



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Gazellen i Nybro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Gazellen i Nybro

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

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 Nybro kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1963 på fastigheterna Gasellen 1 och 2 i Nybro, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Jakobsgratan 24 A-B, 26 A-B, 28 A-B, 30 A-B, 32 A-C och 34 A-E.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-07-12.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 8.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Laila Nilsson, ordförande
Mikael Andersson, vice ordförande
Barbro Andersson, sekreterare
Tommy Wåhlin
Bengt Berg, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2020** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Laila Nilsson, ordförande
Mikael Andersson, vice ordförande (t.o.m. 2020-11-10)
Barbro Andersson, sekreterare
Tommy Wåhlin
Bengt Berg, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamoten Barbro Andersson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Laila Nilsson, Mikael Andersson, Barbro Andersson och Birger Karlsson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Tommy Wählin.

Revisorer

Revisorer har varit Siw Hagström med Mona Abrahamsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Laila Nilsson och Barbro Andersson med Mikael Andersson som ersättare. Vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog ledamot Laila Nilsson från föreningen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Edita Mikuljan, (ordförande) och Lars Mård.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.

Under året har Birger Karlsson varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det 6 bostadshus med totalt 16 trapphus. Fastigheternas areal är 20 953 kvm, varav Gasellen 1 är 9 491 kvm och Gasellen 2 är 11 462 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	12	
2 rum	42	
3 rum	54	
4 rum	<u>21</u>	
Bostäder med bostadsrätt	129	8 517 kvm
Lokaler med hyresrätt	1	80 kvm
Garage	30	
P-platser	82	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har 4 tvättstugor, grovtvättstuga, styrelserum, hobbylokal och en samlingslokal.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg, vilket innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.



HSB – där möjligheterna bor

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilationssystem är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
1998	Byte av stammar Utbyggnad och inglasning av balkonger
2003	Asfaltering av gångar och parkeringsplatser
2005	Samtliga fönster till lägenheter och trapphus har klätts utvändigt med aluminium Samtliga fönster inuti de inglasade balkongerna har målats utvändigt
2007	Samtliga garageportar bytts ut
2008	Renovering av ett yttertak på Jakobsgratan 30 A och B
2010	Installation av postboxar Renovering av taken på Jakobsgratan 26 och 28
2013	Fyra yttre betongtrappor har bytts ut mot nya Alla föreningens yttre källardörrar har bytts ut mot nya ståldörrar
2014	Yttertak renoverade på Jakobsgratan 24, 32 och 34, (ny takpapp och läkt, takpannor, takplåt, hängrännor och stuprör har bytts ut) Tilläggsisolering av vindor på fastigheterna Jakobsgratan 24, 30, 32 och 34 har genomförts
2015	Renoverat 4 tvättstugor (nytt kakel och klinkers samt målning) Spolning och filmning av alla yttre dagvattenledningar Målning av samtliga källarkorridorer
2016	OVK har slutförts och godkänts Yttre belysningsstolpar har renoverats
2017	Byte av stamventiler, radiatorventiler och termostater i samtliga fastigheter
2019	Elslingor i hängrännor och stuprör vid garagedörrar Energideklaration
2020	Pågående byte av lägenhetsdörrar, målning i trapphus, ny LED-belysning och ljuddämpande skivor i taken. Nytt låssystem med informationstavlor i alla trapphus

Miljöfrämjande åtgärder

Källsortering av soporna. Energibesparande åtgärder genom installation av sensorstyrd belysning i källare. Energideklaration har upprättats 2019.

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.hsb.se/sydost/gazellen

Föreningen har tagit fram en brandskyddspärm

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 018,4	1 145,2	1 192,0	1 088,8	1 088,6
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 210,2	1 287,1	1 297,5	1 175,7	1 163,3
Värmekostnad kr/kvm	115,4	120,6	118,8	110,6	114,8
Bostadsytan är 8 517 kvm					
El i MWh	86,8	76,5	83,2	86,6	79,9
Vatten i kbm	9 640	8 542	8 410	8 466	8 149
Kubikmeter per bostadsrätt/lokal	74	66	65	66	63

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 25 februari 2020 av Veronica Johansson HSB Sydost) och vicevärd Birger Karlsson. Vid besiktningen konstaterades att fasadbalkar över flera fönster börjat hänga ned och behöver åtgärdas.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningens styrelseledamöter har deltagit i av HSB Sydost anordnade konferenser och informationer.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 5 % 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 2 % 2021. 2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 635 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 129 bostadsrätter har under året 13 (15) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 148 (145). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	5 447	5 183	5 045	5 034	4 740
Resultat efter finansiella poster	691	457	-206	-114	-60
Balansomslutning (tkr)	26 638	21 226	20 856	21 467	21 678
Eget kapital (tkr)	8 575	7 884	7 427	7 633	7 747
Soliditet (%)	32,2	37,1	35,6	35,6	35,7
Taxeringsvärde (tkr)	48 822	48 822	36 046	36 046	36 046
-varav byggnad (tkr)	37 822	37 822	28 395	28 395	28 395
Likviditet (%)	83	55	37	125	122
Justerad Likviditet (%)	153	156	127		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	622	593	575	575	543
Hyror lokaler 31/12 (kr/kvm)	607	578	561	561	529
Total låneskuld (tkr)	14 732	11 471	11 710	11 941	12 180
Låneskuld (kr/kvm*)	1 730	1 347	1 375	1 402	1 430
Underhållsfond (tkr)	4 699	4 458	4 211	4 526	5 245
Avskrivning (kr/kvm*)	50	50	50	54	54
Räntekostnader (kr/kvm*)	18	18	19	19	22
Räntekänslighet (%)	2,8	2,3	2,4	2,4	2,6

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara >100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

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.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	508 075	0	4 458 085	2 460 628	457 416
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut				457 416	-457 416
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			500 000	-500 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-259 341	259 341	
Årets resultat					690 891
Belopp vid årets utgång	508 075	0	4 698 744	2 277 385	690 891

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 500 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 199 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2021	Kontroll av fasadbalkar över fönster

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	2 918 043,91
Årets resultat	690 891,48
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-500 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	259 341,00
Summa till stämmans förfogande	3 368 276,39

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 368 276,39
-------------------------	--------------

RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 446 520	5 183 426
Summa rörelseintäkter		5 446 520	5 183 426

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-3 376 249	-3 459 128
Övriga externa kostnader	Not 4	-386 925	-339 106
Underhåll enligt plan	Not 5	-259 341	-197 908
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-163 220	-151 596
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-426 660	-426 660
Summa rörelsekostnader		-4 612 395	-4 574 398

Rörelseresultat

834 125 609 028

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 030	5 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	-152 264	-156 870
Summa finansiella poster	-143 234	-151 612

Årets resultat

690 891 457 416

Tilläggsupplysning

Årets resultat	690 891	457 416
Reservering till fond för yttre underhåll	-500 000	-445 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	259 341	197 908
Överföring till balanserat resultat	450 232	210 324



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 17 511 258 17 937 918

Pågående nyanläggningar

Not 9 4 031 250 0

Summa materiella anläggningstillgångar

21 542 508 17 937 918

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

21 543 008 17 938 418

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

7 537 252

Avräkningskonto HSB

4 924 302 1 126 805

Övriga kortfristiga fordringar

0 282

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 163 294 160 279

Summa kortfristiga fordringar

5 095 133 1 287 618

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 0 2 000 000

Summa kortfristiga placeringar

0 2 000 000

Summa omsättningstillgångar

5 095 133 3 287 618

Summa tillgångar

26 638 141 21 226 036

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		508 075	508 075
Fond för yttre underhåll		4 698 744	4 458 085
Summa bundet eget kapital		5 206 819	4 966 160

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 677 385	2 460 628
Årets resultat		690 891	457 416
Summa fritt eget kapital		3 368 276	2 918 044

Summa eget kapital

Not 13	8 575 095	7 884 204
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 957 324	7 387 957
Summa långfristiga skulder		11 957 324	7 387 957

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 775 114	4 083 137
Medlemmarnas inre fond	Not 15	841 789	845 913
Leverantörsskulder		1 789 120	397 369
Aktuell skatteskuld	Not 16	12 459	17 026
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 577	1 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	684 663	608 607
Summa kortfristiga skulder		6 105 722	5 953 875

Summa skulder

18 063 046	13 341 832
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

26 638 141	21 226 036
-------------------	-------------------

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 1,46% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

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 5 640 157 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 299 668	5 046 840
	Hysesintäkt lokaler	48 564	46 248
	Hysesintäkt garage och bilplatser	167 891	154 204
	Hysesintäkt övrigt	14 244	13 548
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	3 840	3 840
	Avsatt till inre fond	-111 011	-111 011
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 940	776
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	19 383	28 981
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1	0
		5 446 520	5 183 426

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-49 060	-64 362
	El	-159 826	-162 675
	Uppvärmning	-982 496	-1 027 136
	Vatten	-321 474	-301 214
	Renhållning	-199 606	-190 740
	Bevakningskostnader	-1 875	0
	TV, bredband, iptelefoni	-337 020	-333 180
	Obligatoriska besiktningar	-4 889	-45 426
	Serviceavtal	-82 955	-48 527
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 010 792	-1 030 663
	Försäkringar	-57 726	-83 603
	Fastighetsskatt	-149 420	-149 420
	Övriga driftskostnader	-19 111	-22 182
		-3 376 249	-3 459 128

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 500	-10 000
	Förvaltningskostnader	-246 959	-241 293
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 901	-25 736
	Föreningsverksamhet	0	-2 652
	Kontorsutrustning och -material	-3 764	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 920	-3 840
	Konsulter	-53 563	0
	Förbrukningsinventarier	-2 695	-849
	Medlemsavgifter HSB	-46 623	-45 763
	Stämma och styrelse	0	-8 973
		-386 925	-339 106

**Not 5 Underhåll enligt plan**

Underhåll lokaler	-9 955	0
Underhåll tvättstuga	-101 483	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-124 625	0
Underhåll installationer	0	-103 750
Underhåll mark och utemiljö	0	-79 177
Underhåll övrigt	-23 278	-14 981
	-259 341	-197 908

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-66 000	-57 900
Löner för anställda	-6 500	-2 750
Vicevärdsarvode	-54 000	-51 600
Övriga arvoden	-13 500	-12 700
Övriga personalkostnader	-96	0
Revisionsarvode	-3 500	-3 000
Sociala avgifter	-19 624	-23 646
	-163 220	-151 596

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-426 660	-426 660
Summa avskrivningar	-426 660	-426 660



Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 782 053	29 782 053
Utrangering byggnad tak från 2014	-483 510	0
Ingående anskaffningsvärde mark	156 234	156 234
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 454 777	29 938 287

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 000 369	-11 573 709
Utrangering byggnad tak	483 510	0
Årets avskrivningar byggnader	-426 660	-426 660
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 943 519	-12 000 369

Utgående bokfört värde

	17 511 258	17 937 918
--	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	17 355 024	17 781 684
Bokförda värden mark	156 234	156 234

Fastighetsbeteckning: Gazellen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	37 400 000	11 000 000	48 400 000	48 400 000
Lokaler	1963	422 000		422 000	422 000
		37 822 000	11 000 000	48 822 000	48 822 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Årets Investering dörrar och lås, el	4 031 250	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	4 031 250	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-TV och bredband	0	84 735
Upplupna ränteintäkter	0	750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 294	74 794
	163 294	160 279

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 3 mån	0	2 000 000
	0	2 000 000

**Not 13 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	508 075	0	4 458 085	2 460 628	457 416
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	457 416	-457 416
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			500 000	-500 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-259 341	259 341	
Årets Resultat					690 891
Belopp vid årets utgång	508 075	0	4 698 744	2 677 385	690 891

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-12-30	1,51%	2021-12-30	2 775 114	30 000
Stadshypotek AB	2022-10-30	1,18%	2022-10-30	2 374 152	90 160
Stadshypotek AB	2023-10-30	1,27%	2023-10-30	2 238 691	24 072
Stadshypotek AB	2024-10-30	1,28%	2024-10-30	1 757 380	72 220
Stadshypotek AB	2024-10-30	1,28%	2024-10-30	2 087 101	22 204
Stadshypotek AB	2025-12-01	1,30%	2025-12-01	3 500 000	70 000
				14 732 438	308 656

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 957 324
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,31%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 234 624
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 189 158
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	19 713 000	19 713 000
Summa ställda säkerheter	19 713 000	19 713 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	845 913	804 830
Avsättning	111 011	111 011
Uttag	-115 135	-69 928
	841 789	845 913

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	12 459	17 023
Slutskatteskuld föregående år	0	3
	12 459	17 026

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

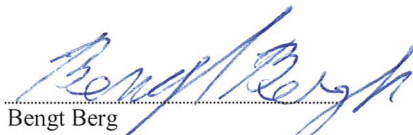
Personalens källskatt	1 725	1 350
Arbetsgivaravgifter	852	459
Övriga kortfristiga skulder	0	14
	2 577	1 823

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

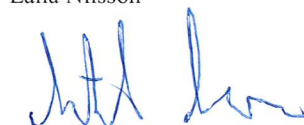
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	177 287	163 224
Upplupna räntekostnader	27 968	24 257
Upplupen revision	11 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	461 812	411 126
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 596	0
	684 663	608 607

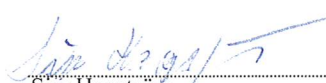
Nybro 17/3 2021

 Laila Nilsson


 Bengt Berg


 Barbro Andersson


 Mikael Andersson


 Tommy Wählin
Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 3 -17

 Siw Hagström

Revisor vald av föreningsstämman


Mohammed Daabas
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gazellen i Nybro för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 Gazellen i Nybro för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Nybro den 15/13 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Siw Hagström
Av föreningen vald revisor