



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Gasellen i Trollhättan

Org nr 769634-9245

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

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 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 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.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga 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, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark 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 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE 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.

Avsättningen sker genom en omfördning mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gasellen i Trollhättan

Org nr 769634-9245

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

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

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2020. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2024. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2023.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningen är bildad 22 juni 2017. Fastighetens adresser är Sågaregatan 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. Byggstart skedde i juni 2018. Huset färdigställdes år 2020. Inflyttning skedde under september 2020.

Den totala bostadsytan uppgår till 5 952 kvm.

Föreningens 79 st bostäder fördelar sig enligt följande:

6 st 1 rum och kök, 26 st 2 rum och kök, 33 st 3 rum och kök och 14 st 4 rum och kök.

Till varje lägenhet hör ett förråd.

I föreningen finns en övernattningslägenhet och 65 st garageplatser varav 6 st är tillgängliga för elbilar.



Savannens samfällighetsförening i Trollhättan är bildad 19 nov 2019 för förvaltning av föreningens garage GA:1 och innergård med gårdshus GA:2 tillsammans med HSB brf Zebran och kvarterets kommande bostadsrättsföreningar som andelshavare. Föreningens andel har varit 60 % under år 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några planerade underhållsåtgärder. Årets kostnad för löpande reparationer uppgick till 53 941 kr.

De närmaste åren planerar styrelsen inte några större åtgärder: Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

1 januari 2022 lämnades årsavgifterna oförändrade och den genomsnittliga årsavgiften är därefter 612 kronor per kvm.

En informationsöverföringsavgift tas ut per lägenhet.

Föreningen tillämpar IMD på konsumtionsavgifterna el-, kall- och varmvattenförbrukning.

En tilläggshyra utgår för laddplats. Elförbrukning elbilsladdning betalas separat till Rexel.

Föreningen är momspliktig.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift på bostäder tom år 2035.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 67 917 400 kr.

Under året har en extra amortering på 300 000 kr gjorts.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2022.

Efter en avsättning till yttre fond med 349 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 0 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 311 341 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning och fastighetsskötsel.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan, energiavtal och förvaltaravtal.
- Söderberg & Partners avseende fastighetsförsäkring.
- Trollhättan Energi avseende leverans av rörlig el.
- Telenor avseende kabel-tv och internet.
- Schindler avseende hisservice.
- Din Box avseende porttelefoner och bokningssystem.
- Larm & Låskillarna avseende serviceavtal lås och nycklar.

Aktiviteter

Under året har styrelsen genomgått en styrelseutbildning.



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 121 st (föregående år 123 st) medlemmar varav 120 st innehar bostadsrätt.

En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 6 st bostadsrätter överlåtit.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 21 juni 2021 med 36 st röstberättigade medlem.

Styrelsen

Ingemar Lindström	ordförande
Anna Lindström	sekreterare
Roar Hermansen Østby	ledamot
Joachim Flodin	ledamot
Isabella Andersson	HSB-ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Roar Hermansen Østby samt Joachim Flodin.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ingemar Lindström, Anna Lindström, Roar Hermansen Østby samt Joachim Flodin, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Petra Andersson samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Ingemar Lindström.

Valberedning

Valberedning har varit Kent Gummesson, sammankallande och Anna Thimén.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Joachim Flodin.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Joachim Flodin.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Roar Hermansen Østby.



Flerårsöversikt

	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 735	1 101	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 127	327	0
Balansomslutning, tkr	256 317	259 917	160 898
Eget kapital, tkr	187 546		
Soliditet, %, eget kapital/tot eget kapital	73		
Likviditet, %	87		
Total låneskuld, tkr	67 917		
Låneskuld, kr/kvm	11 411		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	612		
Räntekostnader, kr/kvm	125		
Avskrivning, kr/kvm	646		
Fond för yttre underhåll, tkr	558		

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	158 204 000	31 141 000	111 500	-111 500	327 230
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	327 230	-327 230
Reservering till yttre fond			446 000	-446 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					-2 126 519
Belopp vid årets slut	158 204 000	31 141 000	557 500	-230 270	-2 126 519



Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	215 730
Årets resultat före fondförändring	-2 126 519
Årets fondavsättning	-446 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	<u>-2 356 789</u>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 557 500

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -2 356 789

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat -2 126 519

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-446 000
Disposition underhållsfond	0
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>-446 000</u>

Resultat efter fondförändring -2 572 519

**RESULTATRÄKNING**2021-01-01
2021-12-312020-01-01
2020-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	4 734 774	1 100 903
Summa rörelseintäkter		4 734 774	1 100 903

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 794 536	-541 941
Övriga externa kostnader	Not 4	-459 931	-54 964
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-17 113	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 844 418	0
Summa rörelsekostnader		-6 115 998	-596 905

Rörelseresultat**-1 381 224** **503 998****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		395	4 589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-745 690	-181 356
Summa finansiella poster		-745 295	-176 767

Årets resultat**-2 126 519** **327 230****Tilläggsupplysning**

Årets resultat		-2 126 519	327 230
Reservering till fond för yttre underhåll		-446 000	-111 500
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Överföring till balanserat resultat		-2 572 519	215 730

14

JF RNE 16

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 7	<u>254 705 582</u>	<u>258 550 000</u>
	254 705 582	258 550 000

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>254 706 082</u>	<u>258 550 500</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyres- och avgiftsfordringar

2 370 14 879

Kundfordringar

208 800 0

Avräkningskonto HSB

1 028 993 854 884

Övriga fordringar

Not 9	249 674	337 350
-------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>121 357</u>	<u>159 059</u>
--------	----------------	----------------

Summa kortfristiga fordringar

<u>1 611 194</u>	<u>1 366 172</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 611 194</u>	<u>1 366 172</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>256 317 276</u>	<u>259 916 672</u>
--------------------	--------------------

JF RAG

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	158 204 000	158 204 000
Upplåtelseavgifter	31 141 000	31 141 000
Fond för yttre underhåll	557 500	111 500
Summa bundet eget kapital	189 902 500	189 456 500

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust	-230 270	-111 500
Årets resultat	-2 126 519	327 230
Summa fritt eget kapital	-2 356 788	215 730

Summa eget kapitalNot 11 **187 545 712** **189 672 230****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12 66 929 800	45 447 600
Summa långfristiga skulder	66 929 800	45 447 600

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	987 600	23 757 400
Leverantörsskulder	0	2 387
Aktuell skatteskuld	Not 13 236 920	336 850
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 4 914	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 612 330	700 205
Summa kortfristiga skulder	1 841 764	24 796 842

Summa skulder**68 771 564** **70 244 442****Summa eget kapital och skulder****256 317 276** **259 916 672**

JF RHO 16



Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 126 519	327 230
Avskrivningar	3 844 418	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 717 899</u>	<u>327 230</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-70 913	687 780
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-185 278	1 030 029
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 461 708</u>	<u>2 045 039</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-100 058 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-100 058 750</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 287 600	-91 683 638
Inbetalda insatser	0	189 345 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 287 600</u>	<u>97 661 362</u>
Årets kassaflöde	174 108	-352 349
Likvida medel vid årets början	854 884	1 207 233
Likvida medel vid årets slut	1 028 993	854 884

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Nordvästra Götaland in i de likvida medlen.

JF RAA
6

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Uppskjuten skatt

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,58 % av anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift för bostäder tom år 2036.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 641 760	910 440
	Hysesintäkt garage	546 000	136 500
	Hysesintäkt övernattningslägenhet	9 400	0
	Intäkt kall- och varmvattenförbrukning IMD	136 145	0
	Intäkt elförbrukning IMD	183 643	0
	Kommunikationsöverföringsavgift TV/bredband/iptelefoni	211 404	52 851
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende	6 422	1 112
		<u>4 734 774</u>	<u>1 100 903</u>
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-53 941	-6 895
	El	-382 471	-132 845
	Uppvärmning	-293 427	-57 016
	Vatten	-186 514	-61 023
	Renhållning	-91 677	-49 724
	TV, bredband, iptelefoni	-207 284	-63 369
	Serviceavtal	-146 774	-51 699
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-337 898	-95 250
	Försäkringar	-55 528	-20 582
	Fastighetsskatt	-28 120	0
	Övriga driftskostnader	-10 902	-3 537
		<u>-1 794 536</u>	<u>-541 941</u>
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-12 300	-9 500
	Förvaltningskostnader	-234 609	-37 917
	Medlemsavgifter HSB	-36 442	0
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-176 580	0
	Arrende, hyra, leasing	0	-7 547
		<u>-459 931</u>	<u>-54 964</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-11 690	0
	Sociala avgifter	-3 673	0
	Utbildning	-1 750	0
		<u>-17 113</u>	<u>0</u>
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-3 844 418	0
		<u>-3 844 418</u>	<u>0</u>

**Not 7 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2140

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	242 550 000	0
Årets investering byggnader	0	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

Årets avskrivningar byggnader	-3 844 418	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 844 418	0

Utgående bokfört värde

254 705 582 258 550 000

Bokförda värden byggnader	238 705 582	242 550 000
Bokförda värden mark	16 000 000	16 000 000

Fastighetsbeteckning: Zebran 13.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2020	30 000 000	22 200 000	52 200 000	52 200 000
		30 000 000	22 200 000	52 200 000	52 200 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	239 047	128 550
Övriga fordringar	10 627	208 800
	249 674	337 350

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 357	159 059
	121 357	159 059

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	158 204 000	31 141 000	111 500	-111 500	327 230
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	327 230	-327 230
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			446 000	-446 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					-2 126 519
Belopp vid årets utgång	158 204 000	31 141 000	557 500	-230 270	-2 126 519

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2028-09-25	1,31%	2028-09-25	22 439 800	329 200
Swedbank Hypotek AB	2023-09-25	1,04%	2023-09-25	22 739 800	329 200
Swedbank Hypotek AB	2025-09-25	1,13%	2025-09-25	22 737 800	329 200
				67 917 400	987 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	66 929 800
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,16%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 950 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	62 979 400

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	69 205 000	69 205 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	69 205 000	69 205 000

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	236 920	336 850
	236 920	336 850

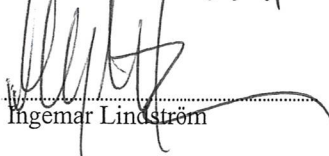
Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	4 914	0
	4 914	0

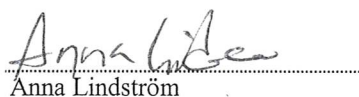
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	88 799	181 356
Förutbetalda årsavgifter och hyror	387 632	376 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135 899	142 349
	612 330	700 205

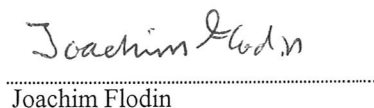
Trollhättan 2022 - 04 11



Ingemar Lindström



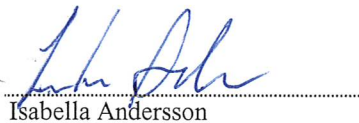
Anna Lindström



Joachim Flodin



Roar Hermansen Østby



Isabella Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-27



Petra Andersson
Revisor vald av föreningsstämman



BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gasellen i Trollhättan för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gasellen i Trollhättan för räkenskapsåret 2021 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan den 27, 4 2022



Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Petra Andersson
Av föreningen vald revisor