



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Gasellen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Gasellen med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-0965 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna, som upplåtits med tomträtt, i Eskilstuna kommun med adress Ekgatan 32, 34 och 36:

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.
Marie-Louise Fredriksson	Ordförande	2023-06-18
Bianca Östling	Ledamot	2023-06-18
Rosanna Bäck	Ledamot	2023-06-18
Sara Nilsson	Suppleant	2023-06-18
Adrian Holmström	Suppleant	2023-06-18



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: alla ledamöter samt suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av Marie-Louise Fredriksson och Rosanna Bäck.

Revisor har varit: en utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ulrika Eriksson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10% samt fr.o.m. 2023-10-01 med +8%. Fr.o.m. 2024-07-01 höjs årsavgifterna ytterligare med +8 %.

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 fastighetsbesiktning utfördes 2023-11-30.

Större åtgärder som genomförts inom föreningen de senaste åren:

Årtal	Ändamål
2021	brandsäkrat vindarna
2022	stambyte
2023	Mögelsanerat samt bytt ventilationssystem på samtliga vindar. Rostskyddsbehandlat pålarna under huskropparna. Nya pumpar i spillvattenbrunnen

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

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

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

Endast akuta åtgärder då föreningen behöver stärka likviditeten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	-16	-21	-10	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 197	7 494	6 100	3 169	2 333
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 197	7 494	6 100	0	0
Räntekänslighet, %	11	12	10	0	0
Energikostnad, kr/kvm	166	156	152	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	738	645	632	632	632
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	102	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	757	629	638	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 223	1 070	1 085	1 075	1 076
Resultat efter finansiella poster, tkr	-637	-177	-114	-35	-131
Soliditet, %	-2	2	4	8	13

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

*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.

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.

Upplysning vid förlust

Ökade driftkostnader och räntekostnader har påverkat föreningens resultat negativt under året. Dels p.g.a. att nya lån har tagits i samband med stamreningen år 2022 samt investeringen år 2023. För att stärka föreningens likviditet framöver har en flerårsbudget över 5 år upprättats, där föreningen planerar att höja avgifterna med 8 % från 2024-07-01. Föreningen kommer även att höja avgifterna under kommande åtta år. Ett nytt lån om 400 000 kr har tagits i början av år 2024. Endast aktuta åtgärder/reparationer kommer att åtgärdas de närmaste åren tills dess att föreningens ekonomi har stabiliserats. 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	186 660	0	-163 300	23 360
S:a bundet eget kapital, kr	359 660	0	-163 300	196 360
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	130 656	-176 588	163 300	117 368
Årets resultat, kr	-176 588	176 588	-637 058	-637 058
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-45 932	0	-473 758	-519 690
S:a eget kapital, kr	313 728	0	-637 058	-323 330

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 213 300 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	-45 932
Årets resultat, kr	-637 058
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	213 300
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-519 690

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-519 690
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 222 686	1 069 527
Övriga rörelseintäkter	3	64 197	0
Summa rörelseintäkter		1 286 883	1 069 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-830 643	-708 202
Övriga externa kostnader	5	-76 864	-80 084
Underhåll enligt plan	6	-213 300	-30 241
Personalkostnader och arvoden	7	-115 317	-118 643
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-325 068	-110 669
Övriga rörelsekostnader		-70 855	0
Summa rörelsekostnader		-1 632 047	-1 047 839
Rörelseresultat		-345 164	21 688
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 641	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 535	-198 301
Summa finansiella poster		-291 894	-198 276
Resultat efter finansiella poster		-637 058	-176 588
Årets resultat		-637 058	-176 588

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	14 005 058	12 842 674
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 005 058	12 842 674
Summa anläggningstillgångar		14 005 058	12 842 674
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		12 971	0
Övriga fordringar		85 448	23 945
Avräkningskonto HSB Södermanland		102 596	1 193 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	51 272	17 326
Summa kortfristiga fordringar		252 287	1 234 679
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 485	45 342
Summa kassa och bank		2 485	45 342
Summa omsättningstillgångar		254 772	1 280 021
SUMMA TILLGÅNGAR		14 259 830	14 122 695

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		173 000	173 000
Fond för yttre underhåll		23 360	186 660
Summa bundet eget kapital		196 360	359 660
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		117 368	130 656
Årets resultat		-637 058	-176 588
Summa fritt eget kapital		-519 690	-45 932
Summa eget kapital		-323 330	313 728
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	11 341 687	10 109 169
Summa långfristiga skulder		11 341 687	10 109 169
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	2 594 032	2 630 232
Leverantörsskulder		293 688	7 725
Aktuella skatteskulder		0	22 002
Övriga skulder	15	149 344	48 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	204 409	991 646
Summa kortfristiga skulder		3 241 473	3 699 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 259 830	14 122 695

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-637 058

-176 588

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

395 924

110 669

Resultat efter finansiella poster**-241 134****-65 919****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-108 420

-16 212

Förändring av leverantörsskulder

285 964

7 725

Förändring av kortfristiga skulder

-708 088

786 286

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-771 678****711 880****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 558 308

-5 840 399

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-1 558 308****-5 840 399****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

1 196 318

2 369 768

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**1 196 318****2 369 768****Årets kassaflöde****-1 133 668****-2 758 751****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 238 750

3 997 501

Likvida medel vid årets slut**105 082****1 238 750**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 58 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,93 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	1 253 868	1 096 032
Avgiftsbortfall	-31 181	-26 504
Övriga intäkter	0	-1
Summa nettoomsättning	1 222 687	1 069 527

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	54 893	0
Övriga ersättningar och intäkter	4 610	0
Elstöd	4 694	0
Summa övriga rörelseintäkter	64 197	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 792	0
Löpande underhåll	128 790	47 327
Elavgifter	21 314	31 116
Uppvärmningsavgifter	189 094	169 612
Vatten och avlopp	71 633	64 445
Sophämtning	51 965	66 292
Övrig renhållning	11 565	0
Försäkringar	45 252	38 583
Tomrättsavgäld	130 000	130 000
Kabel-TV/bredband	12 412	11 255
Fastighetsskötsel	42 001	17 810
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	123 825	123 797
Övriga kostnader	0	7 965
Summa driftskostnader	830 643	708 202

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	16 313	12 489
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	39 796	38 444
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	3 750	9 000
Övriga förvaltningskostnader	800	1 600
Bankkostnader	1 665	1 175
Möteskostnader	898	0
Överlåtelseavgift	2 625	4 830
Pantförskrivningsavgift	2 625	2 895
Representation, avdragsgill	0	1 418
Kreditupplysning	563	0
Övriga externa kostnader	7 783	7 783
Inkassokostnader	46	450
Summa övriga externa kostnader	76 864	80 084

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	213 300	30 241
Summa underhåll enligt plan	213 300	30 241

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	86 910	90 278
Sociala avgifter	27 307	28 365
Övriga personalkostnader	1 100	0
Summa personalkostnader och arvoden	115 317	118 643

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1962.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	15 468 056	6 319 688
Försäljningar/utrangeringar	-128 295	0
Omklassificeringar	0	9 148 368
Årets investeringar	1 558 308	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 898 069	15 468 056
Ingående avskrivningar	-2 625 382	-2 514 713
Försäljningar/utrangeringar	57 440	0
Årets avskrivningar	-325 068	-110 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 893 010	-2 625 382
Utgående redovisat värde	14 005 059	12 842 674
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 230 000	10 230 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 280 000	6 280 000
Totalt taxeringsvärde	16 510 000	16 510 000

Fastighetsbeteckning: Gasellen 2 och Gumsen 2

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	3 307 969
Årets investeringar, stambyte	0	5 840 399
Omklassificeringar	0	-9 148 368
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 272	17 326
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 272	17 326

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto Sparbanken Rekarne	0	45 342
Bankkonto Handelsbanken	2 485	0
Summa kassa och bank	2 485	45 342

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	1,41	2025-03-01	379 075	389 535
Handelsbanken Stadshypotek	1,46	2025-04-30	1 211 000	1 225 000
Handelsbanken Stadshypotek	1,22	2025-12-01	400 000	400 000
Handelsbanken Stadshypotek	2,85	2025-04-30	441 230	446 162
Handelsbanken Stadshypotek	5,18	2024-10-30	2 450 000	2 500 000
Handelsbanken Stadshypotek	1,39	2026-03-30	2 042 250	2 063 250
Handelsbanken Stadshypotek	4,81	2027-09-30	1 376 550	0
Handelsbanken Stadshypotek	1,46	2028-12-01	1 100 000	1 100 000
Handelsbanken Stadshypotek	1,72	2029-03-30	2 917 500	2 947 500
Handelsbanken Stadshypotek	1,8	2026-06-01	349 650	358 974
Handelsbanken Stadshypotek	1,68	2026-12-01	308 510	318 794
Handelsbanken Stadshypotek	1,68	2026-12-01	231 400	243 860
Handelsbanken Stadshypotek	3,95	2026-12-01	728 554	746 326
			13 935 719	12 739 401
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 400 000	-2 450 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-194 032	-180 232
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			11 341 687	10 109 169

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	776 128
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	12 965 559

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	14 127 100	12 820 100
Summa ställda säkerheter	14 127 100	12 820 100

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	2 594 032	2 630 232
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 594 032	2 630 232

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	26 071	0
Lagstadgade sociala avgifter	27 307	0
Övriga kortfristiga skulder	55 447	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	40 519	48 193
Summa övriga kortfristiga skulder	149 344	48 193
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	48 193	48 193
Uttag under året	-7 674	0
Utgående värde	40 519	48 193

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	27 084	27 048
Förutbetalda hyror och avgifter	93 930	102 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 395	862 158
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	204 409	991 646

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Gasellen med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt

Marie-Louise Fredriksson

Rosanna Bäck

Bianca Östling

Min revisionsberättelse har lämnats

Andreas Holman
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gasellen, org.nr. 718000-0965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gasellen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisor från BoRevision 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. 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.

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 Brf Gasellen för räkenskapsåret 2023 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 avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar. Enligt stadgarna ska föreningen upprätthålla (aktuell) underhållsplan som underlag för avsättning till underhållsfond. Avsättning har i stället skett enligt 0,3% av taxeringsvärde.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARIE-LOUISE FREDRIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 18:04:38



ROSANNA BÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 09:33:50



BIANCA ÖSTLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 18:35:21



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 08:13:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 08:13:28



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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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