



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gasellen i Linköping  
Org nr 722000-1080

# 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

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
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	<b>546</b>	<b>45 490</b>

Garage	217
Bilplatser	351



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- målningsarbeten
- fasadkompletteringar
- asfaltering (kompletteringar)
- byte av låssystem

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gasellen i Linköping  
Org nr 722000-1080

## 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 mervärdesskatten för den del av skatten som kan anses belöpa den andel solet som avyttras (s.k överskottsel). Avgörandet i Högsta förvaltningsdomstolen innebär att föreningen får tillbaka 1,9 miljoner kronor. Beloppet utbetalades 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.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gasellen i Linköping  
Org nr 722000-1080

<b>Förändringar i eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
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
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>45 176 738</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	45 176 738
-------------------------	------------

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	31 471 223	31 692 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3	384 426	356 683
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>31 855 649</b>	<b>32 049 673</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-24 817 542</b>	<b>-26 219 919</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 038 107</b>	<b>5 829 754</b>
<b>Finansiella poster</b>			
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
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 054 487</b>	<b>-1 134 420</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 983 620</b>	<b>4 695 334</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>5 983 620</b>	<b>4 695 334</b>

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
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>113 782 672</b>	<b>112 879 683</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa anläggningstillgångar

**113 783 172**      **112 880 183**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- 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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>15 701 161</b>	<b>21 019 594</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	10 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>10 000 000</b>	<b>0</b>

### Summa omsättningstillgångar

**25 701 161**      **21 019 594**

### Summa tillgångar

**139 484 333**      **133 899 777**



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Gasellen i Linköping

Org nr 722000-1080

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
----------------------	-------------------	-------------------

## 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
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 849 245</b>	<b>7 029 685</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	39 193 117	34 317 343
Årets resultat	5 983 620	4 695 334
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>45 176 738</b>	<b>39 012 677</b>

### Summa eget kapital

<b>52 025 982</b>	<b>46 042 362</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	17 974 975	75 810 504
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 974 975</b>	<b>75 810 504</b>

#### *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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>69 483 376</b>	<b>12 046 911</b>

### Summa skulder

<b>87 458 351</b>	<b>87 857 415</b>
-------------------	-------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>139 484 333</b>	<b>133 899 777</b>
--------------------	--------------------

106





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

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 korrigerings 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 reavinst 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.



<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	29 003 174	29 013 665
	Hysesintäkt bostäder	0	2 250
	Hysesintäkt lokaler	123 694	122 962
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 417 077	1 431 567
	Hysesintäkt övrigt	75 144	86 674
	Hysesrabatter	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
		<b>31 471 223</b>	<b>31 692 990</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	80 424	129 511
	Övrigt	304 002	227 172
		<b>384 426</b>	<b>356 683</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	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
		<b>-16 280 508</b>	<b>-16 964 118</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern 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
		<b>-1 896 039</b>	<b>-1 895 014</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övrigt	-2 871 440	-4 454 618
		<b>-2 871 440</b>	<b>-4 454 618</b>



<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
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
	<u>-419 009</u>	<u>-502 389</u>
<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	-3 014 804	-2 002 040
Inventarier och installationer	-335 741	-401 739
Summa avskrivningar	<u>-3 350 545</u>	<u>-2 403 779</u>
<b>Not 9 Övriga finansiella poster</b>		
Övrigt	-5 000	-131
	<u>-5 000</u>	<u>-131</u>

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2087				
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	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			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>161 166 575</b>	<b>159 245 680</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	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			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-51 905 250</b>	<b>-48 890 446</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>109 261 325</b>	<b>110 355 234</b>			
	Bokförda värden byggnader	105 818 543	106 912 452			
	Bokförda värden mark	3 442 782	3 442 782			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b> Gasellen 1,2,3 och 6					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	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
			<b>346 329 000</b>	<b>153 613 000</b>	<b>499 942 000</b>	<b>499 942 000</b>
	<b>Pågående nyanläggningar</b>					
	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
<b>Not 11</b>	<b>Inventarier och installationer</b>					
	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
	<b>Utgående bokfört värde</b>			<b>4 521 347</b>		<b>2 037 995</b>
<b>Not 12</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB			500		500
				<b>500</b>		<b>500</b>
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald försäkring			671 225		0
	Upplupna ränteintäkter			5 833		0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	262 017	1 069 377
	<u>939 075</u>	<u>1 069 377</u>

**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Kapitalplacering	0,70%	2021-02-28	10 000 000	0
			<u>10 000 000</u>	<u>0</u>

**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
				<u>75 810 504</u>	<u>1 050 316</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>17 974 975</b>
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
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>88 590 000</u>	<u>88 590 000</u>

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	5 339 716	5 230 852
Avsättning	819 996	819 996
Uttag	-835 051	-711 132
	<u>5 324 662</u>	<u>5 339 716</u>

**Not 17 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	40 400	12 008
	<u>40 400</u>	<u>12 008</u>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

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

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

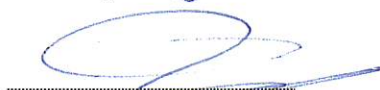
Upplupna räntekostnader	70 727	56 561
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 651 544	2 508 352
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 000	135 696
	<u>2 737 271</u>	<u>2 700 609</u>

Linköping 30/3 - 2021

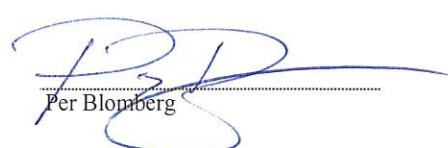
  
Annelie Hjalmarsson

  
Els Britt Callderyd

  
Ewa Kindstrand

  
Ibrahim Azizi

  
Leon Pejic

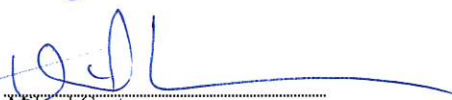
  
Per Blomberg

  
Tomas Eckerud

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-16

  
Per-Olof Andersson

Revisor vald av föreningsstämman

  
Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor  
utsedd av HSB Riksförbund

# 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

WA