



HSB – där möjligheterna bor

HSBs bostadsrättsförening Gasellen i Söderhamn

Stämmodatum: 2023-05-29 klockan 18.00 i Giraffens samlingslokal

DAGORDNING ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens Ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Gasellen i Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-1093 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstkattelagen (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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klossdammen 8:1		1970

Totalt 1 objekt

IFastigheten 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. 2023-12-31.

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
Kent Tillander	Ledamot
Christer Algotsson	Ordförande
Ove Olsson	Ledamot
Kenneth Svensson	Ledamot
Håkan Dahlberg	Ledamot
Marcus Paby	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kent Tillander, Kenneth Svensson, Ove Olsson och Marcus Paby

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kent Tillander, Ove Olsson, Kenneth Svensson, Christer Algotsson två i förening

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 (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENS KAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

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: 88.000kr och följer fastställd underhållsplan. Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-05-16.

Under år 2022 har följande större underhållsåtgärder genomförts

Rengöring ventilationskanaler
Byte av kulvert
Nya armaturer på belysningsstolpar utvändigt
Skyltning gästparkering
Ny dörrautomatik monterad

De senaste 8 åren föreningen har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Radonmätning. Rengöring av ventilationskanaler och OVK
2016	Byte av termostatventiler i källaren. Renovering av toalett vid tvättstugan. Byte av vägg på carporten. byte av dörrar på boden
2017	Målat carport och den fristående boden (cykel, soprum)
2018	Energideklaration. Reparation av asfaltsytor, parkering och gångvägar. Målning av fibercementskivor under fönsterbalkong. Målning av ytterdörrar. Tagit ner två stora Askar och en Rönn. Monterat brytskydd på fristående boden
2019-2020	Byte av takduk på samtliga huskroppar
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 övversta våningarna efter tidigare takläckage
2021	Ramp till entré

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2023	Balkongräcken aluminium, målning Trapphus målning Tvättstuga målning Tvättstuga byte av plastgolv Allmänna utrymmen rivning plastgolv, slipning sten alternativt nytt plastgolv Trapphus rivning plastgolv, slipning sten alternativt nytt plastgolv Injustering av värme, byte ventiler Okulär kontroll av balkonger Asfaltering av uppgrävda ytor efter kulvertbytet
2027	Byte av värmeväxlare. Byte av cirkulationspump värme och vatten
2027	Målning carport och förråd/soprum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	88	89	110	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 430	1 466	1 526	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	189	194	185	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	469	425	401	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	643	630	618	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	677	634	620	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 837	1 721	1 683	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	54	120	153	0	0
Soliditet, %	35	34	32	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 2020-2022. 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	1 042 949	0	27 542	1 070 491
S:a bundet eget kapital, kr	1 311 549	0	27 542	1 339 091
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 003 725	119 833	-27 542	1 096 016
Årets resultat, kr	119 833	-119 833	54 011	54 011
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 123 558	0	26 469	1 150 027
S:a eget kapital, kr	2 435 107	0	54 011	2 489 118

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 88 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 458 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	1 123 558
Årets resultat, kr	54 011
Reservation till underhållsfond, kr	-88 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 458
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 150 027

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 150 027

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	1 836 972	1 721 424
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 836 972	1 721 424
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 272 784	-1 154 797
Underhåll enligt plan	Not 4	-60 458	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 940	-204 711
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-42 050	-42 984
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-124 092	-121 981
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 710 323	-1 524 474
RÖRELSERESULTAT		126 650	196 951
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		92	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 731	-77 184
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-72 639	-77 118
ÅRETS RESULTAT		54 011	119 833

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 115 327	5 606 230
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 115 327	5 606 230
Summa anläggningstillgångar		6 115 327	5 606 230
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		177	0
Avräkningskonto HSB		891 738	1 439 217
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	86	88
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	135 961	129 493
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 027 962	1 568 798
Summa omsättningstillgångar		1 027 962	1 570 798
SUMMA TILLGÅNGAR		7 143 289	7 177 028

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	268 600	268 600
Fond för yttre underhåll	1 070 491	1 042 949
Summa bundet eget kapital	1 339 091	1 311 549
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 096 016	1 003 725
Årets resultat	54 011	119 833
Summa fritt eget kapital	1 150 026	1 123 558
Summa eget kapital	2 489 117	2 435 106
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 3 273 204	3 376 131
Summa långfristiga skulder	3 273 204	3 376 131
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	609 812	603 445
Medlemmarnas inre fond	Not 12 406 045	402 292
Leverantörsskulder	70 753	67 727
Aktuell skatteskuld	Not 13 4 486	2 092
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 10 022	1 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 279 850	289 060
Summa kortfristiga skulder	1 380 968	1 365 791
Summa skulder	4 654 172	4 741 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 143 289	7 177 028

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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	1 591 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 745 592	1 711 380
Hysesintäkt garage och bilplatser	62 127	64 110
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	75 096	0
Avsatt till inre fond	-58 595	-58 595
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	3 851	4 519
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 901	11
	1 836 972	1 721 424
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-160 937	-117 567
Ventilationsrensning	-45 494	0
El	-50 045	-56 832
Uppvärmning	-372 328	-389 582
Vatten	-90 014	-80 898
Renhållning	-37 768	-35 484
Bevakningskostnader	0	-1 890
TV, bredband, iptelefoni	-134 232	-72 500
Obligatoriska besiktningar	0	-21 588
Förvaltningskostnader	-296 578	-293 871
Försäkringar	-37 832	-36 076
Fastighetsskatt	-42 252	-27 891
Övriga driftskostnader	-5 303	-20 618
	-1 272 784	-1 154 797
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll mark och utemiljö; byte av utebelysning	-60 458	0
	-60 458	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-12 000	-14 818
Övriga förvaltningskostnader	-167 946	-163 602
Kostnader överlåtelse och panter	-5 131	-4 987
Föreningsverksamhet	-570	0
Kontorsutrustning och -material	-599	0
Konsulter	-4 094	-4 704
Medlemsavgifter HSB	-20 600	-16 600
	-210 940	-204 711
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-24 112	-35 474
Övriga arvoden	-10 250	0
Revisionsarvode	-2 500	-2 490
Sociala avgifter	-5 188	-5 020
	-42 050	-42 984
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-124 092	-121 981
	-124 092	-121 981

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 563 031	8 563 031
Årets investering byggnader; byte kulvertledning mellan hus	633 189	0
Ingående anskaffningsvärde mark	209 000	209 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 405 220	8 772 031

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 165 801	-3 043 820
Årets avskrivningar byggnader	-124 092	-121 981
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 289 893	-3 165 801

Utgående redovisat värde

6 115 327 5 606 230

Redovisade värden byggnader

5 906 327 5 397 230

Redovisade värden mark

209 000 209 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	11 200 000	2 884 000	14 084 000	9 297 000
		11 200 000	2 884 000	14 084 000	9 297 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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	86	88
	86	88

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	41 486	37 832
Förutbetalad kabel-TV och bredband	12 549	12 535
Förutbetalad HSB	79 683	76 925
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 243	2 201
	135 961	129 493

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,54%	2024-09-01	802 983	8 948
Stadshypotek	1,70%	2026-10-30	830 201	16 992
Stadshypotek	1,92%	2024-12-01	1 204 000	32 000
Stadshypotek	3,28%	2026-06-01	515 592	21 632
Stadshypotek	1,75%	2023-10-30	530 240	16 988
			3 883 016	96 560

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 273 204

Nästa års amortering av långfristig skuld

79 572

Lån som ska konverteras inom ett år

530 240

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

609 812

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,95%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

386 240

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 400 216

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	402 292	366 209
Avsättning	58 595	58 595
Uttag	-54 842	-22 512
	406 045	402 292

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

4 486

2 092

4 486**2 092**

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder; avgiftsinbetalning

10 022

1 175

10 022**1 175**✓
CA

2022-12-31

2021-12-31

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	17 000	14 164
Upplupna sociala avgifter	2 550	2 194
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	72 611	66 788
Upplupna räntekostnader	6 188	5 549
Upplupen revision	12 500	12 500
Upplupen fastighetsförvaltning	7 270	21 588
Förutbetalda årsavgifter och hyror	157 153	160 523
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 578	5 754
	279 850	289 060

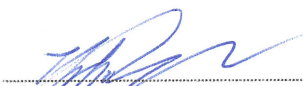
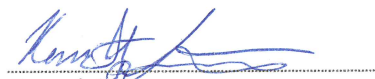
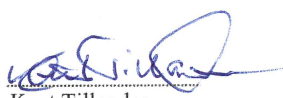
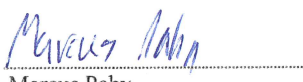
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Söderhamn den

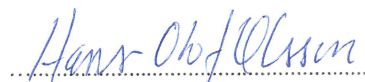
22/3-

2 023

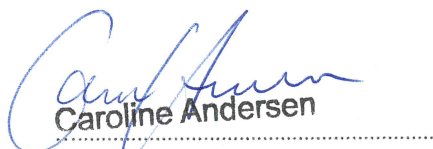

Christer Algotsson
Håkan Dahlberg
Kenneth Svensson
Kent Tillander
Marcus Paby
Ove Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

5/4 - 2 023


Hans Olof Olsson

Av föreningsstämman vald revisor


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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

LA

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 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, 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:

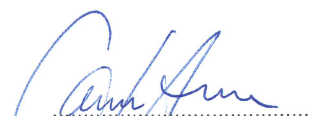
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

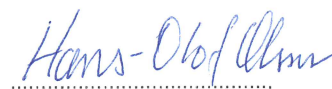
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 5/4-2023


Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Hans-Olof Olsson
Av föreningen vald revisor