







Årsredovisning 2025

HSB Brf Gazellen i Nybro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gazellen i Nybro med säte i Nybro org.nr. 732400-0681 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Nybro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gazellen 1		1963
Gazellen 2		1964
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
10	förråd	230
3	lokaler (hyresrätt)	215
129	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 517
31	garageplatser	492
132	p-platser	0
Totalt 305 objekt		**9 454**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 42 st 2 rok, 54 st 3 rok, 21 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell Åke Svensson	Ordförande	2022-06-28	
Tommy Peder Wåhlin	Ledamot	2017-07-24	
Barbro Andersson	Ledamot	2019-05-08	2025-06-12
Nathalie Ålund	Ledamot	2021-06-10	
Mikael Andersson	Ledamot	2025-06-12	
Ulrika Johansson	Ledamot	2022-06-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulrika Johansson och Kjell-Åke Svensson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Åke Svensson, Tommy Peder Wåhlin, Barbro Andersson, Mikael Andersson och Ulrika Johansson.

Revisorer har varit: Marie Erlandsson med Jesper Ekblad som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Patrik Schalin (sammankallande) och Torgny Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%,
fr.o.m. 2025-02-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-06.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1998	Stambyte Utbyggnad och inglasning av balkonger
2003	Asfaltering av gångar och parkeringsplatser
2005	Samtliga fönster till lägenheter och trapphus har klätts utvändigt med aluminium Samtliga fönster inuti de inglasade balkongerna har målats utvändigt
2010	Renovering av taken på Jakobsgatan 26 och 28
2013	Alla föreningens yttre källardörrar har bytts ut mot nya ståldörrar
2014	Yttertak renoverade på Jakobsgatan 24, 30, 32 och 34, (ny takpapp och läkt, takpannor, takplåt, hängrännor och stuprör har bytts ut) Tilläggsisolering av vindar på fastigheterna Jakobsgatan 24,26,28 30, 32 och 34 har genomförts.
2015	Renoverat 4 tvättstugor (nytt kakel och klinkers samt målning) Spolning och filmning av alla yttre dagvattenledningar
2017	Byte av stamventiler, radiatorventiler och termostater i samtliga fastigheter. Total ombyggnad av pannrummet.
2019	Energideklaration
2020-2021	Byte av lägenhetsdörrar, målning i trapphus, ny LED-belysning och ljuddämpande skivor i taken. Nytt låssystem med informationstavlor i alla trapphus
2021	Den yttre belysningen är utbytt till Ledarmaturer. Två stycken torktumlare i tvättstuga 30 samt 32 är utbytta. Ovk besikting är beställd men inte klar. Sba åtgärder är färdigställda. Byte av en viktig reservdel till toaletten i samtliga bostadsrätter.
2022	Fastigheternas fönster-och murbalkar är delvis omfogade. Lagning av håligheter på parkerings- och gångytor
2023	Hela staketet mot Norra vägen är utbytt till tryckimpregnerat trä. På samtliga källarfönster har ytterrutan bytts ut mot isolerglas med aluminiumbeklädnad. Spolning av avloppsstammar. Flytt av styrelserummet till fastigheten Jakobsgatan 24. Hjärtstartare är monterad på västra gaveln av hus 30.
2024	Påbörjat byte av ledningspaket i kulvert i mark. Beslut om att utföra lägenhetstillsyn i alla lägenheter. Påbörjat att göra övernattningsrum i gamla styrelserummet.
2025	Ledningspaket i mark klart och slutbesiktigat. Lägenhetstillsynerna utförda och installation av vattenlarm i alla 129 boenden. Övernattninsrummet i anslutning till samlingslokalen på Jakobsgatan 32B är klart.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av alla vattenburna handdukstorkar mot elektriska. Besiktning av alla björkar mot Norravägen.
2026-2027	Fortsatt planering för att installera IMD och solceller. Om behovet uppstår planera för laddningsplatser för elbilar. Borttagning av buskar som växer direkt emot fastigheternas fasader
2026-2031	Vid behov byte av tvättmaskiner och torktumlare. Verka för att alla lägenheter har möjlighet till 380 V elanslutning. Översyn av all belysning både inom- och utomhus.
2030	Elsanering

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154 och under året har det tillkommit 20 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 154.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	117	134	129	123	119
Skuldsättning, kr/kvm	1 554	1 463	1 581	1 616	1 677
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 725	1 585	1 621	1 657	1 693
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	231	204	189	192	189
Årsavgifter, kr/kvm	778	734	686	654	634
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	729	707	660	662	648
Nettoomsättning, tkr	6 895	6 522	6 011	5 777	5 568
Resultat efter finansiella poster, tkr	222	543	-273	0	-309
Soliditet, %	33	35	33	34	33

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. Värme, vatten och bredband ingår i årsavgiften. El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	508 075	0	0	508 075
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 319 278	0	129 578	4 448 856
S:a bundet eget kapital, kr	**4 827 353**	**0**	**129 578**	**4 956 931**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 165 064	543 277	-129 578	3 578 763
Årets resultat, kr	543 277	-543 277	221 926	221 926
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 708 341**	**0**	**92 348**	**3 800 689**
S:a eget kapital, kr	**8 535 694**	**0**	**221 926**	**8 757 620**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 380 000 kr samt ianspråktagande skett med 250 422 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	3 708 341
Årets resultat, kr	221 926
Reservation till underhållsfond, kr	-380 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	250 422
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 800 689**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**3 800 689**

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 895 462	6 522 323
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**6 895 462**	**6 522 323**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 682 383	-4 341 714
Underhåll enligt plan	Not 4	-250 422	-119 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-588 197	-521 297
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-137 999	-117 336
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-633 636	-574 632
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-6 292 637**	**-5 674 231**
RÖRELSERESULTAT		**602 824**	**848 093**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 470	51 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 618	-356 226
Övriga finansiella poster	Not 8	-750	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-380 898**	**-304 815**
ÅRETS RESULTAT		**221 926**	**543 277**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	22 511 793	20 195 240
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	1 854 625
Summa materiella anläggningstillgångar		22 511 793	22 049 865
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**22 512 293**	**22 050 365**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		22 059	11 538
Kundfordringar		51 339	51 339
Avräkningskonto HSB		3 027 597	1 886 160
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	15 650	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	569 478	303 586
Summa kortfristiga fordringar		3 686 123	2 252 644
Kassa och bank			
Kassa		500	500
Summa kassa och bank		500	500
Summa omsättningstillgångar		**3 686 623**	**2 253 144**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 198 916**	**24 303 509**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		508 075	508 075
Fond för yttre underhåll		4 448 856	4 319 278
Summa bundet eget kapital		4 956 931	4 827 353
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 578 763	3 165 064
Årets resultat		221 926	543 277
Summa fritt eget kapital		3 800 689	3 708 341
Summa eget kapital		**8 757 620**	**8 535 694**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 094 259	0
Summa långfristiga skulder		2 094 259	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 601 253	13 497 814
Medlemmarnas inre fond	Not 15	1 007 276	1 016 635
Leverantörsskulder		860 415	388 217
Aktuell skatteskuld	Not 16	-5 683	32 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	883 776	832 866
Summa kortfristiga skulder		15 347 037	15 767 815
Summa skulder		**17 441 296**	**15 767 815**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**26 198 916**	**24 303 509**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	602 824	848 093
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	633 636	574 632
	1 236 460	1 422 725
Erhållen ränta	2 470	58 095
Erlagd ränta	-419 548	-337 478
Övriga poster	-750	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	818 632	1 143 341
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-292 042	-105 695
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	512 712	-77 154
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**1 039 302**	**960 493**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 095 564	-1 854 625
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-1 095 564**	**-1 854 625**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 197 698	-308 656
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**1 197 698**	**-308 656**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 141 436**	**-1 202 788**
Likvida medel vid årets början	1 886 660	3 089 449
Likvida medel vid årets slut	3 028 097	1 886 660
	1 141 436	**-1 202 788**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år

Mark skrivs inte av.

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	5 640 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	6 628 161	6 255 360
	Hyresintäkt garage och bilplatser	315 800	233 808
	Hyresintäkt övrigt	17 584	16 514
	Avsatt till inre fond	-111 011	-111 011
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	29 642	22 592
	Övriga primära intäkter och ersättningar	15 286	105 061
		6 895 462	**6 522 323**
	I Årsavgift ingår värme, vatten och bredband.		
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-145 504	-202 258
	El	-227 840	-202 436
	Uppvärmning	-1 232 655	-1 106 595
	Vatten	-718 949	-572 657
	Renhållning	-219 245	-220 927
	TV, bredband, iptelefoni	-347 940	-347 940
	Serviceavtal	-152 764	-157 022
	Förvaltningskostnader	-1 232 976	-1 232 993
	Försäkringar	-83 762	-72 617
	Fastighetsskatt	-191 360	-195 420
	Övriga driftskostnader	-129 388	-30 849
		-4 682 383	**-4 341 714**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll tvättstuga	-135 194	-61 168
	Underhåll övrigt	-115 229	-58 084
		-250 422	**-119 252**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-17 025	-17 300
	Övriga förvaltningskostnader	-465 480	-406 302
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 443	-22 390
	Föreningsverksamhet	-2 165	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-2 801
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 835	-3 071
	Förbrukningsinventarier	0	-2 308
	Medlemsavgifter HSB	-57 921	-56 470
	Stämma och styrelse	-5 630	-4 904
	Arrende, hyra, leasing	-4 698	-5 751
		-588 197	**-521 297**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-97 000	-93 500
	Löner för anställda	-14 250	0
	Övriga arvoden	-3 000	0
	Revisionsarvode	-3 500	-7 000
	Sociala avgifter	-20 249	-16 836
		-137 999	**-117 336**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-633 636	-574 632
		-633 636	**-574 632**
Not 8	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	SBAB	-750	0
		-750	**0**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 341 425	34 341 425
Årets investering byggnader	2 950 189	0
Ingående anskaffningsvärde mark	156 234	156 234
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**37 447 848**	**34 497 659**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-14 302 419	-13 727 787
Årets avskrivningar byggnader	-633 636	-574 632
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-14 936 055**	**-14 302 419**
Utgående redovisat värde	**22 511 793**	**20 195 240**
Redovisade värden byggnader	22 355 559	20 039 006
Redovisade värden mark	156 234	156 234

Fastighetsbeteckning: Gazellen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	48 800 000	13 200 000	62 000 000	63 600 000
Lokaler	1963	536 000	0	536 000	462 000
		49 336 000	**13 200 000**	**62 536 000**	**64 062 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 713 000	19 713 000
Summa ställda säkerheter	**19 713 000**	**19 713 000**

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 854 625	0
Årets Investering	0	1 854 625
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 854 625	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**0**	**1 854 625**

Nyanläggningar avser Kulvertbyte Och blev klart under år 2025 Till en total utgift av 2 950 189kr
Nyttjandeperioden är beräknad till 2074

	2025-12-31	2024-12-31

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	15 650	21
	15 650	**21**

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	86 945	83 762
Förutbetald kabel-TV och bredband	85 485	85 485
Förutbetald administration	58 351	57 921
Förutbetald fastighetsskötsel	301 937	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 760	76 418
	569 478	**303 586**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB (SCBC)		3,09%	2026-01-30	1 970 530	0
SBAB (SCBC)		2,77%	2026-01-30	1 378 225	0
SBAB (SCBC)		2,77%	2026-01-30	1 900 812	0
Stadshypotek AB		2,84%	2026-03-30	2 617 614	30 000
Stadshypotek AB		2,99%	2026-09-30	1 560 000	160 000
Stadshypotek AB		3,11%	2027-10-30	2 118 331	24 072
Stadshypotek AB		2,87%	2026-12-01	3 150 000	70 000
				14 695 512	**284 072**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**2 094 259**
Nästa års amortering av långfristig skuld	24 072
Lån som ska konverteras inom ett år	12 577 181
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**12 601 253**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,92%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 136 288
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 275 152
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

		2025-12-31	2024-12-31
Not 15	**MEDLEMMARNAS INRE FOND**		
	Ingående värde	1 016 635	969 766
	Avsättning	111 011	111 011
	Uttag	-120 370	-64 142
		1 007 276	**1 016 635**
Not 16	**AKTUELL SKATTESKULD**		
	Årets beräknade skatteskuld	-5 683	1 215
	Slutskatteskuld föregående år	0	31 068
		-5 683	**32 283**
Not 17	**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**		
	Upplupna löner och arvoden	14 250	0
	Upplupna sociala avgifter	3 273	0
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	225 062	197 771
	Upplupna räntekostnader	29 794	66 724
	Upplupen revision	16 500	15 600
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	568 898	543 272
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 999	9 500
		883 776	**832 866**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-12
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kjell Åke Svensson

Mikael Andersson

Nathalie Ålund

Tommy Peder Wåhlin

Ulrika Johansson

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

Marie Erlandsson
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gazellen i Nybro, org.nr. 732400-0681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gazellen i Nybro för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gazellen i Nybro för räkenskapsåret 20250101-20251231 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.

Nybro

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marie Erlandsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Gazellen i Nybro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kjell Åke Svensson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:47:12

Nathalie Ålund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 07:58:08

Mikael Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:58:17

Tommy Peder Wåhlin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:17:44

Ulrika Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:40:46

Marie Erlandsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 08:20:20

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 12:48:01

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Gazellen i Nybro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marie Erlandsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 08:17:32

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 12:47:43

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.