



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Gasellen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Gasellen med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-0965 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-16.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Gasellen 2	Eskilstuna kommun	10 år	2030-10-01	1962
Gumsen 2	Eskilstuna kommun	10 år	2030-10-01	1962

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Föreningen har även skadedjurförsäkring via Anticimex.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 700
Totalt 20 objekt		1 700

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 3 rok, 14 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rosanna Bäck	Ordförande	2024-06-16	
Rosanna Bäck	Ledamot	2023-06-10	2024-06-16
Marie-Louise Fredriksson	Ordförande	2021-11-10	2024-06-16
Sara Nilsson	Ledamot	2024-06-16	
Sara Nilsson	Suppleant	2023-06-16	2024-06-16
Bianca Östling	Ledamot	2024-06-16	
Adrian Holmström	Suppleant	2023-06-18	2024-06-16
Cecilia Ekström	Suppleant	2024-06-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rosanna Bäck, Sara Nilsson, Bianca Östling samt suppleant Cecilia Ekström.

Styrelsen har under året hållit 9st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bianca Östling och Rosanna Bäck.

Revisorer har varit: Revisorssuppleant Kungsbron Borevision AB vald av föreningen, samt utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ulrika Eriksson (sammankallande) och Lina Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16. På stämman deltog 15st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +20%.

Föreningen har en aktuell 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 2023-11-30.

Årsberättelse för Bostadsrättsföreningen Gasellen, verksamhetsåret 2024

Under 2024 har Brf Gasellen genomgått ett år präglat av stora utmaningar och en del framsteg. Föreningen har hanterat ekonomiska påfrestningar orsakade av stambyte och investering i ett nytt fläktsystem. Trots detta har styrelsen, tillsammans med föreningens medlemmar, arbetat intensivt för att stärka ekonomin. Genom besparingar och en gemensam insats har föreningen lyckats vända situationen och påbörjat en buffert för framtida behov. Styrelsen har även valt att avstå från arvoden för 2024 för att ytterligare bidra till att minska kostnaderna.

Ekonomisk översikt

Året inleddes med en ansträngd ekonomisk situation, präglad av höga kostnader för stambyte och fläktsystemsinvesteringen. För att stärka kassaflödet beslutade styrelsen om en hyreshöjning på 20%. Detta, tillsammans med besparingsåtgärder och ett



gemensamt engagemang från föreningens medlemmar, har lett till en förbättrad ekonomisk situation och påbörjad buffert.

Trots detta är ekonomin fortsatt ansträngd, och inför 2025 planeras en avgiftshöjning på 5%, med en liknande höjning planerad för 2026.

Detaljerad information om föreningens ekonomi finns i bifogad årsredovisning.

Underhåll och renoveringar

1. Stambyte: Stambytet avslutades under våren 2024. Besiktningen visade på vissa brister som för närvarande är föremål för dialog med Bravida. Dessvärre har ansvariga personer hos Bravida ersatts, vilket fördröjt processen.

2. Fläktsystem: Under hösten genomfördes besiktning av det nya fläktsystemet. Det krävs komplettering med nät, vilket planeras att genomföras under 2025.

3. Underhållsplan: Föreningen har valt att upprätta en digital underhållsplan i samarbete med HSB. Detta kommer ge oss en bättre överblick och struktur för framtida underhållsbehov.

Större åtgärder som genomförts inom föreningen de senaste åren:

Årtal	Åtgärd
2021	Brandsäkrat vindarna
2022	Stambyte
2023	Mögelsanerat samt bytt ventilationssystem på samtliga vindar. Rostskyddsbehandlat pålarna under huskropparna. Nya pumpar i spillvattenbrunnen
2024	Omfattande Hyreshöjningar för att säkra/stärka föreningens likviditet. Inget akut behövdes åtgärdas under året.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät, fjärrvärme
Eskilstuna kommun	Tomträttsavgäld
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
M4 Gruppen (Terra)	Snöröjning
Tele2	Bredband, tv och IP-telefoni

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

Endast akuta åtgärder, föreningen är i fortsatt behov av att stärka likviditeten.

Årtal	Åtgärd
2025	Komplettera nuvarande fläktsystem med nät.
2025	Upprättande av underhållsplan.

Medlemsaktiviteter och engagemang

Styrelsen vill rikta ett stort tack till föreningens medlemmar för deras engagemang under året. Flera medlemmar har deltagit aktivt vid städdagar och andra gemensamma aktiviteter, vilket bidragit till minskade kostnader och en starkare gemenskap i föreningen.

Framtidsplaner

Inför 2025 har styrelsen identifierat följande prioriteringar:

Genomföra kompletteringar av fläktsystemet enligt besiktningskraven.

Fortsätta dialogen med Bravida för att säkerställa att bristerna i stambytet åtgärdas.

Slutföra implementeringen av den digitala underhållsplanen med stöd från HSB.

Bibehålla strikt budgetkontroll och fortsätta bygga på föreningens buffert.

Genomföra en avgiftshöjning på 5 % för att ytterligare stärka föreningens ekonomi.

Avslutning

2024 har varit ett krävande år men också ett år av samarbete och förbättringar. Vi i styrelsen vill tacka alla medlemmar för deras stöd och förståelse under året. Tillsammans har vi lagt grunden för en långsiktig stabilitet i Brf Gasellen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	142	-16	-21	-10	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 317	8 197	7 494	6 100	3 169
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 317	8 197	7 494	6 100	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	10	0
Energikostnad, kr/kvm	198	166	156	152	0
Årsavgifter, kr/kvm	859	738	645	632	632
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	97	102	99	0
Totala intäkter, kr/kvm	860	757	629	638	0
Nettoomsättning, tkr	1 462	1 223	1 070	1 085	1 075
Resultat efter finansiella poster, tkr	-135	-637	-177	-114	-35
Soliditet, %	-3	-2	2	4	8

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

** För definition och förklaring av nyckeltal se not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat: - 135 tkr beror främst på högre räntor samt högre kostnader för uppvärmning, Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 219 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 142 kr/m². För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 20 % from 2024-07-01. 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	173 000	0	0	173 000
Underhållsfond, kr	23 360	0	50 000	73 360
S:a bundet eget kapital, kr	196 360	0	50 000	246 360
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	117 368	-637 058	-50 000	-569 691
Årets resultat, kr	-637 058	637 058	-135 231	-135 231
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-519 690	0	-185 231	-704 922
S:a eget kapital, kr	-323 330	0	-135 231	-458 562

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 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	-519 691
Årets resultat, kr	-135 231
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-704 922

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-704 922

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	1 461 592	1 222 687
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	64 197
Summa Rörelseintäkter		1 461 592	1 286 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-806 429	-1 087 489
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 944	-32 420
Personalkostnader	Not 6	0	-116 215
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-377 306	-325 068
Övriga rörelsekostnader		0	-70 855
Summa Rörelsekostnader		-1 217 679	-1 632 048
Rörelseresultat		243 913	-345 164
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	11 641
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 144	-303 535
Summa Finansiella poster		-379 144	-291 894
Resultat efter finansiella poster		-135 231	-637 058
Resultat före skatt		-135 231	-637 058
Årets resultat		-135 231	-637 058



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	13 627 752	14 005 058
Summa Materiella anläggningstillgångar		13 627 752	14 005 058
Summa Anläggningstillgångar		13 627 752	14 005 058

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		0	12 971
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	377 118	188 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	53 151	51 272
Summa Kortfristiga fordringar		430 269	252 287

Kassa och bank

Kassa och bank		2 485	2 485
Summa Kassa och bank		2 485	2 485
Summa Omsättningstillgångar		432 754	254 772

Summa Tillgångar		14 060 506	14 259 830
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	173 000	173 000
Fond för yttre underhåll	73 360	23 360
Summa Bundet eget kapital	246 360	196 360

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-569 691	117 368
Årets resultat	-135 231	-637 058
Summa Ansamlad förlust	-704 921	-519 691

Summa Eget kapital

-458 561 -323 331

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	9 218 134	11 341 687
Summa Långfristiga skulder		9 218 134	11 341 687

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 920 553	2 594 032
Leverantörsskulder		104 516	293 688
Skatteskulder		20 029	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	47 556	149 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	208 279	204 409
Summa Kortfristiga skulder		5 300 933	3 241 474

Summa Skulder

14 519 067 14 583 161

Summa Eget kapital och skulder

14 060 506 14 259 830



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	243 913	-345 164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	377 306	325 068
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	377 306	325 068
Erhållen ränta	0	11 641
Erlagd ränta	-386 986	-303 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	234 233	-311 954
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	41 176	-108 420
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-259 220	-422 161
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-218 044	-530 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 190	-842 534
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 487 453
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 487 453
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	202 968	1 196 318
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	202 968	1 196 318
Årets kassaflöde	219 158	-1 133 669
Likvida medel vid årets början	105 081	1 238 750
Likvida medel vid årets slut	324 239	105 081



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).
- Periodiskt underhåll ingår i driftskostnader.

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

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, 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 460 448	1 253 868
	Övriga primära intäkter	1 144	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 461 592	1 253 868
	Avgiftsbortfall	0	-31 181
	<i>Summa</i>	0	-31 181
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 461 592	1 222 687
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	54 893
	Övriga sekundära intäkter	0	9 304
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	64 197



Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-598	-2 792
	Snö och halk-bekämpning	-17 063	-42 001
	Reparationer	-18 181	-72 402
	Planerat underhåll	0	-213 300
	Försäkringsskador	0	-56 388
	El	-17 573	-21 314
	Uppvärmning	-243 571	-189 094
	Vatten	-75 564	-71 633
	Sophämtning	-41 605	-63 530
	Fastighetsförsäkring	-50 265	-45 252
	Kabel-TV och bredband	-13 040	-12 412
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-156 459	-123 825
	Förvaltningsavtalskostnader	-42 510	-43 546
	Tomträttsavgäld	-130 000	-130 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-806 429	-1 087 489
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-1 718	-5 296
	Extern revision	-17 323	-16 313
	Föreningsverksamhet	0	-563
	Övriga förvaltningskostnader	-14 903	-10 248
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-33 944	-32 420
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	0	-86 910
	Sociala avgifter	0	-27 307
	Övriga personalkostnader	0	-1 998
	<i>Summa Personalkostnader</i>	0	-116 215

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 898 069	15 468 056
	Årets investeringar	0	1 430 013
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 898 069	16 898 069
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 893 011	-2 625 382
	Årets avskrivningar	-377 306	-325 068
	Omklassificeringar	0	-57 440
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 270 317	-3 007 890
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 627 752	13 890 179
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 690 000	10 230 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 220 000	6 280 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	20 910 000	16 510 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 353 100	14 127 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 353 100	14 127 100
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	321 754	102 596
	Övriga fordringar	55 364	85 448
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	377 118	188 044
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 151	51 272
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	53 151	51 272

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,41%	2025-03-01	368 615	10 460
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,61%	2025-04-30	1 197 000	14 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,22%	2025-12-01	400 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,46%	2028-12-01	1 100 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,72%	2029-03-30	2 887 500	30 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,07%	2025-10-30	2 400 000	50 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,03%	2027-01-30	397 000	4 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,81%	2027-09-30	1 362 750	13 800
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,95%	2026-12-01	710 782	17 772
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,85%	2025-04-30	436 298	4 932
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,68%	2026-12-01	218 940	12 460
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,39%	2026-03-30	2 021 250	21 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,8%	2026-06-01	340 326	9 324
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,68%	2026-12-01	298 226	10 284
			14 138 687	198 032
Långfristig del			9 218 134	
Nästa års amortering av långfristig skuld			118 640	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 801 913	
Kortfristig del			4 920 553	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			198 032	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			792 128	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,36%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,41%	2025-03-01	368 615	10 460
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,61%	2025-04-30	1 197 000	14 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,22%	2025-12-01	400 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,46%	2028-12-01	1 100 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,72%	2029-03-30	2 887 500	30 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,07%	2025-10-30	2 400 000	50 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,03%	2027-01-30	397 000	4 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,81%	2027-09-30	1 362 750	13 800
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,95%	2026-12-01	710 782	17 772
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,85%	2025-04-30	436 298	4 932
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,68%	2026-12-01	218 940	12 460
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,39%	2026-03-30	2 021 250	21 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,8%	2026-06-01	340 326	9 324
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,68%	2026-12-01	298 226	10 284
			14 138 687	198 032
Nästa års amortering av långfristig skuld			118 640	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 801 913	
Kortfristig del			4 920 553	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Källskatt	0	53 378
Inre fond	40 519	40 519
Övriga kortfristiga skulder	7 037	55 447
Summa Övriga skulder	47 556	149 344

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	133 345	93 930
Upplupna räntekostnader	19 242	27 084
Övriga upplupna kostnader	55 692	83 395
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208 279	204 409

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Bostadsrättsföreningen Gasellen, org.nr. 718000-0965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gasellen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gasellen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond ske enligt upprättad underhållsplan. Föreningen saknar aktuell underhållsplan som underlag för avsättning till underhållsfond. Avsättning har i stället skett enligt budget.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ROSANNA BÄCK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-09 kl. 17:54:37



SARA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 15:02:06



BIANCA ÖSTLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 10:53:23



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 09:35:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 09:37:38



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.