



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 2024-01-24.

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 Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
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.

Fastighetens adresser är Sägaregatan 9 och 11 samt Magnus Åbergsgatan 1 och 3 i Trollhättan. På fastigheten finns 1 st bostadshus i 6-7 st våningar med 4 st trappuppgångar samt källare.

Varje lägenhet har tillgång till ett förråd. I föreningen finns också en övernattninglägenhet.

Av föreningens 65 garageplatser är 6 avsedda för elbilar.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Savannens Samfällighetsförening	Samfällighet	717920-5310	45 / 100	GA:1, Garage. GA:2, Innergård med gårdshus

Totalt 1 objekt

Andel i samfällighetsföreningen är preliminär och har ändrats sedan HSB brf Antilopen i Trollhättan tillkom. Beräknas bli definitiv under 2024.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Joachim Flodin	Ordförande
Ann Heideman	Ledamot
Christina Pihel	Ledamot
Ingemar Lindström	Ledamot
Christin Slättmyr	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Joachim Flodin och Christina Pihel.

Firman tecknas två i förening av Ann Heideman och Joachim Flodin.

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

Valberedning har varit Kent Gummesson (ordförande) och Anna Thimén, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-29 med anledning av stadgebyte. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhålls- och investeringsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under 2023 har föreningen gjort en extraamortering på 1 000 000 kronor.

Inför obligatorisk ventilationskontroll så har samtliga ventilationdon rengjorts. Injustering och kontrollmätning har skett för ca 40 lägenheter som inte var ok vid första mätningen. OVK är sedan genomförd med godkänt resultat.

Under året har också föreningen genomfört en radonmätning med godkänt resultat.

Ekonomi:

En höjning med 11 % på årsavgiften gjordes senast 2024-01-01. Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av årsavgifterna el-, kall- och varmvattenförbrukning. Elförbrukning för laddstolpar betalas separat till Rexel. Moms tillkommer på dessa avgifter. Ett fast informationsöverföringsbelopp tas ut per lägenhet.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter en avsättning till yttre fond med 786 282 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 50 000, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring på 9 522 kr.

Föreningen tillämpar K3 regelverk.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift på bostäder tom 2036.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Radonmätning med godkänt resultat
2023	Obligatorisk ventilationskontroll med godkänt resultat.

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

Årtal	Ändamål
2025	Inoljning av träfasader på balkonger.
2025	5-årsbesiktning.
2029	Obligatorisk ventilationskontroll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	374	232	260	50
Skuldsättning, kr/kvm	9 843	10 144	10 294	10 489
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 918	11 252	11 419	116 350
Räntekänslighet, %	15	18	19	76
Energikostnad, kr/kvm	152	147	131	42
Årsavgifter, kr/kvm	872	728	702	162
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	74	74	77
Totala intäkter, kr/kvm	914	742	718	167
Nettoomsättning, tkr	5 849	4 896	4 735	1 101
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 395	-2 313	-2 127	327
Soliditet, %	73	73	73	73

Upplysning vid förlust:

Den största delen av förlusten beror på de stora avskrivningarna som inte ännu täcks av årsavgifterna. Föreningen har ett positivt kassaflöde, trots extra amortering av lån, och uppfyller därmed kraven i stadgarna. Föreningen gör inför varje år en budget där det tas hänsyn till eventuella investeringar och de löpande utgifterna. Ökade kostnader för bland annat räntor på lån samt övriga utgifter täcks i budgeten, genom höjda årsavgifter för de boende så att det blir en ekonomi i balans. Förlusten påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, då det regleras genom att ta ut en högre avgift.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	906 500	0	604 006	1 510 506
S:a bundet eget kapital, kr	190 251 500	0	604 006	190 855 506
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 705 788	-2 313 409	-604 006	-5 623 203
Årets resultat, kr	-2 313 409	2 313 409	-1 394 808	-1 394 808
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 019 197	0	-1 998 814	-7 018 011
S:a eget kapital, kr	185 232 303	0	-1 394 808	183 837 495

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 624 000 kr samt ianspråktagande skett med 19 994 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	-5 019 197
Årets resultat, kr	-1 394 808
Reservation till underhållsfond, kr	-624 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 994
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 018 011

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 018 011

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: -1 998 814.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 848 612	4 895 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180 228	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 028 840	4 895 615
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 037 832	-1 959 875
Underhåll enligt plan	Not 5	-19 994	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-510 789	-541 926
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-79 246	-81 480
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 844 418	-3 844 398
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 492 279	-6 427 679
RÖRELSERESULTAT		-463 439	-1 532 063
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 692	1 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-952 061	-782 353
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-931 369	-781 346
ÅRETS RESULTAT		-1 394 808	-2 313 409
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		-1 394 808	-2 313 409
Reservering till fond för yttre underhåll		-624 000	-349 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		19 994	0
Överföring till balanserat resultat		-1 998 814	-2 662 409

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	247 016 766	250 861 184
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		247 016 766	250 861 184
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		247 017 266	250 861 684
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	-192
Kundfordringar		2 569	0
Avräkningskonto HSB		1 247 497	1 953 638
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	244 166	58 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	154 250	166 266
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 648 481	2 178 138
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 648 481	2 178 138
SUMMA TILLGÅNGAR		249 665 747	253 039 822

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
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		1 510 506	906 500
Summa bundet eget kapital		190 855 506	190 251 500
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 623 203	-2 705 788
Årets resultat		-1 394 808	-2 313 409
Summa ansamlad förlust		-7 018 011	-5 019 197
Summa eget kapital		183 837 495	185 232 303
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	63 954 600	43 860 800
Summa långfristiga skulder		63 954 600	43 860 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		987 600	23 069 000
Leverantörsskulder		0	6 763
Aktuell skatteskuld	Not 15	71 460	63 850
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 787	5 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	809 806	801 947
Summa kortfristiga skulder		1 873 653	23 946 719
Summa skulder		65 828 253	67 807 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		249 665 747	253 039 822

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-463 439	-1 532 063
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 844 418	3 844 398
	<u>3 380 979</u>	<u>2 312 335</u>
Erhållen ränta	20 692	1 007
Erlagd ränta	-952 061	-782 353
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 449 610</u>	<u>1 530 989</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-176 485	357 701
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	8 334	23 555
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 281 458</u>	<u>1 912 246</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 987 600	-987 600
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 987 600</u>	<u>-987 600</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	293 858	924 646
Likvida medel vid årets början	1 953 638	1 028 993
Likvida medel vid årets slut	<u>2 247 497</u>	<u>1 953 638</u>
	293 858	924 646

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Zebran 13 i Trollhättan genom att först förvärva aktierna i Nordvästra Zebran Mark 2 AB 2018-05-09 och sedan förvärva fastigheten från Nordvästra Zebran Zebran mark 2 AB 2018-05-10 och erhållit lagfart 2018-06-04. Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld på 2 366 976 kr som mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 333 788	3 641 760
Hysesintäkt garage och bilplatser	637 600	552 200
Hysesintäkt övrigt	23 200	4 400
Årsavgift vatten	286 346	234 673
Årsavgift el	355 855	242 377
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	211 404	211 404
Övriga primära intäkter och ersättningar	419	8 801
	5 848 612	4 895 615
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	4 405	0
Bidrag	175 823	0
	180 228	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-63 610	-59 504
El	-494 609	-522 280
Uppvärmning	-327 201	-273 978
Vatten	-181 524	-174 167
Renhållning	-97 329	-93 044
TV, bredband, iptelefoni	-207 546	-206 284
Obligatoriska besiktningar	-17 762	0
Serviceavtal	-187 130	-156 246
Förvaltningskostnader	-361 383	-376 254
Försäkringar	-62 968	-58 304
Fastighetsskatt	-35 730	-35 730
Övriga driftskostnader	-1 040	-4 084
	-2 037 832	-1 959 875
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-19 994	0
	-19 994	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 750	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-252 322	-248 095
Medlemsavgifter HSB	-38 737	-37 209
Samfällighets- och gemensamanläggning	-190 250	-230 543
Stämma och styrelse	-17 731	-15 203
	-510 789	-541 926
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-57 300	-50 600
Övriga arvoden	0	-8 400
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-18 946	-19 480
	-79 246	-81 480
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-3 844 418	-3 844 398
	-3 844 418	-3 844 398

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 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	-7 688 816	-3 844 418
Årets avskrivningar byggnader	-3 844 418	-3 844 398
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 533 234	-7 688 816

Utgående redovisat värde

247 016 766 250 861 184

Redovisade värden byggnader	231 016 766	234 861 184
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	149 600 000
Lokaler	2020	3 573 000	0	3 573 000	3 573 000
		128 573 000	24 600 000	153 173 000	153 173 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	69 205 000	69 205 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	69 205 000	69 205 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	244 166	58 426
	244 166	58 426

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 250	166 266
	154 250	166 266

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-09	1 000 000	0
			1 000 000	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		1,31%	2028-09-25	21 781 400	329 200
Swedbank Hypotek AB		4,35%	2027-09-24	21 081 400	329 200
Swedbank Hypotek AB		1,13%	2025-09-25	22 079 400	329 200
				64 942 200	987 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					63 954 600
Nästa års amortering av långfristig skuld					987 600
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					987 600
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,24%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 950 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					60 004 200
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	71 460	63 850
	71 460	63 850

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	2 520
Arbetsgivaravgifter	0	2 639
Övriga kortfristiga skulder	4 787	0
	4 787	5 159

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	53 682	87 515
Förutbetalda årsavgifter och hyror	540 072	488 249
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216 052	226 183
	809 806	801 947

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Joachim Flodin

.....
Ann Heideman

.....
Ingemar Lindström

.....
Christina Pihel

.....
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 Bostadsrättsförening Gasellen i Trollhättan, org.nr. 769634-9245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gasellen i Trollhättan för räkenskapsåret 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gasellen i Trollhättan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Petra Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Gasellen i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOACHIM FLODIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:33:44



ANN HEIDEMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 17:06:44



CHRISTINA PIHEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 19:42:18



INGEMAR LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 14:09:53



CHRISTIN SLÄTTMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:44:15



PETRA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:14:29



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:22:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-07 kl. 13:15:02



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:22:25



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.