



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Gasellen i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Gasellen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1080 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening 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 registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-06-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gasellen 1	1966-01-01	1966
Gasellen 2	1966-01-01	1966
Gasellen m fl	1966-01-01	1966
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
217	garageplatser	0
315	p-platser	0
546	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	45490
220	lokaler (hyresrätt)	1509
Totalt 1298 objekt		46999

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 166 st 2 rok, 205 st 3 rok, 143 st 4 rok, 3 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Blomberg	Ordförande	2014-04-14
Ewa Kindstrand	Ledamot	2010-10-15
Annelie Hjalmarsson	Ledamot	2017-06-05
Ibrahim Azizi	Ledamot	2020-05-27
Linda Karlsson	Ledamot	2021-11-04
Emma Lundquist	Ledamot	2021-05-11
Leon Pejic	Ledamot	2020-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leon Pejic, Annelie Hjalmarsson & Emma Lundquist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ewa Kindstrand, Per Blomberg, Leon Pejic, Mats Wall.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Per-Olof Andersson med Frank Osvold som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Elisabeth Brandt Öhrling (sammankallande), Ina Nygren samt Alfred Lilja, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-21.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-16.

Den 22 juni klockan 05.41 larmades räddningstjänsten till Klockaregården 7, 9 och 11. En brand hade uppstått och spridit sig i byggnaden. Branden kunde begränsas till i huvudsak Klockaregården 7 och 9. Mycket av skadorna som uppstod går att härröra till själva brandbekämpningen i form av vattenskadorna. Det blev en hel del saneringsarbeten av både rök och vatten. Föreningen har under året fått 18 778 000 kr i försäkringsersättning för branden och haft kostnader för branden som uppgått till 18 981 000 kr.

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts: altanrenoveringar, renoveringsarbeten på parkeringshus P1, fasadkompletteringar, målningsarbeten och kompletteringar av utomhusbelysning.

Dessutom har föreningen installerat ett antal elbilsladdare runt om i området (både inomhus i P1- och P2-garaget samt utomhus på strategiska platser).

Byte av låssystem.
Digitalt informationssystem.
Fasadkompletteringar.
Byte till säkerhetsdörrar.
Taggsystem.
Relining.
Takbyte.

Målning av trapphus.
Renovering av lekplatser.
Renovering av uteplatser.
Målningsarbeten av parkeringsgarage P2.
Målningsarbeten lokaler.
Renovering av tvättstugor.
Kulvertutbyte.
Målning av socklar.
Byte av elmätare för individuell mätning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 53 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 755 och under året har det tillkommit 66 och avgått 65 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 756.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	192	220	268	254	238
Skuldsättning, kr/kvm	1 458	1 477	1 663	1 690	1 820
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	158	434	158	158	158
Driftskostnad, kr/kvm	393	434	358	373	360
Årsavgifter, kr/kvm	647	638	636	638	631
Totala intäkter, kr/kvm	696	721	700	697	707
Nettoomsättning, tkr	32 318	31 588	31 471	31 693	31 625
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 596	3 069	5 984	4 695	3 085
Soliditet, %	41	41	37	34	30

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).

Under 2022 inträffade en brand i en av fastigheterna. Kostnaden för branden är borttagen ur nyckeltalet för att det ska vara jämförbart med tidigare år

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 706 879	0	0	3 706 879
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 334 584	0	883 557	3 218 141
S:a bundet eget kapital, kr	6 041 463	0	883 557	6 925 020
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	45 984 520	3 063 667	-883 557	48 164 630
Årets resultat, kr	3 063 667	-3 063 667	3 614 441	3 614 441
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	49 048 187	0	2 730 884	51 779 071
S:a eget kapital, kr	55 089 650	0	3 614 441	58 704 091

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 629 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 745 443 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	49 048 187
Årets resultat, kr	3 614 441
Reservation till underhållsfond, kr	-2 629 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 745 443
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	51 779 071

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	51 779 071

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	32 318 146	31 588 084
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 451 905	1 195 050
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		51 770 051	32 783 134
 RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-38 985 286	-19 745 966
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 745 443	-3 416 782
Övriga externa kostnader	Not 6	-2 796 794	-1 912 072
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-441 668	-415 800
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 663 812	-3 503 123
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-47 633 003	-28 993 743
 RÖRELSERESULTAT		4 137 048	3 789 391
 FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		160 411	71 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-701 018	-815 343
Övriga finansiella poster		0	-131
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-540 607	-743 724
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 596 441	3 045 667
Skatt ändrad taxering		18 000	18 000
ÅRETS RESULTAT		3 614 441	3 063 667

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	104 788 343	107 430 703
Inventarier och installationer	Not 10	4 497 795	5 002 074
Pågående nyanläggningar	Not 11	309 685	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>109 595 823</u>	<u>112 432 777</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>109 596 323</u>	<u>112 433 277</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		128 091	0
Kundfordringar		113 237	104 057
Avräkningskonto HSB		11 233 240	7 291 053
Övriga kortfristiga fordringar		241 213	866 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	6 744 491	1 736 978
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>18 460 272</u>	<u>9 998 486</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	15 000 000	13 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>15 000 000</u>	<u>13 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>33 460 272</u>	<u>22 998 486</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>143 056 595</u>	<u>135 431 763</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 706 879	3 706 879
Fond för yttre underhåll		3 218 141	2 334 584
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 925 020	6 041 463
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		48 164 630	45 984 520
Årets resultat		3 614 441	3 063 667
<i>Summa fritt eget kapital</i>		51 779 071	49 048 187
Summa eget kapital		58 704 091	55 089 650
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 434 136	37 652 716
<i>Summa långfristiga skulder</i>		11 434 136	37 652 716
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	54 903 834	29 669 445
Medlemmarnas inre fond	Not 16	5 680 850	5 425 837
Leverantörsskulder		8 688 009	4 461 222
Aktuell skatteskuld	Not 17	108 590	56 780
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	331 443	223 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 205 642	2 852 968
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		72 918 368	42 689 397
Summa skulder		84 352 504	80 342 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 056 595	135 431 763

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	4 137 048	3 789 391
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 663 812	3 503 123
	<u>7 800 860</u>	<u>7 292 514</u>
Erhållen ränta	160 411	89 749
Erlagd ränta	-701 018	-815 343
Övriga poster	0	-131
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>7 260 253</u>	<u>6 566 789</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 519 599	-221 827
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	5 012 581	1 356 051
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>7 753 235</u>	<u>7 701 013</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-826 858	-1 250 933
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-902 295
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-826 858</u>	<u>-2 153 228</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-984 191	-8 488 343
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-984 191</u>	<u>-8 488 343</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 942 187	-2 940 558
Likvida medel vid årets början	20 291 053	23 231 611
Likvida medel vid årets slut	<u>26 233 240</u>	<u>20 291 053</u>
	5 942 187	-2 940 558

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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: 10- 20 år

Mark skrivs inte av.

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.

Beskattning

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 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	29 445 286	29 010 302
Hysesintäkt lokaler	120 424	119 371
Hysesintäkt garage och bilplatser	1 561 699	1 531 850
Hysesintäkt övrigt	39 054	34 819
Hysesrabatter	0	-1 623
Konsumtionsavgift el	1 068 554	1 369 203
Försäljning egenproducerad el	568 653	0
Avsatt till inre fond	-819 996	-819 996
Övriga intäkter i verksamheten	198 298	212 715
Intäkt andrahandsupplåtelse	20 643	12 358
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	102 730	112 035
Övriga fakturerade kostnader	12 802	7 051
	32 318 146	31 588 084
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning (posten är exceptionell)	19 069 622	813 120
Övrigt	382 283	381 930
	19 451 905	1 195 050
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-2 603 977	-3 936 466
Reparation försäkringsärendes	-20 497 347	0
El	-1 468 206	-1 391 454
Uppvärmning	-4 862 017	-5 076 882
Vatten	-1 086 496	-1 178 083
Renhållning	-1 089 653	-1 000 774
Bevakningskostnader	-233 032	-252 390
TV, bredband, iptelefoni	-974 614	-935 590
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 805	0
Förvaltningskostnader	-3 830 423	-3 526 738
Försäkringar	-650 019	-671 225
Fastighetsskatt	-967 844	-916 035
Övriga driftskostnader	-716 852	-860 330
	-38 985 286	-19 745 966
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-1 745 443	-3 416 782
	-1 745 443	-3 416 782
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-46 750	-30 250
Övriga förvaltningskostnader	-1 354 794	-1 301 276
Kostnader överlåtelse och panter	-101 052	-98 682
Föreningsverksamhet	-19 786	-24 475
Kontorsutrustning och -material	-4 465	-14 990
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 046	-5 698
Förbrukningsinventarier	-19 363	-13 870
Medlemsavgifter HSB	-218 400	-218 400
Stämma och styrelse	-22 411	-2 499
Arrende, hyra, leasing	-1 000 727	-201 932
	-2 796 794	-1 912 072

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-258 850	-249 961
Övriga arvoden	-61 750	-52 240
Revisionsarvode	-18 500	-18 000
Sociala avgifter	-102 568	-95 599
	-441 668	-415 800

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-3 159 533	-3 081 555
Installationer och inventarier	-504 279	-421 568
	-3 663 812	-3 503 123

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2087

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	158 974 726	157 723 793
Årets investering byggnader	517 173	1 250 933
Ingående anskaffningsvärde mark	3 442 782	3 442 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 934 681	162 417 508

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-54 986 805	-51 905 250
Årets avskrivningar byggnader	-3 159 533	-3 081 555
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-58 146 338	-54 986 805

Utgående redovisat värde

104 788 343 107 430 703

Redovisade värden byggnader
Redovisade värden mark

101 345 561 103 987 921
3 442 782 3 442 782**Fastighetsbeteckning:** Gasellen 1,2,3 & 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		367 000 000	136 000 000	503 000 000	488 000 000
Lokaler		8 380 000	5 467 000	13 847 000	11 942 000
		375 380 000	141 467 000	516 847 000	499 942 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

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

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	6 922 179	6 019 884
Årets investeringar	0	902 295
Årets försäljning, utrantering	0	0
Utgående anskaffningsvärden	6 922 179	6 922 179

Ingående avskrivningar	-1 920 105	-1 498 537
Årets avskrivningar	-504 279	-421 568
Utgående avskrivningar	-2 424 384	-1 920 105

Utgående redovisat värde

4 497 795 5 002 074

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets Investering	309 685	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	309 685	0

Pågående nyanläggningar avser laddstolpar för elbilar. Investeringen är klar men föreningen inväntar bidrag från naturvårdsverket.

	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	690 156	650 019
Upplupna ränteintäkter	26 250	25 083
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 028 085	1 061 876
	6 744 491	1 736 978

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Placeringskonto	2,10%	2023-02-28	15 000 000	13 000 000
			15 000 000	13 000 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,62%	2025-03-30	11 562 136	128 000
Stadshypotek		0,61%	2023-12-01	26 090 580	568 000
Stadshypotek		2,45%	2023-01-09	10 907 678	57 000
Stadshypotek		3,20%	2023-03-30	17 777 576	200 000
				66 337 970	953 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 434 136**

Nästa års amortering av långfristig skuld 128 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 54 775 834
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **54 903 834**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,07%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 812 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 61 572 970
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	5 425 837	5 324 662
Avsättning	819 996	819 996
Uttag	-564 983	-718 821
	5 680 850	5 425 837

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	108 590	56 780
	108 590	56 780

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	127 149	22 744
Personalens källskatt	101 726	96 756
Arbetsgivaravgifter	102 568	95 600
Övriga kortfristiga skulder	0	8 046
	331 443	223 146
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	61 613	36 698
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 800 578	2 730 680
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	343 451	85 590
	3 205 642	2 852 968

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Annelie Hjalmarsson

.....
Emma Lundquist

.....
Ewa Kindstrand

.....
Ibrahim Azizi

.....
Leon Pejic

.....
Linda Karlsson

.....
Per Blomberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per-Olof Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Gasellen i Linköping för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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. Risker 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 Gasellen i Linköping för räkenskapsåret 2022 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, medelförvaltningen 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB Av HSB
Riksförbund utsedd revisor

Per-Olof Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Gasellen i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER BLOMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 06:39:20



ANNELIE HJALMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 16:13:12



LEON PEJIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 14:52:25



IBRAHIM AZIZI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 11:26:30



EMMA LUNDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 22:36:45



EWA KINDSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 18:59:16



LINDA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 19:13:53



PER-OLOF ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:55:03



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 08:11:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Gasellen i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-OLOF ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:53:16



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 08:11:53



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.