



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Gasellen i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Gasellen i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 769634-9245 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-08-05.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är utförd senast 2018.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet utfördes och godkändes 2020. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall 2023. Rensning av imkanaler gjordes senast 2020.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Zebran 13	2018-06-04	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5948
65	garageplatser	650
Totalt 144 objekt		6598

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 26 st 2 rok, 33 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Till varje lägenhet hör ett förråd.

I föreningen finns också en övernattningslägenhet. Av föreningens 65 garageplatser är 6 för elbilar.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Zebran GA:2	G:A	717920-5310	60 / 100	Innergård med gårdshus
Zebran GA:1	G:A	717920-5310	60 / 100	Garage

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Ingemar Lindström	Ordförande
Ann Heideman	Sekreterare
Joachim Flodin	Ledamot
Johan Holm	Ledamot
Christin Slättmyr	Ledamot, utsedd av HSB NVG

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingemar Lindström och Ann Heideman.

Firmatecknare har varit: Ingemar Lindström och Ann Heideman, två i förening.

Revisorer har varit: Petra Andersson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kent Gummesson (sammankallande) och Anna Thimén.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har genomfört årlig brandskyddsbesiktning (SBA), tillsett att tvårsbesiktningen genomförts samt att åtgärder vidtagits.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan senast 2022.

Ekonomi:

En höjning med 19 % på årsavgiften gjordes senast 2023-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av konsumtionsavgifterna el-, kall- och varmvattenförbrukning.

Ett fast informationsöverföringsbelopp tas ut per lägenhet.

En tillägshyra utgår för elbilsaddplats. Elförbrukning för laddstolpar betalas separat till Rexel.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2023.

Efter en avsättning till yttre fond med 624 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 52 000,

så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring på -4 663 kr.

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

Föreningen tillämpar K3 regelverk.

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

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift på bostäder tom 2036.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har inte gjort några större åtgärder ännu.

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

Årtal	Ändamål
2023	Radonmätning.
2023	Obligatorisk ventilationskontroll.
2025	Inoljning av träfasader på balkonger (prel).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	257	289	55	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 245	11 411	11 627	0	0
Räntekänslighet, %	18	19	76	0	0
Energikostnad, kr/kvm	163	145	42	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	329	302	91	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	612	612	153	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	823	795	185	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 896	4 735	1 101	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 313	-2 127	327	0	0
Soliditet, %	73	73	73	0	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	158 204 000	0	0	158 204 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	31 141 000	0	0	31 141 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	557 500	0	349 000	906 500
S:a bundet eget kapital, kr	189 902 500	0	349 000	190 251 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-230 270	-2 126 519	-349 000	-2 705 788
Årets resultat, kr	-2 126 519	2 126 519	-2 313 409	-2 313 409
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 356 789	0	-2 662 409	-5 019 197
S:a eget kapital, kr	187 545 711	0	-2 313 409	185 232 303

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 349 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 356 788
Årets resultat, kr	-2 313 409
Reservation till underhållsfond, kr	-349 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 019 197

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 019 197

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: -2 662 409.

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 895 615	4 734 774
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 895 615	4 734 774
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 959 875	-1 794 536
Övriga externa kostnader	Not 4	-541 926	-459 931
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-81 480	-17 113
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 844 398	-3 844 418
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 427 679	-6 115 998
RÖRELSERESULTAT		-1 532 063	-1 381 224
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 007	395
Räntekostnader och liknande resultatposter		-782 353	-745 690
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-781 346	-745 295
ÅRETS RESULTAT		-2 313 409	-2 126 519
 TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		-2 313 409	-2 126 519
Reservering till fond för yttre underhåll		-349 000	-446 000
Överföring till balanserat resultat		-2 662 409	-2 572 519

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	250 861 184	254 705 582
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>250 861 184</u>	<u>254 705 582</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>250 861 684</u>	<u>254 706 082</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-192	2 370
Kundfordringar		0	208 800
Avräkningskonto HSB		1 953 638	1 028 993
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	58 426	249 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	166 266	121 357
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 178 138</u>	<u>1 611 194</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 178 138</u>	<u>1 611 194</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>253 039 822</u>	<u>256 317 276</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		158 204 000	158 204 000
Upplåtelseavgifter		31 141 000	31 141 000
Fond för yttre underhåll		906 500	557 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>190 251 500</u>	<u>189 902 500</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 705 788	-230 270
Årets resultat		-2 313 409	-2 126 519
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-5 019 197</u>	<u>-2 356 788</u>
Summa eget kapital		<u>185 232 303</u>	<u>187 545 712</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	43 860 800	66 929 800
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>43 860 800</u>	<u>66 929 800</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		23 069 000	987 600
Leverantörsskulder		6 763	0
Aktuell skatteskuld	Not 12	63 850	236 920
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	5 159	4 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	801 947	612 330
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>23 946 719</u>	<u>1 841 764</u>
Summa skulder		<u>67 807 519</u>	<u>68 771 564</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>253 039 822</u>	<u>256 317 276</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-1 532 063	-1 381 224
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 844 398	3 844 418
	<u>2 312 335</u>	<u>2 463 194</u>
Erhållen ränta	1 007	395
Erlagd ränta	-782 353	-745 690
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 530 989</u>	<u>1 717 899</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	357 701	-70 913
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	23 555	-185 278
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 912 246</u>	<u>1 461 708</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-987 600	-1 287 600
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-987 600</u>	<u>-1 287 600</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	924 646	174 108
Likvida medel vid årets början	1 028 993	854 884
Likvida medel vid årets slut	<u>1 953 638</u>	<u>1 028 993</u>
	924 646	174 108

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 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, 25, 40, 50, 60 och 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

Uppskjuten skatt

Förvärv av mark har skett genom att föreningen under 2018 har förvärvat samtliga aktier i Nordvästra Zebran Mark 2 AB, 559013-7112. Bolaget har sålt fastigheten för bokfört värde till bostadsrättsföreningen varefter värdet har överförts till fastigheten med ett motsvarande värdebelopp i enlighet med FARs policygrupps uttalande RedU 9. Fastigheten har ett anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga och föreningen har därmed en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden med 0 kr.

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 641 760	3 641 760
Hysesintäkt garage och bilplatser	552 200	546 000
Hysesintäkt övrigt	4 400	9 400
Konsumtionsavgift vatten	234 673	136 145
Konsumtionsavgift el	242 377	183 643
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	211 404	211 404
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 801	6 422
	4 895 615	4 734 774
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-59 504	-53 941
El	-522 280	-382 471
Uppvärmning	-273 978	-293 427
Vatten	-174 167	-186 514
Renhållning	-93 044	-91 677
TV, bredband, iptelefoni	-206 284	-207 284
Serviceavtal	-156 246	-146 774
Förvaltningskostnader	-376 254	-337 898
Försäkringar	-58 304	-55 528
Fastighetsskatt	-35 730	-28 120
Övriga driftskostnader	-4 084	-10 902
	-1 959 875	-1 794 536
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 875	-12 300
Övriga förvaltningskostnader	-248 095	-234 609
Medlemsavgifter HSB	-37 209	-36 442
Samfällighets- och gemensamanläggning	-230 543	-176 580
Stämma och styrelse	-15 203	0
	-541 926	-459 931
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-50 600	-11 690
Övriga arvoden	-8 400	0
Revisionsarvode	-3 000	0
Sociala avgifter	-19 480	-3 673
Utbildning	0	-1 750
	-81 480	-17 113
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-3 844 398	-3 844 418
	-3 844 398	-3 844 418

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2140

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 242 550 000 242 550 000

Ingående anskaffningsvärde mark 16 000 000 16 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 258 550 000 258 550 000**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -3 844 418 0

Årets avskrivningar byggnader -3 844 398 -3 844 418

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -7 688 816 -3 844 418**Utgående redovisat värde****250 861 184 254 705 582**

Redovisade värden byggnader

234 861 184 238 705 582

Redovisade värden mark

16 000 000 16 000 000

Fastighetsbeteckning: Zebran 13.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2020	125 000 000	24 600 000	149 600 000	52 200 000
Lokaler	2020	3 573 000	0	3 573 000	0
		128 573 000	24 600 000	153 173 000	52 200 000

Ställda säkerheter**2022-12-31 2021-12-31**

Fastighetsinteckning 69 205 000 69 205 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 69 205 000 69 205 000**Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**Medlemsandel HSB 500 500
500 500**Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 58 426 239 047

Övriga kortfristiga fordringar 0 10 627

58 426 249 674**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 166 266 121 357

166 266 121 357

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		1,31%	2028-09-25	22 110 600	329 200
Swedbank Hypotek AB		1,04%	2023-09-25	22 410 600	329 200
Swedbank Hypotek AB		1,13%	2025-09-25	22 408 600	329 200
				66 929 800	987 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					43 860 800
Nästa års amortering av långfristig skuld					658 400
Lån som ska konverteras inom ett år					22 410 600
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					23 069 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,16%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 950 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					61 991 800
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					20 464 600
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 12 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	63 850	236 920
	63 850	236 920

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 520	0
Arbetsgivaravgifter	2 639	0
Övriga kortfristiga skulder	0	4 914
	5 159	4 914

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	87 515	88 799
Förutbetalda årsavgifter och hyror	488 249	387 632
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	226 183	135 899
	801 947	612 330

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ingemar Lindström

.....
Ann Heideman

.....
Joachim Flodin

.....
Johan Holm

.....
Christin Slättmyr

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

Revisor vald av föreningsstämman
Petra Andersson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gasellen i Trollhättan, org.nr. 769634-9245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gasellen i Trollhättan för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 Trollhättan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Petra Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Gasellen i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGEMAR LINDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 18:33:04



ANN HEIDEMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 18:27:50



JOHAN HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 22:26:39



CHRISTIN SLÄTTMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 18:40:31



JOACHIM FLODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 18:34:13



PETRA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 08:46:33



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 16:07:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Gasellen i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETRA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 08:47:49



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 16:07:14



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.