

Årsredovisning för  
**HSB brf Gasellen i Karlskoga**  
716411-6035

Räkenskapsåret  
2025-01-01 - 2025-12-31



**Innehållsförteckning:**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Kassaflödesanalys  
Noter  
Underskrifter

**Sida**

1-4  
5  
6-7  
8  
9-14  
15

## Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gasellen i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

### Förvaltning

Vicevärd har varit Håkan Fallgren januari-september. Från och med oktober är Pia Haglund och Oskar Hellström vicevärdar. Coors ILV AB sköter lokalvården. Den yttre förvaltningen har ombesörjts av Egeryds. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

### Fastigheter

Föreningens fastighet Gasellen 6 byggdes år 1961. Ombyggnadsår 1982.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 1 trapphus med adressen Gärdesgatan 1 A.

Föreningens 27 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	9	495
3 r o k	9	666
4 r o k	9	945
	<u>27</u>	<u>2 106</u>

P-platser: 20 st

Taxeringsvärdet är 20 011 tkr varav byggnadsvärdet är 15 800 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Energideklaration utförd 2019. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2025-09-03.

### Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2008 - Relining av avloppsrör och stammar utfört.

2012 - Avloppsrör i kryppgrund utbyta.

2019 - Nya balkonger till alla lägenheter.

2019 - Reparation av fasad södra sidan.

2021-2022 - Stamrenovering, en stam av två

2023 - Målat korridorer, vestibulen och hissdörrar.

2024 - 2025 - Stamrenovering, andra stammen av två SA

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 28 (28) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

## Styrelsen samt suppleanter

Pia Haglund	ordförande
Kristoffer Lindqvist	vice ordförande
Oskar Hellström	sekreterare
Jan-Olof Wicktorsson	ledamot
Jan-Erik Andersson	ledamot
Monica Sundman	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pia Haglund, Jan-Olof Wiktorsson och Jan-Erik Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kristoffer Lindqvist, Pia Haglund, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

## Revisor

Revisor har varit Per-Erik Persson samt BoRevision AB.

## Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Pia Haglund med Kristoffer Lindqvist som ersättare.

## Valberedning

Elisabeth Hallor.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2025.

Föreningens vattenskada i andra stammen av två är nu helt åtgärdad i början av år 2025. Två nya lån är tagna på totalt 4.200.000 kr, det ena lånet på 2.100.000 kr till en ränta av 3,44% och det andra lånet på 2.100.000 kr till en ränta av 3,30%. Länsförsäkringar ersatte år 2024 med 1.521.820 kr.

## Årets Underhåll

Isolering av vinden.

## Aktiviteter

Inför vår och höststädning. 

### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 10% under 2025. Hyror biluppställningsplatser höjdes med 50% under 2025.

### Framtida underhåll

Byte av panel på soprum.

### Budget för år 2026

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 95 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2025.

Årsavgifterna beräknas höjas med 3% fr o m 2026-01-01.

### Ekonomisk översikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 344	2 134	2 008	1 920
Resultat efter finansiella poster, tkr	-529	624	117	-545
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	1 072	963	905	881
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	638	581	628	1 462
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	7 667	5 807	5 885	5 994
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	7 667	5 807	5 885	-
Likviditet i % *	174	43	131	99
Soliditet i % **	10	13	12	11
Sparande, kr/kvm, totalyta***	196	229	272	-
Räntekänslighet****	7	6	6	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	345	331	262	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %*****	94	49	86	-

\* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

\*\* Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.


\*\*\* Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

\*\*\*\* Räntekänslighet visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1 % ränteökning, allt annat lika.

\*\*\*\*\* I energikostnad per kvadratmeter ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.

\*\*\*\*\* Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter. Årsavgifter genom totala intäkter justeras inte för extraordinära intäkter ett enskild år.

### Uppllysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. 

## Eget kapital


	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	525 368	692 822	577 368	624 111
Disposition enligt stämmobeslut			624 111	-624 111
Reservering till fond för YU enl.plan lanspråktagande av fond för YU		95 000	-95 000	
Årets resultat				-528 891
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>525 368</b>	<b>787 822</b>	<b>1 106 479</b>	<b>-528 891</b>

YU = Yttre underhåll

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 201 479
Årets resultat	-528 891
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-95 000
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>577 588</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **577 588** 

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	2 344 398	2 134 274
Övriga rörelseintäkter	3	4 957	1 924 132
		<u>2 349 355</u>	<u>4 058 406</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	4	-1 659 998	-2 724 817
Personalkostnader	5	-151 551	-135 528
Avskrivningar	6	-358 572	-276 504
Övriga rörelsekostnader	7	-267 647	-
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-88 412</u>	<u>921 558</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 890	4 585
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-449 369	-302 032
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-528 891</u>	<u>624 111</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-528 891</u>	<u>624 111</u>


## Tilläggsupplysning

Årets resultat	-528 891	624 111
Reservering till fond för yttre underhåll	-95 000	-126 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<u>-623 891</u>	<u>498 111</u> <i>SA</i>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	17 045 410	13 521 827
Pågående nyanläggningar	11	-	3 308 000
Maskiner och inventarier	12	28 339	-
		<u>17 073 749</u>	<u>16 829 827</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>17 073 750</u>	<u>16 829 828</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		36 851	69 534
Avräkningsfordran		6 530	206 317
Övriga fordringar	13	12 354	363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	60 851	55 728
		<u>116 586</u>	<u>331 942</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	15	700 000	-
<b>Kassa och bank</b>	16	672 179	408 575
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 488 765</u>	<u>740 517</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>18 562 515</u>	<u>17 570 345</u> <i>SA</i>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		525 368	525 368
Fond för yttre underhåll		787 822	692 822
		<u>1 313 190</u>	<u>1 218 190</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 106 479	577 368
Årets resultat		-528 891	624 111
		<u>577 588</u>	<u>1 201 479</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 890 778</u>	<u>2 419 669</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	<u>10 098 120</u>	<u>10 434 868</u>
		10 098 120	10 434 868
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Byggnadskreditiv	18	-	1 347 374
Skulder till kreditinstitut	17	6 047 748	1 794 582
Leverantörsskulder		20 577	950 473
Aktuell skatteskuld		3 296	4 212
Övriga skulder	19	52 760	155 731
Fond för inre underhåll	20	49 491	49 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	<u>399 745</u>	<u>413 945</u>
		6 573 617	4 715 808
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>18 562 515</u>	<u>17 570 345</u> 

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-528 891	624 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	626 219	276 504
	<u>97 328</u>	<u>900 615</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>97 328</b>	<b>900 615</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	15 569	44 276
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 047 984	957 017
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-935 087</b>	<b>1 901 908</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-870 141	-3 308 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-870 141</b>	<b>-3 308 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Byggnadskreditiv	-	1 347 374
Amortering av låneskulder	2 569 044	-164 332
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 569 044</b>	<b>1 183 042</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>763 816</b>	<b>-223 050</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>614 893</b>	<b>837 942</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 378 709</b>	<b>614 892</b>

Likvida medel vid årets slut inkluderar även avräkningsfordran och kortfristiga placeringar.

Belopp i kr om inget annat anges.

### **Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp i kr om inget annat anges

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

##### *Byggnader*

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. 27 st nya balkonger sker enligt en 60-årig rak avskrivningsplan. Solceller på tak skrivs av enligt rak 20-årig plan. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,64 %.

##### *Markanläggning*

Avskrivning på p-platser skrivs av enligt rak plan 10 år.

##### *Maskiner/inventarier*

Robotgräsklippare skrivs av enligt rak plan 5 år.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fond yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. st

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 193 691	1 983 324
Hyror	88 337	107 767
Elavgifter	63 270	44 383
<b>Summa</b>	<b>2 345 298</b>	<b>2 135 474</b>
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-900	-1 200
<b>Summa</b>	<b>2 344 398</b>	<b>2 134 274</b>

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten. Hushållsel tillkommer. I Elavgifter ingår försäljning av solenergi med 0 kr (0 kr).

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ersättning vattenskada Länsförsäkringar	-	1 521 820
Övertätelseavgifter	4 957	1 825
Återbäring Länsförsäkringar samt övrigt	-	3 255
Övrigt	-	788
3 G Infrastructure	-	396 444
<b>Summa</b>	<b>4 957</b>	<b>1 924 132</b>

3GIS har haft en basstation för mobiltelefoni installerad. Avtalet med 3 G Infrastructure för en mast är uppsagd 2024. 3GIS har till HSB brf Gasellen gjort en återbetalning för 22 års elförbrukning med 0 kr (396.444 kr exkl. moms.)

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, städning, sotning	137 756	140 808
Reparationer och löpande underhåll	506 844	1 604 606
Uppvärmning	359 058	347 371
El	274 844	276 981
Vatten	92 592	72 338
Sophämtning	23 636	15 443
Fastighetsförsäkring, kabel tv	72 434	69 807
Förvaltningskostnader	92 452	87 818
Kommunal fastighetsavgift	46 548	44 010
Övrigt	53 834	65 635
<b>Summa</b>	<b>1 659 998</b>	<b>2 724 817</b>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 16.530 kr (13.552 kr)

## Not 5 Personalkostnader

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	52 126	54 592
Vicevärdsarvode	33 075	37 668
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	4 865	4 422
Löner och övriga ersättningar, arvoden	40 544	11 363
Sociala kostnader	20 941	27 483
<b>Summa</b>	<b>151 551</b>	<b>135 528</b>

Inga anställda finns

## Not 6 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	342 859	267 875
Markanläggningar	8 628	8 629
Maskiner och inventarier	7 085	-
<b>Summa</b>	<b>358 572</b>	<b>276 504</b>

## Not 7 övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Utrangering	267 647	-
<b>Summa</b>	<b>267 647</b>	<b>-</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	8 874	4 578
Ränteintäkter, skattekonto	16	7
<b>Summa</b>	<b>8 890</b>	<b>4 585</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader skulder	449 369	302 032
<b>Summa</b>	<b>449 369</b>	<b>302 032</b>

SA

## Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	17 923 799	17 923 799
-Nyanskaffningar, byggnad	4 142 717	-
-Utrangering, byggnad	-390 191	-
-Vid årets början, mark	266 900	266 900
-Markanläggning	86 290	86 290
	<u>22 029 515</u>	<u>18 276 989</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 755 162	-4 478 658
-Årets avskrivning enligt plan	-351 487	-276 504
-Utrangering, avskrivning återförd	122 544	-
	<u>-4 984 105</u>	<u>-4 755 162</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 045 410</b>	<b>13 521 827</b>
Bokfört värde byggnader	16 761 251	13 229 040
Bokfört värde mark	266 900	266 900
Bokfört värde markanläggning	17 259	25 887
<b>Summa</b>	<b>17 045 410</b>	<b>13 521 827</b>

### Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 20.011.000 kr. Värdeår 1982.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	15 800 000	4 211 000	20 011 000
	<u>15 800 000</u>	<u>4 211 000</u>	<u>20 011 000</u>

## Not 11 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	3 308 000	-
Pågående nyanläggning	-	3 308 000
Investeringar	834 717	-
Omklassificering	-4 142 717	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>3 308 000</b>

Vattenskada/stambyte åtgärdad och klar år 2025.

## Not 12 Maskiner och Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 245	21 245
-Nyanskaffning	35 424	-
	<u>56 669</u>	<u>21 245</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 245	-21 245
-Årets avskrivning enligt plan	-7 085	-
	<u>-28 330</u>	<u>-21 245</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>28 339</b>	<b>-</b>

SA

### Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	60	363
Elavräkning, justeras april-26	12 294	-
<b>Summa</b>	<b>12 354</b>	<b>363</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter	7 335	3 840
Tele 2	10 446	10 272
Securitas Bevakning AB	2 779	2 603
HSB Karlskoga-Degerfors	2 826	2 730
Länsförsäkringar	32 528	31 346
Egeryds	4 937	4 937
<b>Summa</b>	<b>60 851</b>	<b>55 728</b>

### Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Kga-Dfs	1,70%	2025-10-10--2026-10-09	500 000	-
Bunden placering	1,70%	2025-11-03--2026-11-02	200 000	-
			<b>700 000</b>	<b>-</b>

### Not 16 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto Swedbank	2 098	408 575
Företagskonto Handelsbanken	670 081	-
	<b>672 179</b>	<b>408 575</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	1,76%	2026-09-30	2026-09-30	516 773	526 269
Stadshypotek	4,78%	2026-09-01	2026-09-01	882 469	891 985
Stadshypotek	4,80%	2026-10-30	2026-10-30	450 120	454 960
Stadshypotek	3,01%	2028-09-01	2028-09-01	249 000	252 000
Stadshypotek	4,20%	2026-09-01	2026-09-01	575 406	583 406
Stadshypotek	3,28%	2029-10-30	2029-10-30	987 600	1 002 080
Stadshypotek	f n 3,40%	2026-01-02	2026-01-02	1 385 000	1 396 250
Stadshypotek	2,99%	2028-09-30	2028-09-30	1 431 250	1 446 250
Stadshypotek	1,83%	2027-10-30	2027-10-30	2 820 000	2 850 000
Stadshypotek	2,02%	2028-01-30	2028-01-30	471 250	476 250
Stadshypotek	1,88%	2029-12-01	2029-12-01	2 300 000	2 350 000
Stadshypotek	3,30%	2026-03-01	2026-03-01	2 038 500	-
Stadshypotek	3,44%	2028-03-01	2028-03-01	2 038 500	-
				16 145 868	12 229 450
Avgår kortfristig del				-6 047 748	-1 794 582
<b>Summa</b>				<b>10 098 120</b>	<b>10 434 868</b>
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				10 098 120	10 434 868
Kortfristig del exklusive amorteringar				5 719 416	1 630 250
Amorteringar nästa år				328 332	164 332
				<b>16 145 868</b>	<b>12 229 450</b>

ST

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 313 328	657 328
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	14 504 208	11 407 790

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2026 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	16 470 900	16 470 900
	<b>16 470 900</b>	<b>16 470 900</b>

#### Not 18 Byggnadskreditiv

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnadskreditiv	-	1 347 374

Byggnadskreditivet är genom Handelsbanken och är utfärdat på 4,2 mkr på grund av vattenskadat/stambyte. Föreningen har dock bekostat 2,5 mkr med egna medel. Byggnadskreditivet omvandlades till två nya lån, då projektet blev klart i början av året. Restrerande del av lånet betalades ut.

#### Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	21 647	19 445
Arbetsgivaravgift	15 938	15 775
Mervärdesskatt	15 175	113 918
Elavräkning 2024, justeras april 2025	-	6 593
<b>Summa</b>	<b>52 760</b>	<b>155 731</b>

#### Not 20 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	49 491	49 491
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-	-
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 491</b>	<b>49 491</b>

#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 924	13 519
On tower Sweden (Antenn 2)	26 660	26 416
Net4 Mobility (Antenn 3)	29 481	29 211
Upplupna räntor	44 177	32 464
Förskottsbetalda avgifter/hyror	203 769	235 739
Luleå Energi	11 726	11 828
Karlskoga Energi o miljö	70 008	64 768
<b>Summa</b>	<b>399 745</b>	<b>413 945</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-05

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-03-16

  
Pia Haglund

  
Jan-Erik Andersson

  
Kristoffer Lindqvist

  
Jan-Olof Wicktorsson

  
Monica Sundman

  
Oskar Hellström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-03-19

  
Per-Erik Persson  
Av föreningen vald revisor

  
Simon Arnelund  
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gasellen i Karlskoga, org.nr. 716411-6035

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gasellen i Karlskoga för räkenskapsåret 2025.

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. Revisoreernas 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 revisionssed 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 Brf Gasellen i Karlskoga för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

---

Örebro den 19/3 2026



Simon Arnelund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Erik Persson  
Av föreningen vald revisor

## **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.

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

### **RESULTATRÄKNINGEN**

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

### **BALANSRÄKNINGEN**

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

### **AVSKRIVNINGAR**

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

### **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**

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

### **SKULDER**

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

#### **FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

#### **STÄLLDA PANTER**

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

#### **ANSVARSFÖRBINDELSER**

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

#### **LIKVIDITET**

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.