



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Gasellen i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Gasellen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1080 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. 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 ²
220	lokaler (hyresrätt)	1509
546	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	45490
217	garageplatser	0
314	p-platser	0
Totalt 1297 objekt		46999

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Blomberg	Ordförande	2014-04-14
Els Britt Callderyd	Ledamot	2023-06-19
Ewa Kindstrand	Ledamot	2010-10-05
Annelie Hjalmarsson	Ledamot	2017-06-05
Ibrahim Azizi	Ledamot	2020-05-27
Linda Karlsson	Ledamot	2021-11-04
Emma Lundquist	Ledamot	2021-05-11

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ewa Kindstrand, Per Blomberg, Emma Lundquist och Mats Wall.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09 . På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-04-19. På extra stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2023-06-15.

Branden som inträffade på klockaregården 7,9 och 11 den 22 juni 2022 är nu helt återställd och kostnaden för branden uppgick totalt till 31 206 978 kr och föreningen har totalt fått försäkringsersättning på 25 386 935 kr.

Under verksamhetsåret 2023 har följande underhåll utförts: relining i tvättstugor, renovering av lekplatser, portbyte parkeringshus P2, förbättring av ytskick i trapphus, renovering av grovtvättstuga, altanrenoveringar, renoveringsarbeten på parkeringshus P1, fasadkompletteringar, målningsarbeten i trapphus och utomhus samt kompletteringar av utomhusbelysning.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

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

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Målning av trapphus.
 Byte takpapp tvättstugor och cykelrum.
 Renovering av lekplatser.
 Renovering av uteplatser.
 Målningsarbeten och panelbyte på parkeringsgarage P2.
 Målningsarbeten lokaler.
 Renovering av tvättstugor.
 Kulvertutbyte.
 Målning av socklar.
 Byte av elmätare för individuell mätning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 49 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 756 och under året har det tillkommit 55 och avgått 52 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 759.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	194	192	220	268	254
Skuldsättning, kr/kvm	1 435	1 458	1 477	1 663	1 690
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 438	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	191	158	434	158	158
Årsavgifter, kr/kvm	664	647	638	636	638
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	876	696	721	700	697
Nettoomsättning, tkr	32 867	32 318	31 588	31 471	31 693
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 329	3 596	3 069	5 984	4 695
Soliditet, %	44	41	41	37	34

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 706 879	0	0	3 706 879
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 218 141	0	1 210 637	4 428 778
S:a bundet eget kapital, kr	6 925 020	0	1 210 637	8 135 657
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	48 164 630	3 614 441	-1 210 637	50 568 434
Årets resultat, kr	3 614 441	-3 614 441	3 329 009	3 329 009
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	51 779 071	0	2 118 372	53 897 443
S:a eget kapital, kr	58 704 091	0	3 329 009	62 033 100

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 708 000 kr samt ianspråktagande skatt med 1 497 363 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	51 779 071
Årets resultat, kr	3 329 009
Reservation till underhållsfond, kr	-2 708 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 497 363
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	53 897 443

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	53 897 443

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	32 867 111	32 318 146
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 066 479	19 451 905
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		39 933 590	51 770 051
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-26 962 621	-38 985 286
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 498 506	-1 745 443
Övriga externa kostnader	Not 6	-2 772 270	-2 796 794
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-448 184	-441 668
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 999 503	-3 663 812
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-35 681 084	-47 633 003
RÖRELSERESULTAT		4 252 506	4 137 048
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		482 303	160 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 405 799	-701 018
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-923 496	-540 607
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 329 010	3 596 441
Skatt ändrad taxering		0	18 000
ÅRETS RESULTAT		3 329 010	3 614 441

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	106 711 113	104 788 343
Inventarier och installationer	Not 10	4 129 965	4 497 795
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	309 685
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>110 841 078</u>	<u>109 595 823</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>110 841 578</u>	<u>109 596 323</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		172 592	128 091
Kundfordringar		86 522	113 237
Avräkningskonto HSB		13 238 955	11 233 240
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	20	241 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 025 448	6 744 491
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>14 523 538</u>	<u>18 460 272</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	15 000 000	15 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>29 523 538</u>	<u>33 460 272</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>140 365 116</u>	<u>143 056 595</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 706 879	3 706 879
Fond för yttre underhåll		4 428 778	3 218 141
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>8 135 657</u>	<u>6 925 020</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		50 568 434	48 164 630
Årets resultat		3 329 010	3 614 441
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>53 897 444</u>	<u>51 779 071</u>
Summa eget kapital		<u>62 033 101</u>	<u>58 704 091</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	11 306 136	11 434 136
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>11 306 136</u>	<u>11 434 136</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	54 095 042	54 903 834
Medlemmarnas inre fond	Not 17	5 819 328	5 680 850
Leverantörsskulder		3 548 962	8 688 009
Aktuell skatteskuld	Not 18	154 182	108 590
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	347 390	331 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 060 974	3 205 642
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>67 025 879</u>	<u>72 918 368</u>
Summa skulder		<u>78 332 015</u>	<u>84 352 504</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>140 365 116</u>	<u>143 056 595</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	4 252 506	4 137 048
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 999 503	3 663 812
	<u>8 252 009</u>	<u>7 800 860</u>
Erhållen ränta	482 303	160 411
Erlagd ränta	-1 405 799	-701 018
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>7 328 513</u>	<u>7 260 253</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 942 450	-4 519 599
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-5 083 697	5 012 581
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>8 187 266</u>	<u>7 753 235</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-5 405 594	-826 858
Investeringar i maskiner/inventarier	160 835	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-5 244 759</u>	<u>-826 858</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-936 792	-984 191
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-936 792</u>	<u>-984 191</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 005 715	5 942 187
Likvida medel vid årets början	26 233 240	20 291 053
Likvida medel vid årets slut	<u>28 238 955</u>	<u>26 233 240</u>
	<u>2 005 715</u>	<u>5 942 187</u>

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 maskiner och inventarier:	10-20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	30 186 380	29 445 286
Hysesintäkt lokaler	123 900	120 424
Hysesintäkt garage och bilplatser	1 572 554	1 561 699
Hysesintäkt övrigt	64 481	39 054
Konsumtionsavgift el	1 266 528	1 068 554
Försäljning egenproducerad el	175 219	568 653
Avsatt till inre fond	-819 996	-819 996
Övriga intäkter i verksamheten	202 900	198 298
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 984	20 643
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	87 162	102 730
Övriga fakturerade kostnader	0	12 802
	32 867 111	32 318 146
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	6 836 466	19 069 622
Skattereduktion förnybar el	18 000	0
Övrigt	212 013	382 283
	7 066 479	19 451 905
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-2 846 923	-2 603 977
Reparationer försäkringsärende	-6 896 214	-20 497 347
El	-2 344 852	-1 468 206
Uppvärmning	-5 213 977	-4 862 017
Vatten	-1 133 708	-1 086 496
Renhållning	-1 120 367	-1 089 653
Bevakningskostnader	-223 484	-233 032
TV, bredband, iptelefoni	-977 078	-974 614
Hissar serviceavtal & besiktning	0	-4 805
Förvaltningskostnader	-3 929 133	-3 830 423
Försäkringar	-690 141	-650 019
Fastighetsskatt	-1 006 064	-967 844
Övriga driftskostnader	-580 680	-716 852
	-26 962 621	-38 985 286
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-1 498 506	-1 745 443
	-1 498 506	-1 745 443
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-32 750	-46 750
Övriga förvaltningskostnader	-1 403 404	-1 354 794
Kostnader överlåtelse och panter	-94 543	-101 052
Föreningsverksamhet	-4 602	-19 786
Kontorsutrustning och -material	-3 779	-4 465
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 670	-9 046
Förbrukningsinventarier	-13 534	-19 363
Medlemsavgifter HSB	-218 400	-218 400
Stämma och styrelse	-53 824	-22 411
Arrende, hyra, leasing	-941 764	-1 000 727
	-2 772 270	-2 796 794

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-269 251	-258 850
Övriga arvoden	-52 667	-61 750
Revisionsarvode	-21 400	-18 500
Sociala avgifter	-104 866	-102 568
	<u>-448 184</u>	<u>-441 668</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-3 482 824	-3 159 533
Installationer och inventarier	-516 679	-504 279
	<u>-3 999 503</u>	<u>-3 663 812</u>

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 9 BYGGNADER OCH MARK				
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften				
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2087			
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde byggnader	159 491 899	158 974 726		
Årets investering byggnader, Relining tvättstugor	800 000	0		
Årets investering byggnader, åldersavdrag brand	4 605 594	517 173		
Ingående anskaffningsvärde mark	3 442 782	3 442 782		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 340 275	162 934 681		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Ingående avskrivningar byggnader	-58 146 338	-54 986 805		
Årets avskrivningar byggnader	-3 482 824	-3 159 533		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-61 629 162	-58 146 338		
Utgående redovisat värde	106 711 113	104 788 343		
Redovisade värden byggnader	103 268 331	101 345 561		
Redovisade värden mark	3 442 782	3 442 782		
Fastighetsbeteckning: Gasellen 1, 2, 3 & 6				
Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	367 000 000	136 000 000	503 000 000	503 000 000
Lokaler	8 380 000	5 467 000	13 847 000	13 847 000
	375 380 000	141 467 000	516 847 000	516 847 000
Ställda säkerheter			2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning			88 590 000	88 590 000
Summa ställda säkerheter			88 590 000	88 590 000

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER				
Ingående anskaffningsvärden	6 922 179	6 922 179		
Årets investeringar, Elbilsladdare	148 849	0		
Utgående anskaffningsvärden	7 071 028	6 922 179		
Ingående avskrivningar	-2 424 384	-1 920 105		
Årets avskrivningar	-516 679	-504 279		
Utgående avskrivningar	-2 941 063	-2 424 384		
Utgående redovisat värde	4 129 965	4 497 795		
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR				
Ingående värde pågående nyanläggningar	309 685	0		
Årets Investering	0	309 685		
Omklassificering till Byggnader och mark	-309 685	0		
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	309 685		
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB	500	500		
	500	500		
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	20	241 213		
Övriga kortfristiga fordringar	0	0		
	20	241 213		
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetald försäkring	767 825	690 156		
Upplupna ränteintäkter	48 750	26 250		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 873	6 028 085		
	1 025 448	6 744 491		
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,90%	2024-03-01	15 000 000	15 000 000
			15 000 000	15 000 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,62%	2025-03-30	11 434 136	128 000
Stadshypotek	4,68%	2024-03-01	25 522 580	568 000
Stadshypotek	4,80%	2024-04-01	28 444 462	290 792
			65 401 178	986 792

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 306 136**

Nästa års amortering av långfristig skuld 128 000

Lån som ska konverteras inom ett år 53 967 042

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **54 095 042**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,36%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 947 168

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 60 467 218

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	5 680 850	5 425 837
Avsättning	819 996	819 996
Uttag	<u>-681 518</u>	<u>-564 983</u>
	5 819 328	5 680 850

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	<u>154 182</u>	<u>108 590</u>
	154 182	108 590

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	139 530	127 149
Personalens källskatt	102 994	101 726
Arbetsgivaravgifter	<u>104 866</u>	<u>102 568</u>
	347 390	331 443

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	100 013	61 613
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 834 070	2 800 578
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 891	343 451
	3 060 974	3 205 642

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Annelie Hjalmarsson

.....
Els Britt Callderyd

.....
Emma Lundquist

.....
Ewa Kindstrand

.....
Ibrahim Azizi

.....
Linda Karlsson

.....
Per Blomberg

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

Per-Olof Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB 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 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 Linköping 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Olof Andersson
Av föreningen vald revisor

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.