



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gasellen i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gasellen i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 769634-9245 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trollhättan Zebran *13	2018-06-04	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. 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
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 948
65	garageplatser	812
Totalt 144 objekt		6 760

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 26 st 2 rok, 33 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Fastighetens fastighet Zebran 13 är belägen på adresserna Sågaregatan 9 och 11 samt Magnus Åbergsgatan 1 och 3 i Trollhättan. På fastigheten finns 1 st bostadshus i 6-7 st våningar med 4 st trappuppgångar samt källare. Varje lägenhet har tillgång till ett förråd. I föreningen finns också 1 st övernattningslägenhet 23 m². Av föreningens 65 st garageplatser är 6 st är tillgängliga för elbilar.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Savannens samfällighetsförening	Samfällighet	717920-5310	45 / 100	GA:1 Garage och GA:2 Innergård med gårdshus
Totalt 1 objekt				

Andel i Savannens samfällighetsförening är preliminär och har ändrats sedan HSB brf Antilopen i Trollhättan tillkom. Beräknas bli definitiv under 2025.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Joachim Flodin	Ordförande
Ingemar Lindström	Vice ordförande
Ann Heideman	Sekreterare
Christina Pihel	Ledamot
Christin Slättmyr	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Joachim Flodin, Ann Heideman och Ingemar Lindström.

Firman tecknas två i förening av Ann Heideman och Joachim Flodin.

Revisorer har varit Petra Andersson vald av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Kent Gummesson (sammankallande) och Anna Thimén, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 34 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 under året.

Ekonomi:

En höjning med 5 % på årsavgiften gjordes senast 2025-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av årssavgifterna el-, kall- och varmvattenförbrukning. Elförbrukning laddstolpar betalas separat till Rexel. Tillfaller Savannens samfällighetsförening. Moms tillkommer på dessa avgifter.

Ett fast informationsöverföringsbelopp tas ut per lägenhet.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2025.

Efter en avsättning till yttre fond med 671 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 43 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 194 594 kr.

Styrelsen för Savannens samfällighetsförening har beslutat om budget för år 2025 om totalt 596 840 kr. Föreningens del är 45 %.

Föreningen tillämpar K3 regelverk.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift på bostäder tom 2036.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Radonmätning med godkänt resultat
2023	Obligatorisk ventilationskontroll med godkänt resultat.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Inoljning av träfasader på balkonger.
2025	5-årsbesiktning.
2029	Obligatorisk ventilationskontroll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 st bostadsrätter överlåtits och 0 st upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122 st och under året har det tillkommit 3 st och avgått 4 st medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121 st. En medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	309	374	232	260	50
Skuldsättning, kr/kvm	9 429	9 843	10 144	10 294	10 489
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 752	10 918	11 252	11 419	116 350
Räntekänslighet, %	11	15	18	19	76
Energikostnad, kr/kvm	155	152	147	131	42
Årsavgifter, kr/kvm	953	872	728	702	162
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	72	74	74	77
Totala intäkter, kr/kvm	943	914	742	718	167
Nettoomsättning, tkr	6 341	5 849	4 896	4 735	1 101
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 749	-1 395	-2 313	-2 127	327
Soliditet, %	74	73	73	73	73

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnad, som på längre sikt kommer att täckas av ökad grundamortering enligt ek. plan och därmed höjd årsavgift, samt ökade kostnader för fjärrvärme och vatten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 031 076 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 309 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 5 % from 1 januari 2025.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	158 204 000	0	0	158 204 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	31 141 000	0	0	31 141 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 510 506	0	786 282	2 296 788
S:a bundet eget kapital, kr	190 855 506	0	786 282	191 641 788
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 623 203	-1 394 808	-786 282	-7 804 293
Årets resultat, kr	-1 394 808	1 394 808	-1 749 218	-1 749 218
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 018 011	0	-2 535 500	-9 553 511
S:a eget kapital, kr	183 837 495	0	-1 749 218	182 088 277

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 786 282 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-7 018 011
Årets resultat, kr	-1 749 218
Reservation till underhållsfond, kr	-786 282
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 553 511

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 553 511

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: -2 535 500.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 341 131	5 848 373
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 664	180 467
Summa Rörelseintäkter		6 397 795	6 028 840
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 751 593	-2 499 358
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 316	-69 257
Personalkostnader	Not 6	-81 480	-79 246
Avskrivning byggnad		-3 844 418	-3 844 418
Summa Rörelsekostnader		-6 751 807	-6 492 279
Rörelseresultat		-354 012	-463 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	48 018	20 692
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 443 224	-952 061
Summa Finansiella poster		-1 395 206	-931 369
Resultat efter finansiella poster		-1 749 218	-1 394 808
Resultat före skatt		-1 749 218	-1 394 808
Årets resultat		-1 749 218	-1 394 808



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	243 172 348247 016 766
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		243 172 348247 016 766
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andel HSB Norra Götaland		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		243 172 848247 017 266

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		-12 569
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 739 3841 491 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		172 637154 250
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 912 0211 648 481
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Placeringar hos HSB Norra Götaland		800 0001 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		800 0001 000 000
Summa Omsättningstillgångar		3 712 0212 648 481
Summa Tillgångar		246 884 869249 665 747

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	189 345 000	189 345 000
Fond för yttre underhåll	2 296 788	1 510 506
Summa Bundet eget kapital	191 641 788	190 855 506

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 804 293	-5 623 203
Årets resultat	-1 749 218	-1 394 808
Summa Ansamlad förlust	-9 553 511	-7 018 011

Summa Eget kapital	182 088 277	183 837 495
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	41 546 000	63 954 600
Summa Långfristiga skulder		41 546 000	63 954 600

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	22 408 600	987 600
Leverantörsskulder	16 008	0
Skatteskulder	71 460	71 460
Övriga kortfristiga skulder	0	4 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	754 524	809 806
Summa Kortfristiga skulder	23 250 592	1 873 653

Summa Skulder	64 796 592	65 828 253
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	246 884 869	249 665 747
--------------------------------	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-354 012	-463 439
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 844 418	3 844 418
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 844 418	3 844 418
Erhållen ränta	48 018	20 692
Erlagd ränta	-1 444 031	-985 894
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 094 393	2 415 777
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 063	-176 485
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-43 254	42 167
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-63 317	-134 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 031 076	2 281 458
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-987 600	-1 987 600
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-987 600	-1 987 600
Årets kassaflöde	1 043 476	293 858
Likvida medel vid årets början	2 247 497	1 953 638
Likvida medel vid årets slut	3 290 972	2 247 497



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:

10-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattnings

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 kr

Förändring jämfört med föregående år

0 kr

Uppskjuten skatt

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Zebran 13 i Trollhättan genom att först förvärva aktierna i Nordvästra Zebran Mark 2 AB 2018-05-09 och sedan förvärva fastigheten från Nordvästra Zebran Mark 2 AB 2018-05-10 och erhållit lagfart 2018-06-04. Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld på 2 366 976 kr, som mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 810 428	4 333 788
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	644 633	642 201
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	211 404	211 404
	Hyror garage och parkeringsplatser	638 400	638 400
	Övriga primära intäkter	37 266	23 380
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 342 131	5 849 173
	Hyresbortfall	-1 000	-800
	<i>Summa</i>	-1 000	-800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 341 131	5 848 373
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	56 664	4 405
	Övriga sekundära intäkter	0	176 062
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	56 664	180 467
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-810 840	-739 058
	Snö och halk-bekämpning	-8 295	-17 467
	Reparationer	-213 419	-63 610
	Planerat underhåll	0	-19 994
	El	-452 820	-494 609
	Uppvärmning	-368 598	-327 201
	Vatten	-228 315	-181 524
	Sophämtning	-92 033	-97 329
	Fastighetsförsäkring	-67 691	-62 968
	Kabel-TV och bredband	-207 285	-207 546
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-35 730	-35 730
	Förvaltningsavtalskostnader	-266 566	-252 322
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 751 593	-2 499 358

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-54	-51
	Extern revision	-13 500	-11 750
	Medlemsavgifter	-40 533	-38 737
	Föreningsverksamhet	-17 854	-17 731
	Övriga förvaltningskostnader	-2 375	-989
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-74 316	-69 257
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 500	-57 300
	Revisionsarvode	-3 500	-3 000
	Sociala avgifter	-19 480	-18 946
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-81 480	-79 246
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 803	1 733
	Ränteintäkter HSB bunden placering	41 935	16 628
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 281	2 331
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	48 018	20 692

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	242 550 000	242 550 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 000 000	16 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	258 550 000	258 550 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 533 234	-7 688 816
	Årets avskrivningar	-3 844 418	-3 844 418
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 377 652	-11 533 234
	<i>Utgående redovisat värde</i>	243 172 348	247 016 766
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	125 000 000	125 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 573 000	3 573 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 600 000	24 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	153 173 000	153 173 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	69 205 000	69 205 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	69 205 000	69 205 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 490 972	1 247 497
	Skattekonto	248 412	244 166
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 739 384	1 491 663

Not 10

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,13%	2025-09-25	21 750 200	329 200
Swedbank Hypotek AB	4,35%	2027-09-24	20 752 200	329 200
Swedbank Hypotek AB	1,31%	2028-09-25	21 452 200	329 200
			63 954 600	987 600
Långfristig del			41 546 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			658 400	
Lån som ska konverteras inom ett år			21 750 200	
Kortfristig del			22 408 600	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			987 600	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 950 400	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,24%	
Finns swap-avtal			Nej	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gasellen i Trollhättan, org.nr. 769634-9245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gasellen i Trollhättan för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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. Revisorerans 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 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 Gasellen i Trollhättan för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Petra Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOACHIM FLODIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 20:28:27



ANN HEIDEMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 08:38:27



CHRISTINA PIHEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 09:04:46



INGEMAR LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 15:19:31



CHRISTIN SLÄTTMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 22:06:20



PETRA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:09:23



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:37:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PETRA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 14:12:06



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:37:10



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.