



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Gasellen i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Gasellen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1080 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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gasellen 1	1966-01-01	1966
Gasellen 2	1966-01-01	1966
Gasellen m fl	1966-01-01	1966

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. 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 m²
546	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	45 490
220	lokaler (hyresrätt)	1 509
217	garageplatser	0
314	p-platser	0

Totalt 1 297 objekt

46 999

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 166 st 2 rok, 205 st 3 rok, 143 st 4 rok, 3 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Blomberg	Ordförande	2014-04-14
Els-Britt Callderyd	Ledamot	2023-06-19
Ewa Kindstrand	Ledamot	2010-10-05
Annelie Hjalmarsson	Ledamot	2017-06-05
Ibrahim Azizi	Ledamot	2020-05-27
Linda Karlsson	Ledamot	2021-11-04
Emma Lundquist	Ledamot	2021-05-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annelie Hjalmarsson, Emma Lundquist och Els-Britt Callderyd.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Els-Britt Callderyd, Ewa Kindstrand, Per Blomberg och Emma Lundquist.

Revisorer har varit: Per-Olof Andersson med Frank Osvold som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Damir Cehic (sammankallande) och Ina Nygren , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

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

Föreningen har tecknat gemensamt avtal för el, vatten, värme, kabel-tv och bredband.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-13.

Ett urval av åtgärder som har genomförts det senaste året (2024):

Nytt cykelhus mellan Storgården 13 och P1-garaget.

Markarbeten och borttagning av buskar och träd (bland annat vid biltvättshallarna och återbruksboden).

Uppförande av stödmurar.

Relineringsarbeten (påbörjat, liggande stammar i källare).

Stängselkompletteringar (bland annat vid Klockaregården 27).

Nytt cykelställ med skärmtak vid Klockaregården 18.

Nytt cykelställ med skärmtak vid Klockaregården 5.

Renovering av stentrappor (in till trapphus).
Byte av port till P2-garaget.
Taktvätt på tvättstugor och cykelrum (översyn tak).
Mossbekämpning på fastigheter och mark.
Renovering och ommålning av fem altaner.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av låssystem.
Digitalt informationssystem.
Fasadkompletteringar.
Byte till säkerhetsdörrar.
Taggsystem.
Relining.
Takbyte.
Solcellsinstallationer.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Relining avloppsstammar i källare.
Målning av trapphus.
Byte takpapp tvättstugor och cykelrum.
Renovering av lekplatser.
Renovering av uteplatser.
Målningsarbeten och panelbyte på parkeringsgarage P2.
Målningsarbeten lokaler.
Renovering av tvättstugor.
Kulvertutbyte.
Målning av socklar.
Byte av elmätare för individuell mätning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 54 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 758 och under året har det tillkommit 66 och avgått 57 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 767.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	181	188	192	192	260
Skuldsättning, kr/kvm	1 372	1 392	1 411	1 432	1 613
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 418	1 438	1 458	1 480	1 667
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	205	191	158	434	158
Årsavgifter, kr/kvm	739	664	647	638	636
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	76	57	89	91
Totala intäkter, kr/kvm	759	850	1 102	698	678
Nettoomsättning, tkr	35 179	32 867	32 318	31 588	31 471
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 532	3 329	3 596	3 069	5 984
Soliditet, %	45	44	41	41	37

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.

I nyckeltalet för 2024 ingår även årsavgift för förbrukningsbaserad konsumtion av el, vilket gör att nyckeltalet är betydligt högre än föregående år.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I nyckeltalet för 2024 ingår även årsavgift för förbrukningsbaserad konsumtion av el, vilket gör att nyckeltalet är betydligt högre än föregående år.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 706 879	0	0	3 706 879
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 428 778	0	890 350	5 319 128
S:a bundet eget kapital, kr	8 135 657	0	890 350	9 026 007
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	50 568 434	3 329 009	-890 350	53 007 093
Årets resultat, kr	3 329 009	-3 329 009	2 532 376	2 532 376
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	53 897 443	0	1 642 026	55 539 469
S:a eget kapital, kr	62 033 100	0	2 532 376	64 565 476

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 982 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 091 650 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	53 897 443
Årets resultat, kr	2 532 376
Reservation till underhållsfond, kr	-2 982 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 091 650
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	55 539 469

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	55 539 469

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	35 178 777	32 867 111
Övriga rörelseintäkter	Not 3	477 502	7 066 479
Summa Rörelseintäkter		35 656 280	39 933 590
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-25 813 970	-29 786 118
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 206 570	-1 447 278
Personalkostnader	Not 6	-478 762	-448 184
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 886 949	-3 999 503
Summa Rörelsekostnader		-31 386 251	-35 681 084
Rörelseresultat		4 270 028	4 252 506
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		713 882	482 303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 451 534	-1 405 799
Summa Finansiella poster		-1 737 652	-923 496
Resultat efter finansiella poster		2 532 376	3 329 010
Resultat före skatt		2 532 376	3 329 010
Årets resultat		2 532 376	3 329 010

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	103 270 009	106 711 113
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	4 470 360	4 129 965
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 287 037	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		109 027 406	110 841 078
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		109 027 906	110 841 578

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 213	259 114
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	11 310 354	13 238 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 109 185	1 025 448
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		12 451 752	14 523 538
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	21 000 000	15 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		21 000 000	15 000 000
Summa Omsättningstillgångar		33 451 752	29 523 538
Summa Tillgångar		142 479 658	140 365 116

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 706 879	3 706 879
Fond för yttre underhåll	5 319 128	4 428 778
Summa Bundet eget kapital	9 026 007	8 135 657

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	53 007 093	50 568 434
Årets resultat	2 532 376	3 329 010
Summa Fritt eget kapital	55 539 469	53 897 444

Summa Eget kapital	64 565 476	62 033 101
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 386 580	11 306 136
Summa Långfristiga skulder		24 386 580	11 306 136

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		40 100 504	54 095 042
Leverantörsskulder		2 466 008	3 548 962
Skatteskulder	Not 16	52 541	154 182
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	6 168 927	6 191 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 739 622	3 035 894
Summa Kortfristiga skulder		53 527 602	67 025 879

Summa Skulder		77 914 182	78 332 015
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		142 479 658	140 365 116
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 270 028	4 252 506
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 886 949	3 999 503
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 886 949	3 999 503
Erhållen ränta	709 167	459 803
Erlagd ränta	-2 230 451	-1 367 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 635 693	7 344 413
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	148 283	5 964 950
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	275 177	-5 122 097
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	423 460	842 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 059 153	8 187 266
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 073 277	-5 244 758
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 073 277	-5 244 758
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-914 094	-936 792
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-914 094	-936 792
Årets kassaflöde	4 071 783	2 005 715
Likvida medel vid årets början	28 238 955	26 233 240
Likvida medel vid årets slut	32 310 738	28 238 955



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.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

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: 00-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10-20 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	31 691 280	30 186 380
	Årsavgifter förbrukningsbaserad el	1 912 197	0
	Hyror lokaler	132 379	123 900
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 776 937	1 572 554
	Årsavgifter förbrukningsbaserad el	14 565	1 266 528
	Hyror övrigt	31 564	11 685
	Övriga primära intäkter	466 533	526 060
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	36 025 455	33 687 107
	Avgiftsbortfall	-26 681	0
	Avsatt till inre fond	-819 996	-819 996
	<i>Summa</i>	-846 677	-819 996
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	35 178 777	32 867 111
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	201 340	6 836 466
	Övriga sekundära intäkter	276 162	230 013
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	477 502	7 066 479
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 798 659	-3 713 365
	Snö och halk-bekämpning	-441 836	-215 768
	Reparationer	-3 143 343	-2 846 923
	Planerat underhåll	-2 091 650	-1 498 506
	Försäkringsskador	-322 023	-6 896 214
	El	-2 375 596	-2 344 852
	Uppvärmning	-5 840 102	-5 213 977
	Vatten	-1 414 646	-1 133 708
	Sophämtning	-1 368 713	-1 120 367
	Fastighetsförsäkring	-753 590	-690 141
	Kabel-TV och bredband	-859 470	-977 078
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 028 450	-1 006 064
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 461 575	-1 403 404
	Övriga driftkostnader	-914 318	-725 751
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-25 813 970	-29 786 118

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-648 721	-941 764
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-54 404	-19 729
	Administrationskostnader	-169 721	-138 370
	Extern revision	-35 625	-32 750
	Medlemsavgifter	-218 400	-218 400
	Föreningsverksamhet	-65 929	-58 426
	Övriga förvaltningskostnader	-13 770	-37 839
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 206 570	-1 447 278
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-301 880	-269 251
	Revisionsarvode	-20 800	-21 400
	Övriga arvoden	-49 750	-52 667
	Sociala avgifter	-106 332	-104 866
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-478 762	-448 184
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 441 104	-3 482 824
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-445 845	-516 679
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 886 949	-3 999 503

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	164 897 493	159 491 899
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 442 782	3 442 782
	Årets investeringar	0	5 405 594
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	168 340 275	168 340 275
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-61 629 162	-58 146 338
	Årets avskrivningar	-3 441 104	-3 482 824
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-65 070 266	-61 629 162
	<i>Utgående redovisat värde</i>	103 270 009	106 711 113
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	367 000 000	367 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 651 000	8 651 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	136 000 000	136 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 196 000	5 196 000
	<i>Summa</i>	516 847 000	516 847 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	88 590 000	88 590 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	88 590 000	88 590 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	7 071 028	6 922 179
	Årets investeringar	786 240	148 849
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	7 857 268	7 071 028
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 941 063	-2 424 384
	Årets avskrivningar	-445 845	-516 679
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 386 908	-2 941 063
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 470 360	4 129 965

Årets investering avser temperaturgivare för 786 240 kr

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	309 684
Årets investeringar	1 287 037	0
Omklassificering till byggnad	0	-309 684
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	1 287 037	0

Årets investeringar avser cykelhus för 1 033 396 kr och elbilsladdare för 253 641 kr

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	11 310 738	13 238 955
Övriga fordringar	-384	20
Summa Övriga fordringar	11 310 354	13 238 975

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	53 465	48 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 055 720	976 698
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 109 185	1 025 448

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	21 000 000	15 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	21 000 000	15 000 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek	4,0%	2025-01-02	28 226 368
	Stadshypotek	0,62%	2025-03-30	11 306 136
	Stadshypotek	2,41%	2026-12-01	24 954 580
				64 487 084
				986 792
	Långfristig del			24 386 580
	Nästa års amortering av långfristig skuld			568 000
	Lån som ska konverteras inom ett år			39 532 504
	Kortfristig del			40 100 504
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			986 792
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 947 168
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,79%
	Finns swap-avtal			Nej
Not 16	Skatteskulder	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>			
	Skatteskulder		52 541	154 182
	<i>Summa Skatteskulder</i>		52 541	154 182
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>			
	Momsskuld		74 261	139 530
	Källskatt		217 385	207 860
	Inre fond		5 858 601	5 819 328
	Övriga kortfristiga skulder		18 680	25 080
	<i>Summa Övriga skulder</i>		6 168 927	6 191 799
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
	Förutbetalda hyror och avgifter		2 936 302	2 808 990
	Upplupna räntekostnader		321 096	100 013
	Övriga upplupna kostnader		1 482 224	126 891
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		4 739 622	3 035 894

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 Linköping, org.nr. 722000-1080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gasellen i Linköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gasellen i Linköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Olof Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PER BLOMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 15:59:11



ANNELIE HJALMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 21:04:52



IBRAHIM AZIZI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 20:24:24



EMMA LUNDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 16:49:34



EWA KINDSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 17:28:30



LINDA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 15:55:54



ELS BRITT CALLDERYD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 16:11:09



PER-OLOF ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 21:15:24



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 08:04:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PER-OLOF ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 21:20:02



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 08:04:52



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 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.