



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Gasellen I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-1093 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1970. Fastigheten Klossdammen 8:1 förvärvades 1968-09-09. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Klossdammen 8:1	1970
Totalt 1 objekt	

I Söderhamn kommun. Fastigheten Söderhamn Klossdammen 8:1 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2715
32	p-platser	0
Totalt 74 objekt		2715

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 2 rok, 15 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kent Tillander	Ordförande	2013-05-27	
Tommy Andersson	Ledamot	2014-05-30	
Ove Olsson	Ledamot	2019-06-02	
Kenneth Svensson	Ledamot	2021-06-02	
Christer Algotsson	Ledamot	2020-07-03	
Håkan Dahlberg	Ledamot	2020-08-06	
Marcus Paby	Ledamot	2019-06-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kent Tillander.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kent Tillander, Tommy Andersson, Ove Olsson, Christer Algotsson.

Revisorer har varit: Hans-Olof Olsson med Håkan Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ann-Kristin Olsson med hjälp av styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01. På stämman deltog 19 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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: 83.000kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2021-09-18.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes med 2% fr.o.m 2021-01-01

I budget för 2022 ingår 88 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

du
ers

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2,0% för 2022.

Årsavgiften är i genomsnitt 643 kr/m² 2022.

Från januari 2022 tar föreningen ut en bredbandsavgift på 149 kr/mån för den kollektiva anslutning som gjorts till Telia.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Höjningar på sophantering, va, värme och framtida underhållsbehov.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Byte av trappbelysning till självtändande och energibesparande led belysning. Byte av galvad kallvattenledning i källare inklusive asbestsanering av rörisolering. Målning av undertak(ute) entré. Målning av trapphustak översta våningarna efter tidigare takläckage.
2019-2020	Byte av takduk samtliga huskroppar.
2018	Energibesiktning. Reparation av asfaltsytor parkering och gångvägar. Målning av fibercementskivor under fönster balkong. Målning av ytterdörrar. Tagit ner två stora Askar och en Rönn. Monterat brytskydd på friståen de boden.
2017	Målat Carport och den fristående boden (cykel, soprum)
2016	Byte av termostatventiler i källaren. Renovering av toalett vid tvättstugan. Byte av vägg på carporten. Byte av dörrar på boden.
2015	Radonmätning. Rengöring av ventilations kanaler och obligatorisk ventilationskontroll.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2022	Titta över behovet och att eventuellt byta ut kulvertar mellan husen. Fräscha upp rampen entre´ 6:an.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	89	110	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 466	1 526	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	194	185	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	425	401	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	630	618	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	634	620	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 721	1 683	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	120	153	0	0	0
Soliditet, %	34	32	0	0	0

Under år 2021 har vi bytt system för att göra årsredovisningen. Numera genereras nyckeltalen på ett annat sätt än tidigare. Därför har vi valt att bara redovisa vissa nyckeltal för åren 2021 och 2020. Åren framöver kommer nyckeltalen att fyllas på så att det visas de senaste 5 åren. Definitioner till nyckeltalen

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	268 600	0	0	268 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	959 949	0	83 000	1 042 949
S:a bundet eget kapital, kr	1 228 549	0	83 000	1 311 549
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	933 705	153 020	-83 000	1 003 725
Årets resultat, kr	153 020	-153 020	119 833	119 833
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 086 725	0	36 833	1 123 558
S:a eget kapital, kr	2 315 274	0	119 833	2 435 107

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 83 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 086 725
Årets resultat, kr	119 833
Reservation till underhållsfond, kr	-83 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 123 558

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 123 558

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



ERS

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 721 424	1 683 154
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 721 424	1 683 154
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 154 797	-1 088 904
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-43 057
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 711	-160 650
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-42 984	-50 804
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-121 981	-102 177
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 524 474	-1 445 592
RÖRELSERESULTAT		196 951	237 562
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		66	400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 184	-84 942
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-77 118	-84 542
ÅRETS RESULTAT		119 833	153 020

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	5 606 230	5 728 211
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 606 230	5 728 211
Summa anläggningstillgångar		5 606 230	5 728 211
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 439 217	1 397 125
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	88	2 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	129 493	109 802
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 568 798	1 509 252
Summa omsättningstillgångar		1 570 798	1 511 252
SUMMA TILLGÅNGAR		7 177 028	7 239 462

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	268 600	268 600
Fond för yttre underhåll	1 042 949	959 949
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 311 549	1 228 549
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 003 725	933 705
Årets resultat	119 833	153 020
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 123 558	1 086 725
Summa eget kapital	2 435 106	2 315 274
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 3 367 183	2 342 897
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 367 183	2 342 897
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	612 393	1 800 717
Medlemmarnas inre fond	Not 12 402 292	366 209
Leverantörsskulder	67 727	187 488
Aktuell skatteskuld	Not 13 2 092	2 330
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 1 175	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 289 060	224 548
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 374 739	2 581 292
Summa skulder	4 741 922	4 924 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 177 028	7 239 462

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Avskrivning på byggnad sker med 1,42% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Förändring jämfört med föregående år

1 591 464 kr
0 kr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 711 380	1 677 672
Hysesintäkt garage och bilplatser	64 110	57 700
Avsatt till inre fond	-58 595	-58 595
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 519	6 379
Övriga primära intäkter och ersättningar	11	-2
	1 721 424	1 683 154
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-117 567	-193 270
El	-56 832	-53 159
Uppvärmning	-389 582	-362 885
Vatten	-80 898	-85 019
Renhållning	-35 484	-33 473
Bevakningskostnader	-1 890	0
TV, bredband, iptelefoni	-72 500	-46 368
Obligatoriska besiktningar	-21 588	0
Förvaltningskostnader	-293 871	-247 743
Försäkringar	-36 076	-33 763
Fastighetsskatt	-27 891	-27 891
Övriga driftskostnader	-20 618	-5 333
	-1 154 797	-1 088 904
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll belysning i trapphus	0	-43 057
	0	-43 057
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 818	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-163 602	-127 003
Kostnader överlåtelse och panter	-4 987	-5 912
Föreningsverksamhet	0	-300
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-835
Konsulter	-4 704	0
Medlemsavgifter HSB	-16 600	-16 600
	-204 711	-160 650
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	inga	inga
Arvode till styrelsen	-35 474	-29 285
Vicevärdsarvode	0	-14 125
Revisionsarvode	-2 490	-2 440
Sociala avgifter	-5 020	-4 954
	-42 984	-50 804
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-121 981	-102 177
	-121 981	-102 177

el

ers

2021-12-31

2020-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 563 031	7 418 246
Årets investering byggnader	0	1 144 785
Ingående anskaffningsvärde mark	209 000	209 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 772 031	8 772 031

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 043 820	-2 941 643
Årets avskrivningar byggnader	-121 981	-102 177
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 165 801	-3 043 820

Utgående redovisat värde

5 606 230 5 728 211

Redovisade värden byggnader

5 397 230 5 519 211

Redovisade värden mark

209 000 209 000

Fastighetsbeteckning: Klossdammen 8:1

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

Ställda säkerheter

2021-12-31 2020-12-31

Fastighetsinteckning	4 833 500	4 833 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 833 500	4 833 500

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	88	2 325
	88	2 325

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	37 832	36 076
Förutbetalad kabel-TV och bredband	12 535	0
Förutbetalad HSB	76 925	73 726
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 201	0
	129 493	109 802


 ers

2021-12-31

2020-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,70%	2026-10-30	847 072	16 992
Stadshypotek	1,92%	2024-12-01	1 236 000	32 000
Stadshypotek	1,54%	2024-09-01	811 931	8 948
Stadshypotek	1,75%	2023-10-30	547 108	16 988
Stadshypotek	1,42%	2022-06-01	537 224	21 632
			3 979 335	96 560

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 367 183**

Nästa års amortering av långfristig skuld 75 169

Lån som ska konverteras inom ett år 537 224

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **612 393**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,39%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 386 240

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 496 535

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	366 209	369 779
Avsättning	58 595	58 595
Uttag	-22 512	-62 166
	402 292	366 209

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 092	2 330
	2 092	2 330

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	1 175	0
	1 175	0

en

ers

2021-12-31

2020-12-31

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	14 164	10 250
Upplupna sociala avgifter	2 194	3 221
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	66 788	57 203
Upplupna räntekostnader	5 549	6 318
Upplupen revision	12 500	9 800
Upplupen fastighetsförvaltning	21 588	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	160 523	130 465
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 754	7 291
	289 060	224 548

Söderhamn

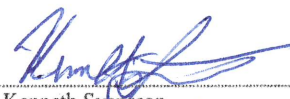
28/3 2022



Christer Algotsson



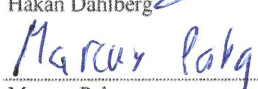
Håkan Dahlberg



Kenneth Svensson



Kent Tihander



Marcus Paby

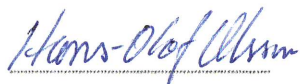


Ove Olsson



Tommy Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-12



Revisor vald av föreningsstämman


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gasellen i Söderhamn för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gasellen i Söderhamn för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

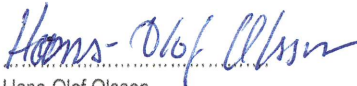
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 12 / 4 2022



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Hans-Olof Olsson
Av föreningen vald revisor