-304 748	3 165 064
Årets resultat, kr	-273 321	273 321	543 277	543 277
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 469 812	0	238 529	3 708 341
S:a eget kapital, kr	7 992 417	0	543 277	8 535 694

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 424 000 kr samt ianspråktagande skett med 119 252 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	3 469 812
Årets resultat, kr	543 277
Reservation till underhållsfond, kr	-424 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	119 252
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 708 341

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 708 341

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 522 323	6 024 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	64 031
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 522 323	6 088 248
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 341 714	-4 081 767
Underhåll enligt plan	Not 5	-119 252	-871 775
Övriga externa kostnader	Not 6	-521 297	-500 647
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-117 336	-67 723
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-574 632	-594 756
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 674 231	-6 116 668
RÖRELSERESULTAT		848 093	-28 420
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		51 411	21 813
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 226	-266 714
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-304 815	-244 901
ÅRETS RESULTAT		543 277	-273 321

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	20 195 240	20 769 872
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 854 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 049 865	20 769 872
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 050 365	20 770 372
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		11 538	1 108
Kundfordringar		51 339	0
Avräkningskonto HSB		1 886 160	1 488 949
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	21	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	303 586	266 365
Summa kortfristiga fordringar		2 252 644	1 756 422
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 600 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 600 000
Kassa och bank			
Kassa		500	500
Summa kassa och bank		500	500
Summa omsättningstillgångar		2 253 144	3 356 922
SUMMA TILLGÅNGAR		24 303 509	24 127 294



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	508 075	508 075
Fond för yttre underhåll	4 319 278	4 014 530
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 827 353	4 522 605
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 165 064	3 743 133
Årets resultat	543 277	-273 321
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 708 341	3 469 812
Summa eget kapital	8 535 694	7 992 417
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		8 017 517
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	13 497 814	5 788 953
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 016 635
Leverantörsskulder	388 217	528 806
Aktuell skatteskuld	Not 17	32 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	832 866
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	15 767 815	8 117 360
Summa skulder	15 767 815	16 134 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 303 509	24 127 294

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	848 093	-28 420
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	574 632	594 756
	1 422 725	566 336
Erhållen ränta	58 095	17 212
Erlagd ränta	-337 478	-250 006
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 143 341	333 542
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-105 695	366
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-77 154	174 682
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	960 493	508 589
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 854 625	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 854 625	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-308 656	-308 656
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-308 656	-308 656
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 202 788	199 933
Likvida medel vid årets början	3 089 449	2 889 515
Likvida medel vid årets slut	1 886 660	3 089 449
	-1 202 788	199 933

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
Förändring jämfört med föregående år

5 640 tkr
0 tkr

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 255 360	5 845 860
Hysesintäkt garage och bilplatser	233 808	236 132
Hysesintäkt övrigt	16 514	15 960
Avsatt till inre fond	-111 011	-111 011
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	5 151
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	22 592	19 389
Övriga primära intäkter och ersättningar	105 061	12 736
	6 522 323	6 024 217
I Årsavgift ingår värme, vatten och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	64 031
	0	64 031
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-202 258	-66 794
El	-202 436	-225 390
Uppvärmning	-1 106 595	-1 061 049
Vatten	-572 657	-459 695
Renhållning	-220 927	-240 015
Bevakningskostnader	0	-3 125
TV, bredband, iptelefoni	-347 940	-347 190
Obligatoriska besiktningar	0	-19 216
Serviceavtal	-157 022	-146 684
Förvaltningskostnader	-1 232 993	-1 209 845
Försäkringar	-72 617	-74 717
Fastighetsskatt	-195 420	-192 603
Övriga driftskostnader	-30 849	-35 444
	-4 341 714	-4 081 767
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-61 168	-63 263
Underhåll huskropp utvändigt	0	-446 939
Underhåll övrigt	-58 084	-361 573
	-119 252	-871 775
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-17 300	-13 175
Övriga förvaltningskostnader	-406 302	-335 555
Kostnader överlåtelse och panter	-22 390	-20 534
Föreningsverksamhet	0	-189
Kontorsutrustning och -material	-2 801	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 071	-3 001
Konsulter	0	-42 219
Förbrukningsinventarier	-2 308	-24 976
Medlemsavgifter HSB	-56 470	-51 697
Stämma och styrelse	-4 904	-4 608
Arrende, hyra, leasing	-5 751	-4 694
	-521 297	-500 647
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-93 500	-53 000
Övriga arvoden	0	-5 875
Övriga personalkostnader	0	-145
Revisionsarvode	-7 000	0
Sociala avgifter	-16 836	-8 703
	-117 336	-67 723
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-574 632	-594 756
	-574 632	-594 756

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083

Accumulerade 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

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-13 727 787

-13 133 031

Årets avskrivningar byggnader

-574 632

-594 756

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-14 302 419

-13 727 787

Utgående redovisat värde

20 195 240

20 769 872

Redovisade värden byggnader

20 039 006

20 613 638

Redovisade värden mark

156 234

156 234

Fastighetsbeteckning: Gazellen 1

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

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

19 713 000

19 713 000

Summa ställda säkerheter

19 713 000

19 713 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering

1 854 625

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

1 854 625

0

Pågående nyanläggningar avser Kulvertbyte Och planeras vara klart år 2025 Till en total utgift av 3,2 Mkr
Nyttjandeperioden är beräknad till 2064

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

21

0

21

0

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

83 762

80 706

Förutbetalad kabel-TV och bredband

85 485

85 485

Förutbetalad administration

57 921

56 470

Upplupna ränteintäkter

0

6 684

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

76 418

37 020

303 586

266 365

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Räntesats

Konv.datum

Placering HSB 6 mån

0

1 600 000

0

1 600 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,30%	2025-12-01	3 220 000	70 000
Stadshypotek AB		1,64%	2025-12-30	2 655 114	30 000
Stadshypotek AB		5,03%	2025-10-30	2 142 403	24 072
Stadshypotek AB		4,30%	2025-01-30	2 013 512	90 160
Stadshypotek AB		4,10%	2025-01-30	1 998 285	22 204
Stadshypotek AB		4,10%	2025-01-30	1 468 500	72 220
				13 497 814	308 656

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

13 497 814

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

13 497 814

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,13%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 234 624

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

11 954 534

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

2024-12-31

2023-12-31

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	969 766	885 164
Avsättning	111 011	111 011
Uttag	-64 142	-26 409
	1 016 635	969 766

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 215	44 764
Slutskatteskuld föregående år	31 068	0
	32 283	44 764

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	197 771	190 447
Upplupna räntekostnader	66 724	47 976
Upplupen revision	15 600	13 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	543 272	507 834
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 500	25 514
	832 866	785 071

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Barbro Andersson.....
Kjell Åke Svensson.....
Nathalie Ahlund.....
Tommy Wåhlin.....
Ulrika Johansson

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

.....
Marie Erlandsson
Revisor vald av föreningsstämman.....
Afrodita Cristea
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 2024.

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 2024 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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.

Nybro

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marie Erlandsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-28 kl. 09:03:24



BARBRO ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 10:15:11



NATHALIE ÅHLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 14:29:13



TOMMY WÅHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 09:36:47



ULRIKA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 20:20:18



MARIE ERLANDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:56:02



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 14:02:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Gazellen i Nybro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIE ERLANDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:53:33



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 14:00:40



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.