FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Gasellen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1080 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningens bildades 2010 genom fusion av HSB brf Skäggetorp 1 och 2. De fusionerade föreningarna bildades 1965/1966 och deras hus stod inflyttningsklara med början år 1966. Sista inflyttningarna skedde under år 1968.

Föreningens stadgar registrerades senast 2017-06-05.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Gasellen 1	1966
Gasellen 2	1966
Gasellen m fl	1966
Totalt 3 objekt	

Samtliga i Linköping kommun. Fastigheten LINKÖPING GASELLEN 1 ägs av föreningen. Fastigheten LINKÖPING GASELLEN 2 ägs av föreningen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östergötland. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m^2
314	p-platser	0
546	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	45490
220	lokaler (hyresrätt)	80
217	garageplatser	0
Totalt 1297 objekt		**45570**

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

Transaktion 09222115557464560193 Signerat PB, AH, LP, IA, EL, EK, LK, NW, PA

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Blomberg	Ordförande	2014-04-14	
Ewa Kindstrand	Vice ordförande	2012-04-12	
Annelie Hjalmarsson	Ledamot	2017-05-30	
Ibrahim Azizi	Ledamot	2020-05-27	
Linda Karlsson	HSB Ledamot	2021-11-05	
Emma Lundquist	Ledamot	2020-05-27	
Leon Pejic	Ledamot	2020-05-27	
Thomas Eckerud	HSB Ledamot	2014-04-14	2021-11-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Blomberg, Ewa Kindstrand.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Els Britt Callderyd, Ewa Kindstrand, Per Blomberg, Leon Pejic.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

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

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-29.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts: altanrenoveringar, digitalt informationssystem,

Transaktion 09222115557464560193 Signerat PB, AH, LP, IA, EL, EK, LK, NW, PA

fasadkompletteringar, målningsarbeten (vindskivor, parkeringshus m.m.), kompletteringar av utomhusbelysning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

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

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

Målning av trapphus.
Renovering av lekplatser.
Målningsarbeten av parkeringsgarage (P1 och P2).
Målningsarbeten lokaler.
Renovering av tvättstugor.
Kulvertutbyte.
Relining.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 63 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 752 och under året har det tillkommit 72 och avgått 71 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 753.

Transaktion 09222115557464560193 Signerat PB, AH, LP, IA, EL, EK, LK, NW, PA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	220	268	254	238	259
Skuldsättning, kr/kvm	1 477	1 663	1 690	1 820	1 849
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	168	158	158	158	179
Driftskostnad, kr/kvm	434	358	373	360	354
Årsavgifter, kr/kvm	638	638	638	631	631
Totala intäkter, kr/kvm	721	700	697	707	714
Nettoomsättning, tkr	31 588	31 471	31 693	31 625	31 479
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 069	5 984	4 695	3 085	1 724
Soliditet, %	41	37	34	30	29

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.

Transaktion 09222115557464560193 Signerat PB, AH, LP, IA, EL, EK, LK, NW, PA

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	3 706 879	0	0	3 706 879
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 142 366	0	−807 782	2 334 584
S:a bundet eget kapital, kr	**6 849 245**	**0**	**−807 782**	**6 041 463**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	39 193 117	5 983 621	807 782	45 984 520
Årets resultat, kr	5 983 621	−5 983 621	3 063 667	3 063 667
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**45 176 738**	**0**	**3 871 449**	**49 048 187**
S:a eget kapital, kr	**52 025 983**	**0**	**3 063 667**	**55 089 650**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 609 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 341 148 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	45 176 737
Årets resultat, kr	3 063 667
Reservation till underhållsfond, kr	-2 609 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	3 416 782
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**49 048 186**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**49 048 186**

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

Transaktion 09222115557464560193 Signerat PB, AH, LP, IA, EL, EK, LK, NW, PA

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	31 588 084	31 471 223
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 195 050	384 426
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**32 783 134**	**31 855 649**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-19 745 966	-16 280 508
Underhåll enligt plan	Not 5	-3 416 782	-2 871 440
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 912 072	-1 896 039
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-415 800	-419 009
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 503 123	-3 350 545
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-28 993 743**	**-24 817 542**
RÖRELSERESULTAT		**3 789 391**	**7 038 107**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		71 750	21 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-815 343	-1 070 876
Övriga finansiella poster		-131	-5 000
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-743 724**	**-1 054 487**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**3 045 667**	**5 983 620**
Skatt ändrad taxering		18 000	0
ÅRETS RESULTAT		**3 063 667**	**5 983 620**

Transaktion 09222115557464560193 Signerat PB, AH, LP, IA, EL, EK, LK, NW, PA

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	107 430 703	109 261 325
Inventarier och installationer	Not 10	5 002 074	4 521 347
Summa materiella anläggningstillgångar		112 432 777	113 782 672
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**112 433 277**	**113 783 172**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		104 057	19 602
Avräkningskonto HSB		7 291 054	13 231 611
Övriga kortfristiga fordringar		866 397	1 526 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 736 978	939 075
Summa kortfristiga fordringar		9 998 486	15 717 216
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	13 000 000	10 000 000
Summa kortfristiga placeringar		13 000 000	10 000 000
Summa omsättningstillgångar		**22 998 486**	**25 717 216**
SUMMA TILLGÅNGAR		**135 431 763**	**139 500 388**

Transaktion 09222115557464560193 Signerat PB, AH, LP, IA, EL, EK, LK, NW, PA

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 706 879	3 706 879
Fond för yttre underhåll		2 334 584	3 142 366
Summa bundet eget kapital		6 041 463	6 849 245
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		45 984 520	39 193 117
Årets resultat		3 063 667	5 983 620
Summa fritt eget kapital		49 048 187	45 176 737
Summa eget kapital		**55 089 649**	**52 025 982**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	37 652 716	17 974 975
Summa långfristiga skulder		37 652 716	17 974 975
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	29 669 445	57 835 529
Medlemmarnas inre fond	Not 15	5 425 837	5 324 662
Leverantörsskulder		4 461 222	3 298 335
Aktuell skatteskuld	Not 16	56 780	40 400
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	223 146	263 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 852 968	2 737 271
Summa kortfristiga skulder		42 689 398	69 499 431
Summa skulder		**80 342 114**	**87 474 406**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**135 431 763**	**139 500 388**

Transaktion 09222115557464560193 Signerat PB, AH, LP, IA, EL, EK, LK, NW, PA

KASSAFLÖDESANALYS

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 789 391	7 038 107
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 503 123	3 350 545
	7 292 514	10 388 652
Erhållen ränta	70 500	15 556
Erlagd ränta	-849 372	-1 056 710
Övriga poster	-131	-5 000
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	6 531 511	9 342 498
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-202 578	758 461
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-26 776 004	58 488 670
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**-20 447 071**	**68 589 628**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 250 933	-1 434 441
Investeringar i maskiner/inventarier	-902 295	-2 819 093
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-2 153 228**	**-4 253 534**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	19 677 741	-58 885 845
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**19 677 741**	**-58 885 845**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-2 922 558**	**5 450 249**
Likvida medel vid årets början	23 231 611	17 781 361
Likvida medel vid årets slut	20 309 054	23 231 611
	-2 922 558	**5 450 249**

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

Transaktion 09222115557464560193 Signerat PB, AH, LP, IA, EL, EK, LK, NW, PA

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Transaktion 09222115557464560193 Signerat PB, AH, LP, IA, EL, EK, LK, NW, PA

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	29 010 302	29 003 174
Hyresintäkt lokaler	119 371	123 694
Hyresintäkt garage och bilplatser	1 531 850	1 417 077
Hyresintäkt övrigt	34 819	75 144
Hyresrabatter	-1 623	1 911
Konsumtionsavgift el	1 369 203	1 276 353
Avsatt till inre fond	-819 996	-819 996
Övriga intäkter i verksamheten	212 715	219 929
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 358	0
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	112 035	106 017
Övriga fakturerade kostnader	7 051	67 920
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	0
	31 588 084	**31 471 223**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	813 120	80 424
Övrigt	381 930	304 002
	1 195 050	**384 426**

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-3 893 778	-1 221 101
El	-1 391 454	-1 328 178
Uppvärmning	-5 076 882	-4 655 215
Vatten	-1 178 083	-1 223 462
Renhållning	-1 000 774	-933 902
Bevakningskostnader	-252 390	-242 821
TV, bredband, iptelefoni	-935 590	-974 372
Hissar serviceavtal & besiktning	0	-4 435
Förvaltningskostnader	-3 526 738	-3 506 313
Försäkringar	-671 225	-634 543
Fastighetsskatt	-916 035	-899 654
Övriga driftskostnader	-903 018	-656 512
	-19 745 966	**-16 280 508**

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-3 416 782	-2 871 440
	-3 416 782	**-2 871 440**

Transaktion 09222115557464560193 Signerat PB, AH, LP, IA, EL, EK, LK, NW, PA

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2021-12-31
Externt revisionsarvode	-30 250	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-1 301 276	-1 292 863
Kostnader överlåtelse och panter	-98 682	-103 512
Föreningsverksamhet	-24 475	-7 671
Kontorsutrustning och -material	-14 990	-3 113
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 698	-8 760
Konsulter	0	-7 938
Förbrukningsinventarier	-13 870	0
Medlemsavgifter HSB	-218 400	-218 400
Samfällighets- och gemensamanläggning	0	0
Stämma och styrelse	-2 499	-16 437
Arrende, hyra, leasing	-201 932	-219 024
Kundförluster m m	0	-1 698
Övriga rörelsekostnader	0	-2 249
	-1 912 072	**-1 896 039**

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-249 961	-225 132
Övriga arvoden	-52 240	-88 245
Revisionsarvode	-18 000	-19 000
Sociala avgifter	-95 599	-85 832
Utbildning	0	-800
	-415 800	**-419 009**

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-3 081 555	-3 014 804
Installationer och inventarier	-421 568	-335 741
	-3 503 123	**-3 350 545**

Transaktion 09222115557464560193 Signerat PB, AH, LP, IA, EL, EK, LK, NW, PA

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2087	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	157 723 793	155 802 898
Omklassificering	0	486 454
Årets investering byggnader	1 250 933	1 434 441
Ingående anskaffningsvärde mark	3 442 782	3 442 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**162 417 508**	**161 166 575**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-51 905 250	-48 890 446
Årets avskrivningar byggnader	-3 081 555	-3 014 804
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-54 986 805**	**-51 905 250**
Utgående redovisat värde	**107 430 703**	**109 261 325**
Redovisade värden byggnader	103 987 921	105 818 543
Redovisade värden mark	3 442 782	3 442 782

Fastighetsbeteckning: Gasellen 1,2,3 och 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1967	341 000 000	147 000 000	488 000 000	488 000 000
Lokaler		5 329 000	6 613 000	11 942 000	11 942 000
		346 329 000	**153 613 000**	**499 942 000**	**499 942 000**

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	88 590 000	88 590 000
Summa ställda säkerheter	**88 590 000**	**88 590 000**

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	6 019 884	3 200 791
Årets investeringar	902 295	2 819 093
Utgående anskaffningsvärden	6 922 179	6 019 884
Ingående avskrivningar	-1 498 537	-1 162 796
Årets avskrivningar	-421 568	-335 741
Utgående avskrivningar	-1 920 105	-1 498 537
Utgående redovisat värde	**5 002 074**	**4 521 347**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Transaktion 09222115557464560193 Signerat PB, AH, LP, IA, EL, EK, LK, NW, PA

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	650 019	671 225
Upplupna ränteintäkter	25 083	5 833
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 061 876	262 017
	1 736 978	**939 075**

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Kapitalplacering	0,70%	2022-02-28	13 000 000	10 000 000
			13 000 000	**10 000 000**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,62%	2025-03-30	11 690 136	128 000
Stadshypotek		0,61%	2023-12-01	26 658 580	568 000
Stadshypotek		1,66%	2022-07-30	5 172 750	57 000
Stadshypotek		1,78%	2022-09-30	12 802 225	139 532
Stadshypotek		0,65%	2022-04-07	10 998 470	90 792
				67 322 161	**983 324**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**37 652 716**
Nästa års amortering av långfristig skuld	696 000
Lån som ska konverteras inom ett år	28 973 445
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**29 669 445**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,92%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 933 296
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	62 405 541
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	5 324 662	5 339 716
Avsättning	819 996	819 996
Uttag	-718 821	-835 051
	5 425 837	**5 324 662**

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	56 780	40 400
	56 780	**40 400**

Transaktion 09222115557464560193 Signerat PB, AH, LP, IA, EL, EK, LK, NW, PA

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdeskatt	22 744	59 488
Personalens källskatt	96 756	101 858
Arbetsgivaravgifter	95 600	85 833
Övriga kortfristiga skulder	8 046	16 055
	223 146	**263 234**

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	36 698	70 727
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 730 680	2 651 544
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 560	15 000
	2 852 938	**2 737 271**

Linköping__/____ 2022

Annelie Hjalmarsson

Emma Lundquist

Ewa Kindstrand

Ibrahim Azizi

Leon Pejic

Linda Karlsson

Per Blomberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

Per-Olof Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Transaktion 09222115557464560193 Signerat PB, AH, LP, IA, EL, EK, LK, NW, PA

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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.

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 Linköping för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Olof Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB brf Gasellen i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER BLOMBERG
Ordförande
E-signerade med BankID: 2022-03-08 kl. 12:31:06

ANNELIE HJALMARSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-03-08 kl. 18:11:48

LEON PEJIC
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-03-09 kl. 09:58:04

IBRAHIM AZIZI
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-03-18 kl. 18:50:58

EMMA LUNDQUIST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-03-09 kl. 13:55:20

EWA KINDSTRAND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-03-08 kl. 16:56:30

LINDA KARLSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-03-08 kl. 12:48:30

NICLAS WÄRENFELDT
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 08:55:28

PER-OLOF ANDERSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2022-03-26 kl. 11:51:53

REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB brf Gasellen i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 08:58:13

PER-OLOF ANDERSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2022-03-26 kl. 11:51:10