

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Gasellen med säte i Söderhamn (org.nr 786000-1093) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Klossdammen 8:1, byggd år 1970 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är belägen på en tomträtt som ägs av som har upplåtit nyttjande rätten till Brf Gasellen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protektor. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
42	lägenheter (bostadsrätt)	2715
12	carport	
20	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj. På stämman deltog 15 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Andra beslut om att anta nya stadgar 2011 version 5 togs på stämman.

Föreningen hade vid årets slut 43 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Kent Tillander.	ordförande
Ove Olsson	vice ordförande
Marcus Elmelind.	sekreterare
Marcus Paby	ledamot
Elisabet Svensson	ledamot
Tommy Andersson	ledamot
Susanne Broden	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kent Tillander, Elisabeth Svensson och Tommy Andersson

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kent Tillander, Marcus Elmelind, Tommy Andersson och Kalle Karlsson. två i förening.

Revisor har varit Hans Olof Olsson med Håkan Persson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Kalle Karlsson, Marcus Elmelind och Kent Tillander (sammankallande).

Fritidsverksamhet och aktiviteter. Surströmmingsfest den 19 augusti med 15 st deltagare

Styrelsen delade ut julgåva till dom boende bestående av chokladaskar.

Den ekonomiska och förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 71.000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-10-15.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRDER
2015	Radonmätning i alla husen. Rengöring av ventilationen. OVK Besiktning.
2016	Byte av termostatventiler i källaren. Renovering av toalett vid tvättstugan. Byte av vägg på carporten. Målning av det vita på carporten och cykel boden. Nya dörrar på cykel boden.

2017	Målning av carporten, cykel boden och uteplatsen.
2018	Energibesiktning. Reparation av asfaltytor på parkeringsplatser och Gångvägar. Målning av fibercementskivor under fönstren på balkonger. Målning av ytterdörrar. Satt in brytjärn på dörrar till cykel boden. Fällning av två stora aspar och en rönn.
2019	Omläggning av taken på husen.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Genomgång av kallvattenledningar i husen. Vid behov reparation av dessa. Då läckage har förekommit i källarutrymmen.

Föreningen har påbörjat med större investering i omläggning av tak på fastigheterna som beräknas vara klar i januari 2020. Besiktning kvarstår. Anbudet var på 687.500 kr. Till det tillkommer kostnad för besiktning, upphandling mm. Under 2020 kommer vi också att byta kallvattenledningar för ca 400.000 kr. För att finansiera omläggningen av taket och bytet av kallvattenledningar har föreningen tagit ett nytt lån i Handelsbanken på 1.300.000 kronor.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019 med 0%.

I budget för 2020 ingår 82.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 7,1% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 618 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 42 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 574	1 571	1 575	1 572	1 569
Rörelseresultat tkr	147	-8	273	182	280
Res efter finansiella poster tkr	84	-70	198	97	172
Balansomslutning tkr	7 222	5 888	6 157	6 088	6 166
Årsavgift lgh kr/kvm	577	577	577	577	577
Soliditet %*	29,9%	35,3%	34,9%	32,0%	30,0%
Lån kr/kvm, utg skuld	1 595	1 173	1 230	1 287	1 344
Räntekostnad kr/kvm	23	23	28	31	40
Driftkostnad kr/kvm	388	400	374	414	382

*Årsavgiften består utav årsavgiften 1.566.444 kr genom den totala bostadsrättsytan. Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	268 600		866 712	1 012 546	-69 567
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				-69 567	69 567
Innevarande års avs/dis			54 293	-54 293	
Årets resultat					83 962
Belopp Vid årets slut	268 600		921 005	888 686	83 962

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	866 712
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	71 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-16 707</u>
Fondbehållning vid årets slut:	921 005

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	888 686
Årets resultat	<u>83 962</u>
Summa	972 648

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	972 648
--------------------------------	----------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 574 022	1 571 414
Summa rörelseintäkter		1 574 022	1 571 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 054 691	-1 085 196
Övriga externa kostnader	Not 4	-126 837	-113 240
Underhåll enligt plan	Not 5	-16 707	-162 825
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-71 729	-60 397
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 279	-157 279
Summa rörelsekostnader		-1 427 242	-1 578 937
Rörelseresultat		146 779	-7 523
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		184	760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 001	-62 804
Summa finansiella poster		-62 817	-62 044
Årets resultat		83 962	-69 567

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	4 685 603	4 842 881
Pågående nyanläggningar	Not 9	352 350	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 037 953	4 842 881

Summa anläggningstillgångar

5 037 953	4 842 881
-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 418
Avräkningskonto HSB		2 098 856	984 631
Aktuell skattefordran	Not 10	0	192
Övriga kortfristiga fordringar		2 325	-1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	81 054	54 945
Summa kortfristiga fordringar		2 182 235	1 043 185

Kassa		2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000

Summa omsättningstillgångar

2 184 235	1 045 185
-----------	-----------

Summa tillgångar

7 222 188	5 888 066
-----------	-----------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	268 600	268 600
Fond för yttre underhåll	921 005	866 712
Summa bundet eget kapital	1 189 605	1 135 312

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	888 686	1 012 546
Årets resultat	83 962	-69 567
Summa fritt eget kapital	972 648	942 979

Summa eget kapital

Not 12	2 162 253	2 078 291
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 690 920	1 620 167
Summa långfristiga skulder		2 690 920	1 620 167

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 639 562	1 565 183
Medlemmarnas inre fond	Not 14	369 779	346 232
Leverantörsskulder		166 619	62 525
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 518	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	897	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	189 639	214 668
Summa kortfristiga skulder		2 369 014	2 189 608

Summa skulder

5 059 934	3 809 775
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

7 222 188	5 888 066
------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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.

Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm.

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 2,12% 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 1.591.464 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 566 444	1 566 444
	Hysesintäkt garage och bilplatser	57 800	58 800
	Avsatt till inre fond	-58 595	-58 595
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 373	4 765
		1 574 022	1 571 414
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-137 462	-140 991
	El	-53 738	-58 507
	Uppvärmning	-378 477	-370 488
	Vatten	-79 643	-74 112
	Renhållning	-34 409	-33 748
	TV, bredband, iptelefoni	-46 368	-46 368
	Fastighetsskötsel och lokaltvård	-246 492	-274 093
	Försäkringar	-32 002	-30 701
	Fastighetsskatt	-27 891	-23 271
	Övriga driftskostnader	-18 209	-32 917
		-1 054 691	-1 085 196
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-9 538	-9 113
	Förvaltningskostnader	-83 309	-80 472
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 811	-3 851
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 204	-3 204
	Konsulter	-5 375	0
	Medlemsavgifter HSB	-16 600	-16 600
		-126 837	-113 240
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll huskropp utvändigt	-16 707	0
	Underhåll mark och utemiljö; Lagning Asfaltytor	0	-162 825
		-16 707	-162 825
Not 6 Personalkostnader			
	Arvode till styrelsen	-28 435	-20 429
	Vicevärdsarvode	-32 775	-31 200
	Revisionsarvode	-2 393	-2 346
	Sociala avgifter	-8 126	-6 422
		-71 729	-60 397
Not 7 Avskrivningar			
	Byggnader	-157 279	-157 279
		-157 279	-157 279

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 418 246	7 418 246
Ingående anskaffningsvärde mark	209 000	209 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 627 246	7 627 246

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 784 364	-2 627 086
Årets avskrivningar byggnader	-157 279	-157 279
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 941 643	-2 784 364

Utgående bokfört värde

	4 685 603	4 842 881
Bokförda värden byggnader	4 476 603	4 633 881
Bokförda värden mark	209 000	209 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	7 600 000	1 697 000	9 297 000	7 757 000
		7 600 000	1 697 000	9 297 000	7 757 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	352 350	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	352 350	0

Pågående nyanläggningar avser takbyte och planeras vara klart under januari 2020. Till en total kostnad av 687.500 kr. Tillkommer gör kostnad för besiktning, upphandling mm.

Not 10 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	192
	0	192

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	33 763	32 002
Förutbetalda HSB	42 698	22 943
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 593	0
	81 054	54 945

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	268 600	0	866 712	1 012 546	-69 567
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-69 567	69 567
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			71 000	-71 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-16 707	16 707	
Årets Resultat					83 962
Belopp vid årets utgång	268 600	0	921 005	888 686	83 962

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,92%	2024-12-01	1 300 000	32 000
Stadshypotek		2,40%	2020-03-09	829 827	8 948
Stadshypotek		2,01%	2020-09-30	158 027	90 308
Stadshypotek		2,05%	2020-10-30	581 084	16 988
Stadshypotek		1,92%	2021-10-30	881 056	16 992
Stadshypotek		1,42%	2022-06-01	580 488	21 632
				4 330 482	186 868

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 690 920
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	747 472
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 396 142

Föreningen har 3 lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	4 833 500	4 833 500
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	4 833 500	4 833 500

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	346 232	322 447
Avsättning	58 595	58 595
Uttag	-35 048	-34 810
	369 779	346 232

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 518	0
	2 518	0

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	897	830
Arbetsgivaravgifter	0	170
	897	1 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	12 965	7 415
Upplupna sociala avgifter	4 074	2 330
Upplupen el	1 475	67 443
Upplupna räntekostnader	8 571	7 214
Upplupen revision	9 300	8 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	149 149	117 366
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 105	4 000
	189 639	214 668

25/3 2020

Avliden
Elisabeth Svensson

Kent Tillander

Marcus Elmélind

Marcus Paby
Marcus Paby

Ove Olsson

Susanne Brodén
Susanne Brodén

Tommy Andersson
Tommy Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-15

Håkan Persson

Eeva-Riitta Salminen

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Eeva-Riitta Salminen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gasellen org.nr. 786000-1093

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gasellen för år 2019.

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 2019 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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

eu

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gasellen för år 2019 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 tryggsamt 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:

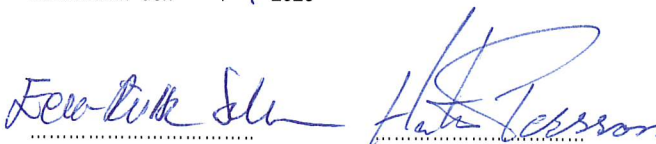
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Söderhamn den 15/4 2020



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor