



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Gasellen | Söderhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Gasellen I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-1093 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klossdammen 8:1	1968-09-09	1970

### Totalt 1 objekt

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. 2024-12-31.

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

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christer Algotsson	Ordförande
Kent Tillander	Vice ordförande
Ove Olsson	Sekreterare
Kenneth Svensson	Ledamot
Carina Gräås	Ledamot
Carina Olsson	Ledamot
Håkan Dahlberg	Ledamot HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Algotsson, Kent Tillander, Carina Gräås.



Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Algotsson, Ove Olsson, Kent Tillander, Kenneth Svensson.

Revisorer har varit: Hans-Olov Olsson vald av föreningen, Håkan Persson som revisorsuppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Ann-Kristin Olsson, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-11-17, varvid underhållsplanen uppdaterades.

### De senaste 8 åren föreningen har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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 översta våningarna efter tidigare takläckage
2021	Ramp till entré
2022	Rengöring ventilationskanaler. Byte av kulvert. Nya armaturer på belysningsstolpar utvändigt. Skyltning gästparkering. Ny dörrautomatik monterad.

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

Årtal	Ändamål
2024	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 Byte tvättmaskiner, torktumlare och mangel.
2027	Byte värmexlare och målning av träpanel och undersidor på balkonger.



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	121	88	89	110	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 395	1 430	1 466	1 526	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 395	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	0
Energikostnad, kr/kvm	201	189	194	185	0
Årsavgifter, kr/kvm	696	643	630	618	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	729	677	634	620	0
Nettoomsättning, tkr	1 980	1 837	1 721	1 683	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	195	54	120	153	0
Soliditet, %	37	35	34	32	0

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.



Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	1 070 491	0	98 000	1 168 491
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 339 091</b>	<b>0</b>	<b>98 000</b>	<b>1 437 091</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 096 016	54 011	-98 000	1 052 026
Årets resultat, kr	54 011	-54 011	194 925	194 925
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 150 027</b>	<b>0</b>	<b>96 925</b>	<b>1 246 951</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 489 118</b>	<b>0</b>	<b>194 925</b>	<b>2 684 042</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 98 000 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	1 150 026
Årets resultat, kr	194 925
Reservation till underhållsfond, kr	-98 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 246 951</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 246 951</b>
------------------------------------	------------------

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 979 934	1 836 972
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 979 934</b>	<b>1 836 972</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 303 220	-1 272 784
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-60 458
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 467	-210 940
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-46 439	-42 050
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-134 645	-124 092
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 708 772</b>	<b>-1 710 323</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>271 162</b>	<b>126 650</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 173	92
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 410	-72 731
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-76 237</b>	<b>-72 639</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>194 925</b>	<b>54 011</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	5 980 682	6 115 327
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 980 682	6 115 327
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 980 682</b>	<b>6 115 327</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	177
Avräkningskonto HSB		1 040 200	891 738
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	90	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	148 959	135 961
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 189 249	1 027 962
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 189 249</b>	<b>1 027 962</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 169 931</b>	<b>7 143 289</b>



## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	268 600	268 600	
Fond för yttre underhåll	1 168 491	1 070 491	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 437 091</b>	<b>1 339 091</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 052 026	1 096 016	
Årets resultat	194 925	54 011	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 246 951</b>	<b>1 150 026</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 684 042</b>	<b>2 489 117</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 764 568	3 273 204
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 764 568</b>	<b>3 273 204</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 021 647	609 812
Medlemmarnas inre fond	Not 12	272 073	406 045
Leverantörsskulder		124 746	70 753
Aktuell skatteskuld	Not 13	3 521	4 486
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	46	10 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	299 288	279 850
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 721 321</b>	<b>1 380 968</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>4 485 889</b>	<b>4 654 172</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 169 931</b>	<b>7 143 289</b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	271 162	126 650
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	134 645	124 092
Övriga poster	0	0
	<u>405 807</u>	<u>250 741</u>
Erhållen ränta	1 173	92
Erlagd ränta	-74 775	-72 092
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>332 205</u>	<u>178 741</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 825	-6 643
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-74 117	8 171
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>245 263</u></b>	<b><u>180 270</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-633 189
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-633 189</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-96 801	-96 560
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-96 801</u></b>	<b><u>-96 560</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>148 462</b>	<b>-549 480</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	891 738	1 441 217
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 040 200</u>	<u>891 738</u>
	<b>148 462</b>	<b>-549 480</b>

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 591 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.



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 815 384	1 745 592
Årsavgiftsbortfall bostäder	-46	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	74 250	62 127
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	75 096	75 096
Avsatt till inre fond	0	-58 595
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 504	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 631	3 851
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 115	8 901
	<b>1 979 934</b>	<b>1 836 972</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-131 192	-160 937
Ventilationsrensning	0	-45 494
El	-49 434	-50 045
Uppvärmning	-399 427	-372 328
Vatten	-98 095	-90 014
Renhållning	-42 686	-37 768
TV, bredband, iptelefoni	-123 855	-134 232
Obligatoriska besiktningar	-15 300	0
Serviceavtal	-8 655	0
Förvaltningskostnader	-340 707	-296 578
Försäkringar	-41 486	-37 832
Fastighetsskatt	-42 252	-42 252
Övriga driftskostnader	-10 130	-5 303
	<b>-1 303 220</b>	<b>-1 272 784</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll mark och utemiljö; byte utebelysning	0	-60 458
	<b>0</b>	<b>-60 458</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 125	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-178 228	-167 946
Kostnader överlåtelse och panter	-10 169	-5 131
Föreningsverksamhet	0	-570
Kontorsutrustning och -material	-739	-599
Konsulter	0	-4 094
Förbrukningsinventarier	-3 606	0
Medlemsavgifter HSB	-20 600	-20 600
	<b>-224 467</b>	<b>-210 940</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-35 350	-24 112
Övriga arvoden	0	-10 250
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-8 589	-5 188
	<b>-46 439</b>	<b>-42 050</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-134 645	-124 092
	<b>-134 645</b>	<b>-124 092</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 196 220	8 563 031
Årets investering byggnader	0	633 189
Ingående anskaffningsvärde mark	209 000	209 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 405 220</b>	<b>9 405 220</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-3 289 893	-3 165 801
Årets avskrivningar byggnader	-134 645	-124 092
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 424 538</b>	<b>-3 289 893</b>

**Utgående redovisat värde**

5 980 682 6 115 327

Redovisade värden byggnader	5 771 682	5 906 327
Redovisade värden mark	209 000	209 000

**Fastighetsbeteckning:** Klossdammen 8:1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1970	11 200 000	2 884 000	14 084 000	14 084 000
Lokaler		0	0	0	0
		<b>11 200 000</b>	<b>2 884 000</b>	<b>14 084 000</b>	<b>14 084 000</b>

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 833 500	4 833 500
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 833 500</b>	<b>4 833 500</b>

**Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	90	86
	<b>90</b>	<b>86</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	47 609	41 486
Förutbetalad kabel-TV och bredband	18 774	12 549
Förutbetalad HSB	82 576	79 683
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 243
	<b>148 959</b>	<b>135 961</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,54%	2024-09-01	794 035	8 948
Stadshypotek	1,70%	2026-10-30	813 209	16 992
Stadshypotek	1,92%	2024-12-01	1 172 000	32 000
Stadshypotek	3,28%	2026-06-01	493 960	21 632
Stadshypotek	4,95%	2025-10-30	513 252	16 988
			<b>3 786 456</b>	<b>96 560</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>1 764 809</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				55 612
Lån som ska konverteras inom ett år				1 966 035
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>2 021 647</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,38%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				386 240
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 303 656
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	406 045	402 292
Avsättning	0	58 595
Uttag	-133 972	-54 842
	<b>272 073</b>	<b>406 045</b>

**Not 13 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	3 521	4 486
	<b>3 521</b>	<b>4 486</b>

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder	46	10 022
	<b>46</b>	<b>10 022</b>



	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	21 050	17 000
Upplupna sociala avgifter	4 210	2 550
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	71 612	72 611
Upplupna räntekostnader	8 823	6 188
Upplupen revision	12 500	12 500
Upplupen fastighetsförvaltning	21 649	7 270
Förutbetalda årsavgifter och hyror	154 866	157 153
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 578	4 578
	<b>299 288</b>	<b>279 850</b>

#### Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Carina Gräås

.....  
Carina Olsson

.....  
Christer Algotsson

.....  
Håkan Dahlberg

.....  
Kenneth Svensson

.....  
Kent Tillander

.....  
Ove Olsson

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

Revisor vald av föreningsstämman\*

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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gasellen i Söderhamn för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Gasellen I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHRISTER ALGOTSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 22:30:25



**CARINA GRÄÄS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 19:01:49



**KENT TILLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:34:41



**HÅKAN DAHLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 16:56:14



**CARINA OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 11:04:23



**OVE OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 21:49:24



**KENNETH SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 13:10:07



**HANS-OLOF OLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:56:10



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:11:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Gasellen I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANS-OLOF OLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:57:21



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:11:25



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.