

Årsredovisning för

HSB brf Gasellen i Karlskoga

716411-6035

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gasellen i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023-06-15.

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 2023-09-23.

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

2021-2022 - Stamreovering SA

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 28 (28) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 1 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Kristoffer Lindqvist	ordförande
Pia Haglund	vice ordförande
Marianne Karlsson	sekreterare
Jan-Olof Wicktorsson	ledamot
Jan-Erik Andersson	ledamot
Ari Engelbrektsson	ledamot
Monica Sundman	ledamot

Melissa Chiew ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m hösten 2023

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pia Haglund, Jan-Olof Wicktorsson, Jan-Erik Andersson samt Ari Engelbrektsson som flyttat från föreningen.

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-Erik Persson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningen deltog ej.

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 2023.

Årets Underhåll

Korridorer och entréplan ommålat.

Aktiviteter

Årsmöte. SA

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2% 2023. Hyror biluppställningsplatser var oförändrade under 2023.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan.

Budget för år 2024

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 126 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2023.

Årsavgifterna höjdes med 7% från och med 2024-01-01. Hyror biluppställningsplatser beräknas vara oförändrade under 2024.

Ekonomisk översikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 008	1 920	1 874	1 851
Resultat efter finansiella poster, tkr	117	-545	111	399
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	905	881	857	847
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	628	1 462	721	386
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	5 885	5 994	6 103	5 001
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	5 885	-	-	-
Likviditet i % *	131	99	297	116
Soliditet i % **	12	11	14	16
Sparande, kr/kvm, totalyta***	272	-	-	-
Räntekänslighet****	6	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	262	-	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %*****	86	-	-	-

* 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.

*** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

**** Räntekänslighet visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1 % ränteökning, allt annat lika.

***** I energikostnad per kvadratmeter ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.

***** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter. SA

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	525 368	500 457	1 197 239	-544 987
Disposition enligt stämmobeslut			-544 987	544 987
Reservering till fond för YU enl.plan		123 000	-123 000	
lanspråktagande av fond för YU		-56 635	56 634	
Årets resultat				117 482
Belopp vid årets utgång	525 368	566 822	585 886	117 482

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	652 251
Årets resultat	117 482
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-123 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	56 635
Summa till stämmans förfogande	703 368

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	703 368
-------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	2 008 156	1 920 414
Övriga rörelseintäkter	3	139 082	1 731 812
		<u>2 147 238</u>	<u>3 652 226</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 321 610	-3 078 755
Underhåll	5	-56 635	-45 880
Personalkostnader	6	-132 446	-136 518
Avskrivningar	7	-276 505	-276 506
Övriga rörelsekostnader	8	-	-436 893
		<u>360 041</u>	<u>-322 325</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 743	7 206
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-245 302	-229 868
		<u>117 482</u>	<u>-544 987</u>
Resultat efter finansiella poster			
Årets resultat		<u>117 482</u>	<u>-544 987</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	117 482	-544 987
Reservering till fond för yttre underhåll	-123 000	-118 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	56 635	45 880
Resultat efter fondförändring	<u>51 117</u>	<u>-617 107</u> SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	13 798 331	14 074 836
Inventarier	13	-	-
		<u>13 798 331</u>	<u>14 074 836</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 798 332</u>	<u>14 074 837</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		68 458	64 270
Swedbank underkonto		5 601	5 556
Övriga fordringar	14	57 264	352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	44 178	41 578
		<u>175 501</u>	<u>111 756</u>
Kassa och bank	16	832 342	1 005 428
Summa omsättningstillgångar		<u>1 007 843</u>	<u>1 117 184</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 806 175</u>	<u>15 192 021</u>

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		525 368	525 368
Fond för yttre underhåll		566 822	500 457
		<u>1 092 190</u>	<u>1 025 825</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		585 886	1 197 239
Årets resultat		117 482	-544 987
		<u>703 368</u>	<u>652 252</u>
Summa eget kapital		<u>1 795 558</u>	<u>1 678 077</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	8 384 870	11 032 489
		<u>8 384 870</u>	<u>11 032 489</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	4 008 912	1 590 609
Leverantörsskulder		17 266	346 610
Aktuell skatteskuld		5 498	3 877
Övriga skulder	18	22 870	21 596
Fond för inre underhåll	19	49 491	49 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	521 710	469 272
		<u>4 625 747</u>	<u>2 481 455</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 806 175</u>	<u>15 192 021</u>

SA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	117 482	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	276 505	-
	<u>393 987</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	393 987	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-63 701	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-274 012</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 274	-
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-229 316</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-229 316	-
Årets kassaflöde	-173 042	-
Likvida medel vid årets början	<u>1 010 984</u>	<u>-</u>
Likvida medel vid årets slut	837 942	-

SA

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 BFNR 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 1,60 %.

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. SA

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 853 580	1 817 268
Hyrer	103 123	66 635
Elavgifter	52 653	38 311
Summa	2 009 356	1 922 214
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-1 200	-1 800
Summa	2 008 156	1 920 414

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten. Hushållsel tillkommer. I Elavgifter ingår försäljning av solenergi med 3 kr.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ersättning vattenskada Länsförsäkringar	71 825	1 722 500
Överlåtelseavgifter	1 300	6 380
Återbäring Länsförsäkringar samt övrigt	-	2 932
Elstöd från Skatteverket	65 287	-
Övrigt	670	-
Summa	139 082	1 731 812

Försäkringsersättning har erhållits avseende vattenskada med 71.825 kr (1.722.500).

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, städning, sotning	125 538	124 482
Reparationer och löpande underhåll	383 015	2 209 425
Uppvärmning	312 444	265 853
El	229 069	175 162
Vatten	9 608	63 366
Sophämtning	15 139	15 118
Fastighetsförsäkring, kabel tv	63 386	58 158
Förvaltningskostnader	94 510	86 054
Kommunal fastighetsavgift	42 903	41 013
Övrigt	45 998	40 124
Summa	1 321 610	3 078 755

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12.798 kr (13.232 kr)

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	56 635	45 880
Summa	56 635	45 880

St

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	61 356	58 743
Vicevärdsarvode	35 400	33 420
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	4 422	4 388
Löner och övriga ersättningar, arvoden	11 123	23 284
Sociala kostnader	20 145	16 683
Summa	132 446	136 518

Inga anställda finns

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	267 876	267 877
Markanläggningar	8 629	8 629
Summa	276 505	276 506

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utrangering del av gamla stammar	-	436 893
Summa	-	436 893

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	2 725	7 206
Ränteintäkter, skattekonto	18	-
Summa	2 743	7 206

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader skulder	245 302	229 868
Summa	245 302	229 868

SA

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	17 923 799	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>18 276 989</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 202 153	-4 074 039
-Avyttringar och utrangeringar	-	148 392
-Årets avskrivning enligt plan	-276 505	-276 506
	<u>-4 478 658</u>	<u>-4 202 153</u>
Redovisat värde vid årets slut	13 798 331	14 074 836
Bokfört värde byggnader	13 496 915	13 764 791
Bokfört värde mark	266 900	266 900
Bokfört värde markanläggning	34 516	43 145
Summa	13 798 331	14 074 836

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

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	444 000
Pågående nyanläggning	-	-
Omklassificering	-	-444 000
Summa	-	-

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
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	-	-

SA

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	370	352
Elavräkning, justeras april-24	802	-
Karlskoga Energi och Miljö	56 092	-
Summa	57 264	352

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele 2	10 222	9 914
Securitas Bevakning AB	2 434	2 213
HSB Karlskoga-Degerfors	2 604	2 406
Länsförsäkringar	28 918	23 704
Teliasonera	-	2 295
Låsservice	-	1 046
Summa	44 178	41 578

Not 16 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	832 342	1 005 428
	832 342	1 005 428

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1,76%	2026-09-30	2026-09-30	535 765	545 261
Stadshypotek	4,78%	2026-09-01	2026-09-01	901 501	911 017
Stadshypotek	4,80%	2026-10-30	2026-10-30	459 800	464 640
Stadshypotek	Lånet helt betalt 2023-10-30			-	64 984
Stadshypotek	1,68%	2025-09-01	2025-09-01	255 000	258 000
Stadshypotek	4,20%	2026-09-01	2026-09-01	591 406	599 406
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	1 016 560	1 031 040
Stadshypotek	1,50%	2024-09-30	2024-09-30	2 872 500	2 902 500
Stadshypotek	1,83%	2027-10-30	2027-10-30	2 880 000	2 910 000
Stadshypotek	2,02%	2028-01-30	2028-01-30	481 250	486 250
Stadshypotek	1,88%	2029-12-01	2029-12-01	2 400 000	2 450 000
				12 393 782	12 623 098
Avgår kortfristig del				-4 008 912	-1 590 609
Summa				8 384 870	11 032 489

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	8 384 870	11 032 489
Kortfristig del exklusive amorteringar	3 844 580	1 361 301
Amorteringar nästa år	164 332	229 308
	12 393 782	12 623 098

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	657 328	657 336
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	11 572 122	11 736 454

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. 

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 860 900	12 860 900
	12 860 900	12 860 900

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	974	925
Arbetsgivaravgift	332	315
Mervärdesskatt	21 542	20 356
HSB Karlskoga-Degerfors	22	-
Summa	22 870	21 596

Not 19 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	49 491	94 847
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-	-45 356
Belopp vid årets utgång	49 491	49 491

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 092	11 293
3G Infrastructure (Antenn 1)	27 801	26 407
On tower Sweden (Antenn 2)	26 006	24 416
Net4 Mobility (Antenn 3)	28 760	27 000
Upplupna räntor	29 853	23 742
Förskottsbetalda avgifter/hyror	199 327	182 750
Elavräkning, justeras april	-	18 237
Upplupna arvoden inkl arbetsgivaravgift, utbetalas febr-24	80 047	72 531
Samhall	24 792	17 566
Luleå Energi	11 314	8 055
Karlskoga Energi o miljö	68 768	57 275
Bravida	11 950	-
Summa	521 710	469 272

SA

Underskrifter

Karlskoga 2024-04-24


Kristoffer Lindqvist


Jan-Erik Andersson


Marianne Karlsson

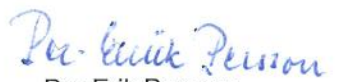

Jan-Olof Wicktorsson

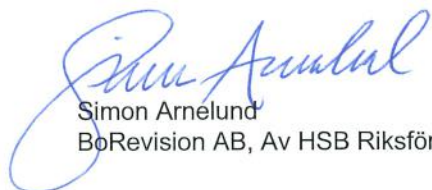

Pia Haglund


Ari Engelbrektsson


Monica Sundman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024-05-13


Per-Erik Persson
Av föreningen vald revisor


Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd 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. Tacks även fonderna in är likviditeten mycket god.

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 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 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 revisionssed 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. 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. *St*

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 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 13 / 5 - 2024



Simon Arnelund

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Erik Persson

Av föreningen vald revisor