



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gasellen i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gasellen i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0489 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 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gasellen 26		1942
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län . 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
1	lokaler (hyresrätt)	108
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	885
Totalt 21 objekt		993

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 10 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karl Larsson	Ordförande	2020-06-22	
Torbjörn Melkersson	Ledamot	2017-04-01	
Aste Tanhua	Ledamot	2017-05-30	
Mikael Johansson	Ledamot	2017-04-01	
Helena Sterner	Ledamot	2024-01-24	
Evelina Forneheim	Ledamot	2022-05-30	2024-01-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karl Larsson.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Aste Tanhua, Mikael Johansson, Karl Larsson och Evelina Forneheim.

Revisorer har varit: Patrik Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Aste Tanhua (sammankallande) och Helena Sterner, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 5 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 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 2024-08-22.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Relining av stammar.
2008	Nya balkonger .
2013	Nya lägenhets- och entrédörrar .
2017	Fönsterbyte
2019	Energideklaration.
2020	Byte av fjärrvärmeaggregat.
2021	Underhåll av tvättstuga samt mötesrum i källare.
2022	Indragning av vatten, iordningsställande av hyreslokal och toalett till frisörsalong.
2023	Reparation och putsning av nedklottrad fasad samt filmning och inspektion avloppsstammar.
2024	Ommålning av relaxavdelning samt OVK besiktning.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Reparation/plåt inklädning utav skorstenar.
2027	Ligger planerat stambyte , därav utförde föreningen en första filmning och spolning av stammar 2023 med godkänt resultat och ny planerad filmning 2025 för därefter beslut om tidpunkt för eventuell åtgärd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	194	175	167	118	160
Skuldsättning, kr/kvm	1 397	1 513	1 634	1 528	1 624
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 568	1 698	1 833	1 715	1 822
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	273	235	239	234	225
Årsavgifter, kr/kvm	929	844	828	820	812
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	903	819	801	820	812
Nettoomsättning, tkr	896	813	795	790	775
Resultat efter finansiella poster, tkr	62	-3	-9	-17	-31
Soliditet, %	37	34	33	35	34

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

Sparande: (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. El ingår ej 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.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	896 262	812 921
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		896 262	812 921
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-476 658	-432 003
Underhåll enligt plan	Not 4	-33 596	-79 881
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 577	-101 669
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-92 520	-78 261
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-97 053	-97 053
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-808 403	-788 866
RÖRELSERESULTAT		87 859	24 055
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		56	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 551	-27 418
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-25 495	-27 416
ÅRETS RESULTAT		62 364	-3 361

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 259 713	2 356 766
Summa materiella anläggningstillgångar		2 259 713	2 356 766
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 260 213	2 357 266
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		336 075	272 891
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4	21 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	38 975	37 848
Summa kortfristiga fordringar		375 054	332 508
Summa omsättningstillgångar		375 054	332 508
SUMMA TILLGÅNGAR		2 635 267	2 689 774



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 781	15 781
Upplåtelseavgifter	23 784	23 784
Fond för yttre underhåll	189 217	161 812
Summa bundet eget kapital	228 782	201 377

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	687 998	718 764
Årets resultat	62 364	-3 361
Summa fritt eget kapital	750 362	715 403

Summa eget kapital

979 144

916 780

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	1 232 488
Summa långfristiga skulder		0	1 232 488

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 387 488	270 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	131 528	121 032
Leverantörsskulder		30 393	45 168
Aktuell skatteskuld	Not 14	1 546	1 792
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 458	1 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	103 710	101 056
Summa kortfristiga skulder		1 656 123	540 506

Summa skulder

1 656 123

1 772 994

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 635 267

2 689 774

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	87 859	24 055
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	97 053	97 053
	184 912	121 108
Erhållen ränta	56	2
Erlagd ränta	-25 669	-29 005
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	159 299	92 105
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 638	-21 003
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 752	30 997
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	178 184	102 099
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-115 000	-120 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-115 000	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	63 184	-17 901
Likvida medel vid årets början	272 891	290 792
Likvida medel vid årets slut	336 075	272 891
	63 184	-17 901

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: 20 - 120 år

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	822 180	747 336
Hysesintäkt lokaler	82 956	74 400
Avsatt till inre fond	-14 892	-14 892
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 018	5 777
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	300
	896 262	812 921
I Årsavgift ingår värme, vatten och tv / bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-8 815	-15 823
El	-22 861	-15 640
Uppvärmning	-193 744	-178 064
Vatten	-54 040	-39 461
Renhållning	-36 636	-36 637
TV, bredband, iptelefoni	-53 697	-53 534
Obligatoriska besiktningar	-8 998	0
Serviceavtal	-1 245	-2 479
Förvaltningskostnader	-56 561	-49 477
Försäkringar	-17 485	-17 993
Fastighetsskatt	-21 360	-21 360
Övriga driftskostnader	-1 216	-1 535
	-476 658	-432 003
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-51 619
Underhåll huskropp utvändigt	0	-28 262
Underhåll övrigt	-33 596	0
	-33 596	-79 881
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 425	-12 800
Övriga förvaltningskostnader	-69 560	-65 504
Kostnader överlåtelse och panter	-6 018	-6 985
Föreningsverksamhet	0	-1 238
Kontorsutrustning och -material	0	-239
Förbrukningsinventarier	-794	-274
Medlemsavgifter HSB	-13 960	-12 784
Stämma och styrelse	-2 820	-1 845
	-108 577	-101 669
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-32 200	-30 650
Löner för anställda	-3 500	-400
Vicevärdsarvode	-28 500	-28 500
Övriga arvoden	-3 200	0
Revisionsarvode	-3 000	0
Sociala avgifter	-22 120	-18 711
	-92 520	-78 261
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-97 053	-97 053
	-97 053	-97 053

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2061

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

3 917 710

3 917 710

Ingående anskaffningsvärde mark

2 502

2 502

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

3 920 212

3 920 212

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-1 563 446

-1 466 393

Årets avskrivningar byggnader

-97 053

-97 053

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 660 499

-1 563 446

Utgående redovisat värde

2 259 713

2 356 766

Redovisade värden byggnader

2 257 211

2 354 264

Redovisade värden mark

2 502

2 502

Fastighetsbeteckning: Gasellen 26**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1942

4 521 000

1 659 000

6 180 000

6 180 000

Lokaler

1942

188 000

94 000

282 000

282 000

4 709 000

1 753 000

6 462 000

6 462 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

1 900 000

1 900 000

varav i eget förvar

Inga

Inga

Summa ställda säkerheter

1 900 000

1 900 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

4

2

Övriga kortfristiga fordringar

0

21 767

4

21 769

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	20 171	19 433
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	4 483	4 455
Förutbetald administration	14 321	13 960
	38 975	37 848

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,41%	2025-06-01	74 988	50 000
Stadshypotek AB		1,40%	2025-06-01	387 500	25 000
Stadshypotek AB		1,40%	2025-06-30	770 000	20 000
Stadshypotek AB		3,25%	2025-12-30	155 000	15 000
				1 387 488	110 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					1 387 488
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 387 488
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,61%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					440 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					837 488
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	121 032	107 640
Avsättning	14 892	14 892
Uttag	-4 395	-1 500
	131 528	121 032

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 534	1 791
Slutskatteskuld föregående år	12	1
	1 546	1 792

	2024-12-31	2023-12-31
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	712	712
Arbetsgivaravgifter	746	746
	1 458	1 458
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	31 339	32 815
Upplupna räntekostnader	176	294
Upplupen revision	13 900	11 975
Förutbetalda årsavgifter och hyror	58 295	55 972
	103 710	101 056

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Aste Tanhua	 Helena Sterner	 Karl Larsson
..... Mikael Johansson	 Torbjörn Melkersson	

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

Patrik Andersson Revisor vald av föreningsstämman	Morgan Nilsson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gasellen i Oskarshamn, org.nr. 732800-0489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gasellen i Oskarshamn 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. 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 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 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 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. 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 Gasellen i Oskarshamn 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 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.

Oskarshamn

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Gasellen i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARL LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 11:32:24



TORBJÖRN MELKERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 18:06:22



ASTE TANHUA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 14:37:59



MIKAEL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 18:19:25



HELENA STERNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 14:52:04



PATRIK ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 16:53:22



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 19:27:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PATRIK ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 16:54:26



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 19:29:03



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.