



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gasellen i Linköping
Org nr 722000-1080

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gasellen i Linköping

Org nr 722000-1080

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Föreningens 54:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt K3.

Bostadsrättsföreningens bildades 2010 genom fusion av HSB brf Skäggetorp 1 och 2. De fusionerade föreningarna bildades 1965/1966 och deras hus stod inflyttningsklara med början år 1966. Sista inflyttningarna skedde under år 1968.

Föreningen äger fastigheterna Gasellen 1, 2, 3, och 6 med adress Storgården 1-19, 23-51 och 2-56, Klockaregården 1-35 och 2-26 samt Skäggetorpsgatan 7-15 och 6-14.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 546 bostäder med en sammanlagd yta av 45 590 kvm. Hyreslokaler med en sammanlagd yta av 1 509 kvm, 217 garage och 351 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 83 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	28	1 250
2 rum	166	11 336
3 rum	205	18 255
4 rum	143	14 203
5 rum	4	446
Lägenheter bostadsrätt	546	45 490

Garage	217
Bilplatser	351



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- målning av tvättstugor och cykelrum
- målning av altaner
- asfaltering
- installation av taggsystem till cykelrum och soprum
- tilläggsisolering vindar
- installation av modern styrning och driftövervakning av värmesystemet.

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2018. Underhållsplanen uppdateras årligen och utebesiktning genomförs av styrelsen minst en gång om året i föreningens område.

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren.

- asfaltering
- målning trapphus
- digitalt informationssystem trapphus
- altanrenoveringar
- dräneringsarbeten
- fasadkompletteringar

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice. Avtal har tecknats med HSB för övervakning och uppföljning av värme och solcellsenergi.

Under verksamhetsåret har Mats Wall varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem och bredband via Telenor (f.d. Bredbandsbolaget).

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Övrigt

HSB brf. Gasellen vann i början av år 2017 en process i förvaltningsrätten angående avdrag för ingående mervärdesskatt för den del av skatten som kan anses belöpa den andel solel som avyttrats (s.k. överskottsel). Föreningen fick tillbaka cirka 1,9 miljoner kronor. Skatteverket överklagade förvaltningsrättens beslut till Kammarrätten. Under år 2018 beslutade Kammarrätten till fördel för Skatteverket. Föreningen betalade i november tillbaka 1,9 miljoner kronor till Skatteverket. HSB brf. Gasellen har ansökt om prövningstillstånd för överklagande till Högsta förvaltningsdomstolen. Ärendet pågår.



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

- Per Blomberg, ordförande
- Ewa Kindstrand, vice ordförande
- Els-Britt Callderyd, sekreterare
- Lena Pleick, vice sekreterare
- Annelie Hjalmarsson, ledamot
- Lennart Allard, ledamot
- Tomas Eckerud, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Els-Britt Callderyd, Lennart Allard och Annelie Hjalmarsson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Mats Wall, Els-Britt Callderyd, Ewa Kindstrand och Per Blomberg.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Kulkommittén. Styrelserepresentant i Kulkommittén har under verksamhetsåret varit Lena Pleick.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 751 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 56 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2018.

Revisorer

Revisorer har varit Gunnar Enell och Per-Olof Andersson valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Per Blomberg

Ersättare: Els-Britt Callderyd

Valberedning

Valberedningen har bestått av Håkan Jutterdal, Mustafa Ghullam och Alfred Lilja.

Kulkommitté

Kulkommittén har bestått av Gun-Britt Svensson, Ingegerd Sjöqvist, Turkan Soner, Elisabeth Brandt-Öhrling och Eva Folkesson.

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har representanter i styrelsen fått utbildning hantering av personuppgifter enligt GDPR.



Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 633 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 143 186 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2017.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 82 776 462 kr. Under året har föreningen amorterat 1 319 118 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 63 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 3 085 792 kr.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	31 625	31 479	31 250	31 517	30 836
Rörelseresultat (tkr)	4 324	2 875	5 434	8 747	6 016
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 085	1 724	4 218	7 076	3 921
Balansomslutning (tkr)	135 311	133 458	131 731	121 343	
Fond för yttre underhåll (tkr)	5 545	7 291	10 904	10 233	9 884
Soliditet (%)	30	29	27	25	21

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

Förändringar i eget kapital	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 706 879	7 291 411	25 539 214	1 723 731	38 261 235
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 723 731	-1 723 731	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 888 800	-1 888 800		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-3 634 787	3 634 787		0
Årets resultat				3 085 792	3 085 792
Belopp vid årets utgång	3 706 879	5 545 424	29 008 932	3 085 792	41 347 027



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Gasellen i Linköping
Org nr 722000-1080

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	29 008 932
Årets resultat	<u>3 085 792</u>
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	32 094 724

Styrelsen föreslår följande disposition

32 094 724

Balanseras i ny räkning

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

M



RESULTATRÄKNING	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	Not 2 31 624 816	31 478 966
Övriga rörelseintäkter	Not 3 <u>529 942</u>	<u>978 491</u>
Summa rörelseintäkter	32 154 758	32 457 457
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	Not 4 -17 719 342	-17 217 697
Övriga externa kostnader	Not 5 -1 943 345	-1 960 005
Underhåll enligt plan	Not 6 -3 634 787	-5 248 589
Personalkostnader och arvoden	Not 7 -430 310	-340 982
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8 -4 103 708	-4 704 458
Övriga rörelsekostnader	<u>0</u>	<u>-110 269</u>
Summa rörelsekostnader	-27 831 492	-29 582 001
Rörelseresultat	4 323 266	2 875 456
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	5 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 237 670	-1 157 513
Övriga finansiella poster	<u>197</u>	<u>166</u>
Summa finansiella poster	-1 237 474	-1 151 725
Resultat efter finansiella poster	3 085 792	1 723 731
Årets resultat	3 085 792	1 723 731

**Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	113 293 692	115 231 488
Pågående nyanläggningar	Not 10	963 582	0
Inventarier och installationer	Not 11	2 439 734	2 205 646
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>116 697 008</u>	<u>117 437 134</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar**116 697 508** **117 437 634****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		11 329	6 588
Kundfordringar		38 038	30 575
Avräkningskonto HSB		17 134 764	14 966 440
Aktuell skattefordran	Not 13	28 852	40 864
Övriga kortfristiga fordringar		350 278	315 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 051 039	208 679
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>18 614 300</u>	<u>15 568 851</u>

Summa omsättningstillgångar**18 614 300** **15 568 851****Summa tillgångar****135 311 808** **133 006 485**

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

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

Medlemsinsatser	3 706 879	3 706 879
Fond för yttre underhåll	5 545 424	7 291 411
Summa bundet eget kapital	9 252 303	10 998 290

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	29 008 932	25 539 214
Årets resultat	3 085 792	1 723 731
Summa fritt eget kapital	32 094 724	27 262 945

Summa eget kapital**41 347 027** **38 261 235****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	81 472 146	82 691 264
Summa långfristiga skulder		81 472 146	82 691 264

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 304 316	1 404 316
Medlemmarnas inre fond	Not 16	5 230 852	4 899 976
Leverantörsskulder		3 227 784	1 088 043
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	182 137	348 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 547 545	4 313 529
Summa kortfristiga skulder		12 492 635	12 053 986

Summa skulder**93 964 781** **94 745 250****Summa eget kapital och skulder****135 311 808** **133 006 485**



Kassaflödesanalys	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 085 792	1 723 731
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 103 708	4 704 458
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>7 189 500</u>	<u>6 428 189</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-877 125	2 126 541
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	538 648	853 404
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 851 023</u>	<u>9 408 134</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 863 582	-3 280 487
Investeringar i maskiner/inventarier	-500 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 363 582</u>	<u>-3 280 487</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 319 118	-1 369 880
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 319 118</u>	<u>-1 369 880</u>
Årets kassaflöde	2 168 323	4 757 767
Likvida medel vid årets början	14 966 440	10 208 673
Likvida medel vid årets slut	17 134 763	14 966 440

10/1



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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.

Avskrivning 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 2,86% av anskaffningsvärdet.

Under 2013 installerades solceller och då bokades ett avdrag för den ingående momsen som minskade anskaffningskostnaden av komponenten solceller. 2018 har dock ny bedömning gjorts efter beslut från Kammarrätten att inte medge momsavdrag varvid återföring av tidigare avdragen moms har gjorts under 2018 vad gäller aktiveringen av solceller. Denna korrigerings har gett effekt genom ett ökat anskaffningsvärde med 1 900 000 kr på byggnad och ökade ackumulerade avskrivningar med -791 662 kr.

Avskrivning Inventarier och installationer

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden

Fastighetslån

32 306 116 kr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2019 som redovisas som kortfristiga

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 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 812 kronor per lägenhet 2018.

För bostäder byggda 2008-2011 betalas halv fastighetsavgift 2018.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.



Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	28 722 912	28 719 217
	Hysesintäkter	1 599 195	1 564 308
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 977 490	1 849 233
	Avsatt till inre fond	-819 996	-819 997
	Övriga intäkter i verksamheten	145 215	166 204
		<u>31 624 816</u>	<u>31 478 966</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	154 381	193 465
	Övrigt	375 561	785 026
		<u>529 942</u>	<u>978 491</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 608 735	-2 099 767
	El	-2 308 498	-1 921 073
	Uppvärmning	-5 129 097	-5 164 180
	Vatten	-1 156 884	-1 041 586
	Renhållning	-795 876	-691 762
	Bevakningskostnader	-215 252	-240 523
	TV, bredband, iptelefoni	-935 458	-1 012 792
	Hissar serviceavtal & besiktning	-4 120	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-3 456 779	-2 663 132
	Försäkringar	-458 823	-610 158
	Försäkringsskador	0	-81 332
	Fastighetsskatt	-830 402	-818 390
	Övriga driftskostnader	-819 417	-873 003
		<u>-17 719 342</u>	<u>-17 217 697</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-41 438	-19 363
	Förvaltningskostnader	-1 343 452	-1 335 813
	Föreningsverksamhet	-68 397	-113 451
	Kontorsutrustning och -material	-15 231	-31 490
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 900	-6 297
	Förbrukningsinventarier	-39 636	-1 246
	Medlemsavgifter HSB	-218 400	-218 400
	Stämman och styrelse	-18 558	-22 162
	Arrende, hyra, leasing	-192 334	-203 051
	Kundförluster m m	0	-8 733
		<u>-1 943 346</u>	<u>-1 960 005</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-3 634 787	-5 248 589
		<u>-3 634 787</u>	<u>-5 248 589</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-185 367	-137 100
	Övriga arvoden	-140 034	-123 731
	Övriga personalkostnader	-126	-2 148
	Revisionsarvode	-16 167	-10 000
	Sociala avgifter	-87 816	-68 003
	Utbildning	-800	0
		<u>-430 310</u>	<u>-340 982</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-3 837 796	-4 434 379
	Inventarier	-265 912	-270 079
		<u>-4 103 708</u>	<u>-4 704 458</u>



Not 9 Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2087			
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		154 839 316	153 218 070		
Årets försäljning, utrangering byggnad		0	-1 659 241		
Årets investering byggnader		1 900 000	3 280 487		
Ingående anskaffningsvärde mark		3 442 782	3 442 782		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		160 182 098	158 282 098		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-43 050 610	-38 616 231		
Årets avskrivningar byggnader		-3 837 796	-4 434 379		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-46 888 406	-43 050 610		
Utgående bokfört värde		113 293 692	115 231 488		
Bokförda värden byggnader		109 850 910	111 788 706		
Bokförda värden mark		3 442 782	3 442 782		
Fastighetsbeteckning:		Gasellen 1,2,3 och 6			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	290 000 000	107 000 000	397 000 000	397 000 000
Lokaler		4 844 000	5 196 000	10 040 000	10 040 000
		294 844 000	112 196 000	407 040 000	407 040 000
Not 10 Pågående nyanläggningar					
Årets Investering		963 582	0		
Utgående värde pågående nyanläggningar		963 582	0		
Not 11 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden		2 700 791	2 700 791		
Årets investeringar		500 000	0		
Utgående anskaffningsvärden		4 017 392	2 700 791		
Ingående avskrivningar		-495 145	-225 066		
Årets avskrivningar		-265 912	-270 079		
Utgående avskrivningar		-767 862	-495 145		
Utgående bokfört värde		3 249 530	2 205 646		
Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.					
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 13 Aktuell skattefordran					
Övrig Skattefordran		28 852	40 864		
		28 852	40 864		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 051 039	208 679		
		1 051 039	208 679		

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,10%	2019-03-07	11 875 866	149 304
Stadshypotek		1,61%	2020-06-01	6 000 000	0
Stadshypotek		1,55%	2020-06-01	4 147 500	199 080
Stadshypotek		1,15%	2019-03-01	1 450 000	200 000
Stadshypotek		1,69%	2021-03-30	12 071 283	126 732
Stadshypotek		1,25%	2019-06-01	2 295 000	54 000
Stadshypotek		1,25%	2019-06-01	5 414 404	187 784
Stadshypotek		1,39%	2021-06-01	6 783 692	68 872
Stadshypotek		1,25%	2020-06-01	2 903 300	31 220
Stadshypotek		1,66%	2022-07-30	5 343 750	57 000
Stadshypotek		1,78%	2022-09-30	13 220 821	139 532
Stadshypotek		1,10%	2019-01-02	11 270 846	90 792
				82 776 462	1 304 316
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					81 472 146
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					5 217 264
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					76 254 882
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				88 590 000	88 590 000
Summa ställda säkerheter				88 590 000	88 590 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	4 899 976	4 600 053
Avsättning	819 996	819 997
Uttag	-489 120	-520 074
	5 230 852	4 899 976

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	97 510	71 787
Arbetsgivaravgifter	84 627	58 609
Övriga kortfristiga skulder	0	217 726
	182 137	348 122

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

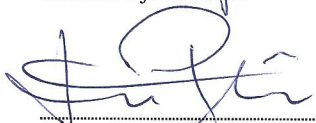
Upplupna räntekostnader	67 876	63 270
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 449 669	2 503 263
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 000	1 746 996
	<u>2 547 545</u>	<u>4 313 529</u>

Linköping 19/3 2019

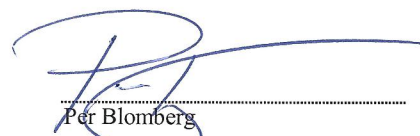

Annelie Hjalmarsson


Els Britt Callderyd


Ewa Kindstrand



Lena Pleick


Lennart Allard



Per Blomberg


Tomas Eckerud

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-24


Gunnar Enell

Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gasellen, org.nr. 722000-1080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gasellen i Linköping för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Den auktoriserade revisorns 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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Linköping för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Den auktoriserade revisorn 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Linköping den 24 / 4 2019



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Gunnar Enell
Av föreningen vald revisor