



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 715
32	p-platser	0
Totalt 74 objekt		2 715

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

Styrelsens sammansättning

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

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

Styrelsen har under året hållit 5 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, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-09-03, varvid planen uppdaterades.

De senaste 8 åren föreningen har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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.
2023	Asfaltering av uppgrävda ytor efter kulvertbytet.
2024	Injustering av värme efter kulvertbytet, byte ventiler. Fasadrenovering / Lagning tegel och balkongnosar. Stampolning avloppssystemet i alla fastigheter. Trapphus målning och ny plasmatta. Provtagning och kontroll av balkonger. Systematiskt Brandskydd nya brandsläckare.

.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årsavgiften kommer att förändras fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

Årtal	Åtgärd
2025	Tvättstugan målning och ny plastmatta. Byte av cirkulationspump för vatten.
2026	Balkongräcken aluminium målning. Byte tvättmaskiner, torktumlare och mangel.
2027	Byte värmeväxlare och cirkulationspump värme, Målning av träpanel och undersidor på balkonger.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	110	121	88	89	110
Skuldsättning, kr/kvm	1 359	1 395	1 430	1 466	1 526
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 359	1 395	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	225	201	189	194	185
Årsavgifter, kr/kvm	750	669	643	630	618
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	785	729	677	634	620
Nettoomsättning, tkr	2 131	1 980	1 837	1 721	1 683
Resultat efter finansiella poster, tkr	-160	195	54	120	153
Soliditet, %	37	37	35	34	32

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat med -160 486 kr. Som framgår av resultaträkningen beror detta främst på underhållskostnaden på 325 000 kr.

I flerårsöversikten ser man att föreningen över tid påvisat ett positivt resultat. För att möte ökade kostnader har föreningen beslutat att höja avgifterna med 5 % för år 2025, och påvisar enligt budget from 2025 ett negativt resultat på -351 500 kr. Då har föreningen räknat med att göra underhåll för 494 000 kr. När detta regleras mot fond för yttre underhåll blir resultatet positivt med 58 500 kr.

Styrelsen bedömer inte att årets negativa resultat påverkar förmågan att finansiera framtida åtaganden.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 130 591	1 979 934
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 130 591	1 979 934
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 430 024	-1 303 220
Underhåll enligt plan	Not 4	-325 000	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 417	-224 467
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-46 001	-46 439
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-134 645	-134 645
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 198 087	-1 708 772
RÖRELSERESULTAT		-67 497	271 162
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 530	1 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 520	-77 410
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-92 990	-76 237
ÅRETS RESULTAT		-160 486	194 925

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 846 038	5 980 682
Pågående nyanläggningar	Not 9	377 442	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 223 480	5 980 682
Summa anläggningstillgångar		6 223 480	5 980 682
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		30 729	0
Avräkningskonto HSB		670 114	1 040 200
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	450	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	151 016	148 959
Summa kortfristiga fordringar		852 309	1 189 249
Summa omsättningstillgångar		852 309	1 189 249
SUMMA TILLGÅNGAR		7 075 788	7 169 931

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	268 600	268 600
Fond för yttre underhåll	936 491	1 168 491
Summa bundet eget kapital	1 205 091	1 437 091
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 478 951	1 052 026
Årets resultat	-160 486	194 925
Summa fritt eget kapital	1 318 465	1 246 951
Summa eget kapital	2 523 556	2 684 042
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 113 819
Summa långfristiga skulder		3 113 819
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	575 836
Medlemmarnas inre fond	Not 13	239 138
Leverantörsskulder		85 369
Aktuell skatteskuld	Not 14	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	538 024
Summa kortfristiga skulder		1 438 413
Summa skulder	4 552 232	4 485 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 075 788	7 169 931

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-67 497	271 162
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	134 645	134 645
Övriga poster	0	0
	67 148	405 807
Erhållen ränta	1 530	1 173
Erlagd ränta	-90 968	-74 775
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-22 289	332 205
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 146	-12 825
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	159 351	-74 117
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	103 916	245 263
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-377 442	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-377 442	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-96 560	-96 801
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-96 560	-96 801
ÅRETS KASSAFLÖDE	-370 087	148 462
Likvida medel vid årets början	1 040 200	891 738
Likvida medel vid årets slut	670 113	1 040 200
	-370 087	148 462

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:	00 - 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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 960 500	1 815 384
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-46
Årsavgift TV/bredband	75 096	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	83 971	74 250
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	75 096
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 425	3 504
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 824	9 631
Övriga primära intäkter och ersättningar	775	2 115
	2 130 591	1 979 934

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och TV/Bredband.
Kostnad för hushållsel betalas av boende själva genom egna abonnemang.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-172 499	-131 192
El	-54 231	-49 434
Uppvärmning	-462 452	-399 427
Vatten	-94 405	-98 095
Renhållning	-36 458	-42 686
Bevakningskostnader	-2 079	0
TV, bredband, iptelefoni	-136 290	-123 855
Obligatoriska besiktningar	0	-15 300
Serviceavtal	-22 703	-8 655
Förvaltningskostnader	-339 868	-340 707
Försäkringar	-47 609	-41 486
Fastighetsskatt	-42 252	-42 252
Övriga driftskostnader	-19 178	-10 130
	-1 430 024	-1 303 220

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll omkoppling av stammar	-325 000	0
	-325 000	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 375	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-190 132	-178 228
Kostnader överlåtelse och panter	-5 443	-10 169
Kontorsutrustning och -material	-30	-739
Konsulter	-31 022	0
Förbrukningsinventarier	0	-3 606
Medlemsavgifter HSB	-20 600	-20 600
Stämma och styrelse	-816	0
	-262 417	-224 467

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-33 450	-35 350
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-10 051	-8 589
	-46 001	-46 439

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-134 645	-134 645
	-134 645	-134 645

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 196 220	9 196 220
Ingående anskaffningsvärde mark	209 000	209 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 405 220	9 405 220

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 424 538	-3 289 893
Årets avskrivningar byggnader	-134 645	-134 645
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 559 182	-3 424 538

Utgående redovisat värde

5 846 038 5 980 682

Redovisade värden byggnader

5 637 038 5 771 682

Redovisade värden mark

209 000 209 000

Fastighetsbeteckning: klossdammen 8:1

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

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	4 833 500	4 833 500
varav i eget förvar	0	0

Summa ställda säkerheter

4 833 500 4 833 500

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering; renovering av fasader och balkonger och trapphus

377 442 0

Utgående värde pågående nyanläggningar

377 442 0

Beräknas vara klart under år 2025.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

99 90

Övrig skattefordran

351 0

450 90

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

52 959 47 609

Förutbetalad kabel-TV och bredband

18 774 18 774

Förutbetalad HSB

79 283 82 576

151 016 148 959

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,70%	2026-10-30	796 096	16 992
Stadshypotek	3,28%	2026-06-01	472 328	21 632
Stadshypotek	4,95%	2025-10-30	496 144	16 988
Stadshypotek	3,31%	2027-09-01	785 087	8 948
Stadshypotek	3,08%	2027-12-01	1 140 000	32 000
			3 689 655	96 560

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 113 819**

Nästa års amortering av långfristig skuld 79 572

Lån som ska konverteras inom ett år 496 264

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **575 836**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,11%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 386 240

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 206 855

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	272 073	406 045
Uttag	-32 935	-133 972
	239 138	272 073

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	3 521
	0	3 521

	2024-12-31	2023-12-31
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	46	46
	46	46

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	19 600	21 050
Upplupna sociala avgifter	6 158	4 210
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	75 571	71 612
Upplupna räntekostnader	12 375	8 823
Upplupen revision	14 000	12 500
Upplupen fastighetsförvaltning	8 016	21 649
Upplupen kostnad renovering trapphus	225 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	172 727	154 866
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 578	4 578
	538 024	299 288

Not 17 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 HSBs Brf Gasellen i Söderhamn, org.nr. 786000-1093

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Gasellen i Söderhamn för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorenas 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 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 HSBs Brf Gasellen i Söderhamn för räkenskapsåret 2024 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 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 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 provar 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans-Olov Olsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-11 kl. 22:09:29



CARINA GRÄÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 23:14:06



KENT TILLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 18:42:07



HÅKAN DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 07:31:53



CARINA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 09:09:26



OVE OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 17:39:08



KENNETH SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-22 kl. 11:14:06



HANS-OLOF OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 13:56:11



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 13:54:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-26 kl. 13:58:02



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 13:58:17



HSB – där möjligheterna bor

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.