

Årsredovisning för

HSB brf Gasellen i Karlskoga

716411-6035

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
14

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gasellen i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Håkan Fallgren. Asteri Facility Solutions sköter lokalvård. Samhall sköter den yttre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

Fastigheter

Föreningens fastighet Gasellen 6 byggdes år 1961. Ombyggnadsår 1982.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 1 trapphus med adressen Gärdesgatan 1 A.

Föreningens 27 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	9	495
3 r o k	9	666
4 r o k	9	945
	<u>27</u>	<u>2 106</u>

P-platser: 20 st

Taxeringsvärdet är 19 611 tkr varav byggnadsvärdet är 15 400 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Energideklaration utförd 2019. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-09-25.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2008 - Relining av avloppsrör och stammar utfört.

2012 - Avloppsrör i kryppgrund utbytta.

2019 - Nya balkonger till alla lägenheter.

2019 - Reparation av fasad södra sidan 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 28 (28) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Kristoffer Lindqvist	ordförande
Marianne Karlsson	vice ordförande
Jan-Olov Wicktorsson	ledamot
Ari Engelbrektsson	ledamot
Pia Haglund	ledamot
Monica Sundman	ledamot
Jan-Erik Andersson	ledamot
Melissa Chiew	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marianne Karlsson, Ari Engelbrektsson, Kristoffer Lindqvist samt Monica Sundman.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kristoffer Lindqvist, Jan-Erik Andersson, Linda Wahlström Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Per-Olof Pernefalk med Per-Erik Persson som suppleant samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representant i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Kristoffer Lindqvist.

Valberedning

Finns ingen valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2022.

Årets Underhåll

Rotrenovering av 2 ors och 4 ors badrum.

Aktiviteter

Årsmöte. 

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3 % 2022. Hyror för biluppställningsplatser var oförändrade under 2022.

Framtida underhåll

Korridorer - målning

Sophus - målning

Budget för år 2023

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 123 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2022.

Årsavgifterna höjdes med 2% från och med 2023-01-01. Hyror biluppställningsplatser beräknas vara oförändrade under 2023.

Ekonomisk översikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 920	1 874	1 851	1 546	1 543
Resultat efter finansiella poster, tkr	-545	111	399	-183	184
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	863	838	829	674	674
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	1 462	721	386	432	502
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	5 994	6 103	5 001	4 848	2 057
Likviditet i % *	99	297	116	77	385
Soliditet i % **	11	14	16	11	28

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

Lån som man har för avsikt att förlänga har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	525 368	428 337	1 158 358	111 001
Disposition enligt stämmobeslut			111 001	-111 001
Reservering till fond för YU enl.plan		118 000	-118 000	
lanspråktagande av fond för YU		-45 880	45 880	
Årets resultat				-544 987
Belopp vid årets utgång	525 368	500 457	1 197 239	-544 987 

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 269 359
Årets resultat	-544 987
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-118 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	45 880
Summa till stämmans förfogande	652 252
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	652 252

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 920 414	1 874 120
Övriga rörelseintäkter	3	1 731 812	389 190
		<u>3 652 226</u>	<u>2 263 310</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-3 078 755	-1 518 739
Underhåll	5	-45 880	-59 697
Personalkostnader	6	-136 518	-113 325
Avskrivningar	7	-276 506	-235 011
Övriga rörelsekostnader	8	-436 893	-
Rörelseresultat		<u>-322 325</u>	<u>336 538</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	7 206	2 406
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-229 868	-227 943
Resultat efter finansiella poster		<u>-544 987</u>	<u>111 001</u>
Årets resultat		<u>-544 987</u>	<u>111 001</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-544 987	111 001
Reservering till fond för yttre underhåll	-118 000	-115 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	45 880	59 697
Resultat efter fondförändring	<u>-617 107</u>	<u>55 698</u>

hw

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	14 074 836	12 123 167
Pågående nyanläggningar	12	-	444 000
Inventarier	13	-	-
		<u>14 074 836</u>	<u>12 567 167</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 074 837</u>	<u>12 567 168</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		64 270	-
Swedbank underkonto		5 556	5 784
Övriga fordringar	14	352	1 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>41 578</u>	<u>418 440</u>
		<u>111 756</u>	<u>425 743</u>
Kassa och bank	16	<u>1 005 428</u>	<u>3 043 506</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 117 184</u>	<u>3 469 249</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 192 021</u>	<u>16 036 417</u> 

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		525 368	525 368
Fond för yttre underhåll		500 457	428 337
		<u>1 025 825</u>	<u>953 705</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 197 239	1 158 358
Årets resultat		-544 987	111 001
		<u>652 252</u>	<u>1 269 359</u>
Summa eget kapital		<u>1 678 077</u>	<u>2 223 064</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	11 032 489	12 048 692
		<u>11 032 489</u>	<u>12 048 692</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	1 590 609	803 714
Leverantörsskulder		346 610	572 947
Aktuell skatteskuld		3 877	2 994
Övriga skulder	18	21 596	14 876
Fond för inre underhåll	19	49 491	94 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	469 272	275 283
		<u>2 481 455</u>	<u>1 764 661</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 192 021</u>	<u>16 036 417</u> 

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. 27 st nya balkonger sker enligt en 60-årig rak avskrivningsplan. Solceller på tak skrivs av enligt rak 20-årig plan. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,56 %.

Markanläggning

Avskrivning på p-platser skrivs av enligt rak plan 10 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. 

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 817 268	1 764 336
Hyror	66 635	70 407
Elavgifter	38 311	40 877
Summa	1 922 214	1 875 620
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-1 800	-1 500
Summa	1 920 414	1 874 120

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ersättning vattenskada Länsförsäkringar	1 722 500	384 800
Överlåtelseavgifter	6 380	4 400
Återbäring Länsförsäkringar samt övrigt	2 932	-10
Summa	1 731 812	389 190

Försäkringsersättning har erhållits avseende vattenskada med 1.722.500 kr (384.800 kr). Total ersättning 2.107.300 kr.

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, städning, sotning	124 482	112 587
Reparationer och löpande underhåll	2 209 425	636 973
Uppvärmning	265 853	285 222
El	175 162	170 923
Vatten	63 366	72 324
Sophämtning	15 118	15 062
Fastighetsförsäkring, kabel tv	58 158	57 219
Förvaltningskostnader	86 054	79 173
Kommunal fastighetsavgift	41 013	39 393
Övrigt	40 124	49 863
Summa	3 078 755	1 518 739

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 13.232 kr (11.040 kr)

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	45 880	59 697
Summa	45 880	59 697

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	58 743	49 725
Vicevärdsarvode	33 420	33 420
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	4 388	4 176
Löner och övriga ersättningar, arvoden	23 284	14 384
Sociala kostnader	16 683	11 620
Summa	136 518	113 325

Inga anställda finns

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	267 877	226 382
Markanläggningar	8 629	8 629
Summa	276 506	235 011

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utrangering del av gamla stammar	436 893	-
Summa	436 893	-

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	7 206	2 406
Summa	7 206	2 406

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader skulder	229 868	184 568
Pantavgift	-	43 375
Summa	229 868	227 943

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	15 844 016	15 844 016
-Avyttringar och utrangeringar	-585 285	-
-Nyanskaffningar, byggnad	2 665 068	-
-Vid årets början, mark	266 900	266 900
-Markanläggning	86 290	86 290
	<u>18 276 989</u>	<u>16 197 206</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 074 039	-3 839 028
-Avyttringar och utrangeringar	148 392	-
-Årets avskrivning enligt plan	-276 506	-235 011
	<u>-4 202 153</u>	<u>-4 074 039</u>
Redovisat värde vid årets slut	14 074 836	12 123 167
Bokfört värde byggnader	13 764 791	11 804 493
Bokfört värde mark	266 900	266 900
Bokfört värde markanläggning	43 145	51 774
Summa	14 074 836	12 123 167

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 19 611 000 kr. Värdeår 1982.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	15 400 000	4 211 000	19 611 000
	<u>15 400 000</u>	<u>4 211 000</u>	<u>19 611 000</u>

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	444 000	-
Pågående nyanläggning	-	444 000
Omklassificering	-444 000	-
Summa	-	444 000

Not 13 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 245	21 245
	<u>21 245</u>	<u>21 245</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 245	-21 245
	<u>-21 245</u>	<u>-21 245</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	352	1 519
Summa	352	1 519

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Comhem/Tele2	9 914	9 625
Securitas Bevakning AB	2 213	2 063
HSB Karlskoga-Degerfors	2 406	2 298
Länsförsäkringar	23 704	19 654
Länsförsäkringar ersättning vattenskada	-	384 800
Teliasonera	2 295	-
Låsservice	1 046	-
Summa	41 578	418 440

Not 16 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	1 005 428	3 043 506
	1 005 428	3 043 506

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,76%	2026-09-30	2026-09-30	545 261	554 757
Stadshypotek	1,90%	2023-09-01	2023-09-01	911 017	920 533
Stadshypotek	2,02%	2023-10-30	2023-10-30	464 640	469 480
Stadshypotek	1,68%	2027-09-01	2027-09-01	64 984	129 960
Stadshypotek	1,68%	2025-09-01	2025-09-01	258 000	261 000
Stadshypotek	4,20%	2026-09-01	2026-09-01	599 406	607 406
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	1 031 040	1 045 520
Stadshypotek	1,50%	2024-09-30	2024-09-30	2 902 500	2 932 500
Stadshypotek	1,83%	2027-10-30	2027-10-30	2 910 000	2 940 000
Stadshypotek	2,02%	2028-01-30	2028-01-30	486 250	491 250
Stadshypotek	1,88%	2029-12-01	2029-12-01	2 450 000	2 500 000
				12 623 098	12 852 406
Avgår kortfristig del				-1 590 609	-803 714
Summa				11 032 489	12 048 692
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				11 032 489	12 048 692
Kortfristig del exklusive amorteringar				1 361 301	599 406
Amorteringar nästa år				229 308	204 308
				12 623 098	12 852 406
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				657 336	622 312
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				11 736 454	12 025 786

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. *hu*

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	12 860 900	12 860 900
Varav i eget förvar		-
	12 860 900	12 860 900

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	925	1 785
Arbetsgivaravgift	315	607
Mervärdesskatt	20 356	12 484
Summa	21 596	14 876

Not 19 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	94 847	106 716
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-45 356	-11 869
Belopp vid årets utgång	49 491	94 847

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 293	9 936
3G Infrastructure (Antenn 1)	26 407	24 311
On tower Sweden (Antenn 2)	24 416	22 024
Net4 Mobility (Antenn 3)	27 000	-
Upplupna räntor	23 742	24 828
Förskottsbetalda avgifter/hyror	182 750	173 880
HSB Karlskoga-Degerfors överlåtelseavgift	-	1 100
Elavräkning, justeras april-23	18 237	19 204
Upplupet styrelsearvode, förtroendevald revisor inkl arbetsgivaravgift	72 531	-
Samhall	17 566	-
Luleå Energi	8 055	-
Karlskoga Energi o miljö	57 275	-
Summa	469 272	275 283

Underskrifter

Karlskoga 2023-05-05

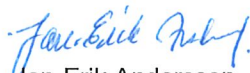

Kristoffer Lindqvist


Marianne Karlsson


Melissa Chiew


Pia Haglund


Jan-Olov Wicktorsson


Jan-Erik Andersson


Ari Engelbrektsson


Monica Sundman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-05-08


Per-Olof Pernefalk
Av föreningen vald revisor


Helene Maijgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gasellen i Karlskoga, org.nr. 716411-6035

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gasellen i Karlskoga 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 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

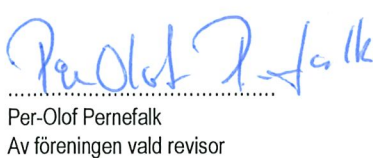
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Örebro den 8/5 2023


Heléne Majgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Per-Olof Pernefalk
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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme)
Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.