GASELLEN

ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gasellen i Linköping

Org nr 722000-1080

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 56:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt K3.

Bostadsrättsföreningens bildades 2010 genom fusion av HSB brf Skäggetorp 1 och 2. De fusionerade föreningarna bildades 1965/1966 och deras hus stod inflyttningsklara med början år 1966. Sista inflyttningarna skedde under år 1968.

Föreningen äger fastigheterna Gasellen 1, 2, 3, och 6 med adress Storgården 1-19, 23-51 och 2-56, Klockaregården 1-35 och 2-26 samt Skäggetorpsgatan 7-15 och 6-14.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 546 bostäder med en sammanlagd yta av 45 590 kvm. Hyreslokaler med en sammanlagd yta av 1 509 kvm, 217 garage och 351 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 83 kvm

	antal	yta
1 rum	28	1 250
2 rum	166	11 336
3 rum	205	18 255
4 rum	143	14 203
5 rum	4	446
Lägenheter bostadsrätt	**546**	**45 490**

Garage	217
Bilplatser	351

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:
- målningsarbeten
- fasadkompletteringar
- asfaltering (kompletteringar)
- byte av låssystem

Historiskt underhåll

År	Åtgärd
2019	Målningsarbeten (vindskivor, altaner m.m.), asfaltering, utbyte altaner m.m.
2018	Målningsarbeten, installation av modern styrning och driftövervakning av värmesystemet, utbyte altaner.

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020. Underhållsplanen uppdateras årligen och utebesiktning genomförs av styrelsen minst en gång om året i föreningens område.

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren.
- asfaltering (kompletteringar baksidor av fastigheter, parkeringar, parkeringshus P1 och P2)
- digitalt informationssystem i trapphus
- renovering av trapphus
- utbyte lekutrustning på lekplatser

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Mats Wall varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem och bredband via Telenor.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Per Blomberg, ordförande
Ewa Kindstrand, vice ordförande
Els-Britt Callderyd, sekreterare
Annelie Hjalmarsson, ledamot
Leon Pejic, ledamot
Ibrahim Azizi, ledamot
Tomas Eckerud, HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Els-Britt Callderyd och Annelie Hjalmarsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Per Blomberg, Ewa Kindstrand, Els-Britt Callderyd och Mats Wall.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Kulkommittén.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 751(752) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 49 (52) stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2020.

Revisorer

Revisor har varit Per-Olof Andersson och revisorssuppleant Carina Boberg Lürén valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Per Blomberg

Ersättare: Els-Britt Callderyd

Valberedning

Valberedningen har bestått av Håkan Jutterdal, Alfred Lilja och Mustafa Ghullam.

Kulkommitté

KUL-Kommittén har bestått av Gun-Britt Svensson, Ingegerd Sjöqvist, Turkan Soner, Elisabeth Brandt-Öhrling, Eva Folkesson.

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har inga kurser ägt rum på grund av pandemin.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 638 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 149 852 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 75 810 504 kr. Under året har föreningen amorterat 1 050 316 kr.

Årets resultat

Årets resultat blev 5 983 621 kr.

Övrigt

HSB brf. Gasellen vann, i slutet av oktober år 2019 processen gentemot Skatteverket angående avdrag för den ingående mervärdeskatten för den del av skatten som kan anses belöpa den andel solel som avyttras (s.k överskottsel). Avgörandet i Högsta förvaltningsdomstolen innebär att föreningen får tillbaka 1,9 miljoner kronor. Beloppet utbetaldades under verksamhetsåret 2020. I och med denna process har Länsstyrelsen beslutat att HSB brf Gasellen ska betala tillbaka 691 782 kr av det statliga stöd som tidigare betalats ut.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	31 471	31 693	31 625	31 479	31 250
Rörelseresultat (tkr)	7 038	5 830	4 324	2 875	5 434
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 984	4 695	3 085	1 724	4 218
Balansomslutning (tkr)	139 484	133 900	135 311	133 458	131 731
Fond för yttre underhåll (tkr)	3 142	3 323	5 545	7 291	10 904
Soliditet (%)	37	34	30	29	27

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhålll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 706 879	3 322 806	34 317 343	4 695 334	46 042 362
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			4 695 334	-4 695 334	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		2 691 000	-2 691 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-2 871 440	2 871 440		0
Årets resultat				5 983 620	5 983 620
Belopp vid årets utgång	3 706 879	3 142 366	39 193 117	5 983 620	52 025 982

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat	39 193 117
Årets resultat	5 983 620
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	**45 176 738**
Styrelsen föreslår följande disposition	45 176 738
Balanseras i ny räkning	

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	31 471 223	31 692 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3	384 426	356 683
Summa rörelseintäkter		**31 855 649**	**32 049 673**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 280 508	-16 964 118
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 896 039	-1 895 014
Underhåll enligt plan	Not 6	-2 871 440	-4 454 618
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-419 009	-502 389
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 350 545	-2 403 779
Summa rörelsekostnader		**-24 817 542**	**-26 219 919**
Rörelseresultat		**7 038 107**	**5 829 754**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 389	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 070 876	-1 134 289
Övriga finansiella poster	Not 9	-5 000	-131
Summa finansiella poster		**-1 054 487**	**-1 134 420**
Resultat efter finansiella poster		**5 983 620**	**4 695 334**
Årets resultat		**5 983 620**	**4 695 334**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	109 261 325	110 355 234
Inventarier och installationer	Not 11	4 521 347	2 037 995
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	486 454
Summa materiella anläggningstillgångar		113 782 672	112 879 683
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**113 783 172**	**112 880 183**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		-16 055	1 804
Kundfordringar		19 602	50 029
Avräkningskonto HSB		13 231 611	17 781 361
Övriga kortfristiga fordringar		1 526 928	2 117 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	939 075	1 069 377
Summa kortfristiga fordringar		15 701 161	21 019 594
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	10 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		10 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		**25 701 161**	**21 019 594**
Summa tillgångar		**139 484 333**	**133 899 777**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital			
Insatser		3 706 879	3 706 879
Fond för yttre underhåll		3 142 366	3 322 806
Summa bundet eget kapital		6 849 245	7 029 685
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		39 193 117	34 317 343
Årets resultat		5 983 620	4 695 334
Summa fritt eget kapital		45 176 738	39 012 677
Summa eget kapital		**52 025 982**	**46 042 362**

Skulder

Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	17 974 975	75 810 504
Summa långfristiga skulder		17 974 975	75 810 504
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	57 835 529	1 050 316
Medlemmarnas inre fond	Not 16	5 324 662	5 339 716
Leverantörsskulder		3 298 335	2 667 335
Aktuell skatteskuld	Not 17	40 400	12 008
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	247 179	276 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 737 271	2 700 609
Summa kortfristiga skulder		69 483 376	12 046 911
Summa skulder		**87 458 351**	**87 857 415**
Summa eget kapital och skulder		**139 484 333**	**133 899 777**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	5 983 620	4 695 334
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 350 545	2 403 779
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	9 334 165	7 099 113
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	768 683	-1 758 696
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	651 251	-191 723
Kassaflöde från löpande verksamhet	**10 754 099**	**5 148 694**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-742 659	-486 454
Justeringar i fastigheter	-691 782	1 900 000
Investeringar i maskiner/inventarier	-2 819 093	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-4 253 534**	**1 413 546**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga och kortfristiga skulder	-1 050 316	-5 915 642
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 050 316**	**-5 915 642**
Årets kassaflöde	**5 450 249**	**646 598**
Likvida medel vid årets början	**17 781 361**	**17 134 764**
Likvida medel vid årets slut	**23 231 610**	**17 781 362**

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

Noter
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,86% av anskaffningsvärdet.

Under 2013 installerades solceller och då bokades ett avdrag för den ingående momsen som minskade anskaffningskostnaden av komponenten solceller. 2018 gjordes en ny bedömning efter beslut från kammarrätten att inte medge momsavdrag varvid återföring av tidigare avdragen moms gjordes under 2018 vad gäller aktivering av solceller. Under 2019 har ytterligare en ny bedömning gjorts då högsta domstolen medgav momsavdrag Denna korrrigering har gett effekt genom ett minsakt anskaffningsvärde med 1 900 000 kr på byggnad och minskad ackumulerad avskrivning med 1 108 300 kr.
I och med denna process har Länsstyrelsen beslutat under 2020 att delar av det tidigare utbetalda statliga stöd till solceller ska återbetalas. Korrigeringen innebär att anskaffningsvärdet på byggnad ökar med 691 782 kr.

Avskrivning inventarier och installationer
Avskrivning sker linjärt på 10-30 år på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	29 003 174	29 013 665
	Hyresintäkt bostäder	0	2 250
	Hyresintäkt lokaler	123 694	122 962
	Hyresintäkt garage och bilplatser	1 417 077	1 431 567
	Hyresintäkt övrigt	75 144	86 674
	Hyresrabatter	1 911	0
	Årsavgift el	1 276 353	1 514 891
	Avsatt till inre fond	-819 996	-819 996
	Övriga intäkter i verksamheten	219 929	248 337
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	106 017	92 640
	Övriga fakturerade kostnader	67 920	0
		31 471 223	**31 692 990**

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	80 424	129 511
	Övrigt	304 002	227 172
		384 426	**356 683**

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 221 101	-1 736 885
	El	-1 328 178	-1 171 510
	Uppvärmning	-4 655 215	-4 831 064
	Vatten	-1 223 462	-1 167 525
	Renhållning	-933 902	-854 239
	Bevakningskostnader	-242 821	-170 436
	TV, bredband, iptelefoni	-974 372	-974 439
	Hissar serviceavtal & besiktning	-4 435	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-3 506 313	-3 691 281
	Försäkringar	-634 543	-604 154
	Fastighetsskatt	-899 654	-871 262
	Övriga driftskostnader	-656 512	-891 324
		-16 280 508	**-16 964 118**

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-14 375	-28 531
	Förvaltningskostnader	-1 292 863	-1 257 872
	Kostnader överlåtelse och panter	-103 512	-90 062
	Föreningsverksamhet	-7 671	-47 675
	Kontorsutrustning och -material	-3 113	-4 713
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 760	-7 228
	Konsulter	-7 938	0
	Förbrukningsinventarier	0	-3 773
	Medlemsavgifter HSB	-218 400	-218 400
	Stämma och styrelse	-16 437	-12 297
	Arrende, hyra, leasing	-219 024	-224 464
	Kundförluster m m	-1 698	0
	Övriga rörelsekostnader	-2 249	0
		-1 896 039	**-1 895 014**

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-2 871 440	-4 454 618
		-2 871 440	**-4 454 618**

Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-225 132	-204 500
	Övriga arvoden	-88 245	-182 392
	Revisionsarvode	-19 000	-23 000
	Sociala avgifter	-85 832	-92 497
	Utbildning	-800	0
		-419 009	**-502 389**

Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-3 014 804	-2 002 040
	Inventarier och installationer	-335 741	-401 739
	Summa avskrivningar	**-3 350 545**	**-2 403 779**

Not 9	Övriga finansiella poster		
	Övrigt	**-5 000**	**-131**
		-5 000	**-131**

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2087	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	155 802 898	156 739 316
Omklassificering	486 454	963 582
Årets investering byggnader	1 434 441	0
Årets utrangering byggnader	0	-1 900 000
Ingående anskaffningsvärde mark	3 442 782	3 442 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**161 166 575**	**159 245 680**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-48 890 446	-46 888 406
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	1 108 330
Årets avskrivningar byggnader	-3 014 804	-3 110 370
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-51 905 250**	**-48 890 446**
Utgående bokfört värde	**109 261 325**	**110 355 234**
Bokförda värden byggnader	105 818 543	106 912 452
Bokförda värden mark	3 442 782	3 442 782

Fastighetsbeteckning: Gasellen 1,2,3 och 6

Taxeringsvärde	**Värdeår**	**Byggnad**	**Mark**	**Totalt**	**Föreg år**
Bostäder hyreshus	1967	341 000 000	147 000 000	488 000 000	488 000 000
Lokaler		5 329 000	6 613 000	11 942 000	11 942 000
		346 329 000	**153 613 000**	**499 942 000**	**499 942 000**

Pågående nyanläggningar		
Ingående värde pågående nyanläggningar	**486 454**	**963 582**
Årets Investering	0	486 454
Omklassificering till Byggnader & Mark	-486 454	-963 582
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	486 454

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	3 200 791	3 200 791
Årets investeringar	2 819 093	0
Utgående anskaffningsvärden	6 019 884	3 200 791
Ingående avskrivningar	-1 162 796	-761 057
Årets avskrivningar	-335 741	-401 739
Utgående avskrivningar	-1 498 537	-1 162 796
Utgående bokfört värde	**4 521 347**	**2 037 995**

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	671 225	0
Upplupna ränteintäkter	5 833	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	262 017	1 069 377
	939 075	**1 069 377**

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Kapitalplacering	0,70%	2021-02-28	10 000 000	0
			10 000 000	**0**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,95%	2021-03-01	15 495 768	337 088
Stadshypotek		0,95%	2021-03-01	12 590 200	0
Stadshypotek		1,69%	2021-03-30	11 817 819	126 732
Stadshypotek		1,39%	2021-06-01	6 645 948	68 872
Stadshypotek		1,66%	2022-07-30	5 229 750	57 000
Stadshypotek		1,78%	2022-09-30	12 941 757	139 532
Stadshypotek		1,35%	2021-01-04	11 089 262	90 792
				75 810 504	**1 050 316**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**17 974 975**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 201 264
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	70 558 924
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	88 590 000	88 590 000
Summa ställda säkerheter	88 590 000	88 590 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	5 339 716	5 230 852
Avsättning	819 996	819 996
Uttag	-835 051	-711 132
	5 324 662	**5 339 716**

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	40 400	12 008
	40 400	**12 008**

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	59 488	67 083
Personalens källskatt	101 858	121 035
Arbetsgivaravgifter	85 833	88 808
	247 179	**276 926**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	70 727	56 561
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 651 544	2 508 352
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 000	135 696
	2 737 271	**2 700 609**

Linköping___/____ 2021

Annelie Hjalmarsson	Els Britt Callderyd	Ewa Kindstrand
Ibrahim Azizi	Leon Pejic	Per Blomberg
Tomas Eckerud		

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

Per-Olof Andersson Revisor vald av föreningsstämman	Mikael Gustavsson Auktoriserad revisor utsedd av HSB Riksförbund

Till revisorn i HSB brf Gasellen i Linköping

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB brf Gasellen i Linköping för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:
• Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
• Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
• Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
• Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
• Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
• Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
• Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
• Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
• Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
• Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
• Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
• Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en s k oäkta bostadsrättsförening.
• Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.

• Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
• Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Linköping / 2021

HSB brf Gasellen i Linköping

Per Blomberg
Styrelsens ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gasellen i Linköping, org.nr. 722000-1080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gasellen i Linköping för år 2020.

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 2020 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Gasellen i Linköping för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 den / 2021

……..	……
Mikael Gustavsson	Per-Olof Andersson
Auktoriserad revisor Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor