



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gasverket i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gasverket i Lund med säte i LUND org.nr. 716407-0273 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gasverket 5	1985-01-01	1984

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	576
6	p-platser	60
5	förråd	10
102	garageplatser	0
214	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 629
Totalt 338 objekt		17 275

Föreningens lägenheter fördelas på: 101 st 2 rok, 77 st 3 rok och 36 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Richard Åkesson	Ordförande
Sigvard Bardosson	Ledamot
Eva Wahlund	Ledamot
Håkan Nilsson	Ledamot
Lars Wallman	Ledamot
Jörgen Nordberg	Ledamot
Carolina Ignell	Ledamot
Alexander Mjöberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Nilsson, Jörgen Nordberg, Carolina Ignell och Alexander Mjöberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sigvard Bardosson, Richard Åkesson, Håkan Nilsson och Lars Wallman.

Revisorer har varit: David Ganrot med Jörgen Dalhov som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Martin Franck (sammankallande), Malin Rehnström och Bengt Östbring, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen upprättas i samarbete med HSB Skånes ingenjör för underhållsplaner.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-10-03.

Årets obligatoriska fastighetsbesiktning genomfördes: 2024-10-03

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2024-10-03. Vid besiktningen deltog ordförande, fastighetsansvarig tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgifterna för åtgärderna beräknas uppgå till i dagen prisläge.

SBA (systematisk brandskyddsarbete) har utförts av Securitas och Bredablick.

Underhåll

Under året har löpande underhåll utförts i stor omfattning. Insatserna i trädgård är relativt omfattande. Det är en stor yta som skall hållas i gott skick. Markytor och planteringar kräver kontinuerlig förnyelse. Styrelsen är uppmärksam på akuta störningar och vidtar omgående åtgärder om något kan riskera fastighetens kvalitet på lång sikt.

Det periodiska underhållet under året uppgår till 1.286 tkr.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Slutfört ett projekt avseende byte av stamventiler för Radiatorkretsen

Slutfört ett projekt avseende byte till LED belysning i tvättstugor och förråd.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	IMD för EI Ny Undercentral och byte av radiator ventiler/termostat
2014	Nya Porttelefoner Bredband fiber till alla lägenheter
2015	Renovering av Ventilationen
2016	Ny LED belysning utomhus Spolning och filmning avlopps stammar (god kondition)
2017	Asfaltering alla gångar Målning Trapphus belysning
2018	Källarbelysning
2019	Badrums besiktning
2020	Renovering Yttertak Staket och Grindar mot Svanevägen Lekplatsen avvecklade Skyddsrum renoverade och godkända av MSB Nytt Miljö rum Trollebergsvägen 7-9
2023	Byte av Lägenhets ventilation/Köksfläktar jämte OVK. Byte av Stamventiler KV, VV, VVC
2024	Byte Stamventiler Radiator-kretsen Byte av EL-mätare för IMD Byte till LED belysning Tvättstugor och förråd

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

Styrelsen tillämpar en 60-årig underhållsplan.

En stor post ligger år 2040 och avser stambyte och fönsterbyte.

Det måste poängteras att dess kostnader kan komma att skjutas fram i tiden och fördelas på flera år då en grundlig besiktning först ska göras c:a 1 år före investeringarna sker.

Årtal	Åtgärd
2035	Takrenovering
2040	Stambyte Fönsterbyte

Ekonomi

Väsentliga händelser i föreningens ekonomi

Räntor på lån till Kreditinstitut spelar en central roll i ekonomin. Vår strategi har varit att binda räntan på 2 till 3 år.

Vår genomsnittliga ränta ligger på 3,17 %

Avgifterna höjdes 2024-01-01 med 8 %

Byte av redovisningsprincip avseende avskrivningar från K2 till K3 genomfördes 2022

Övriga väsentliga händelser

I december månad genomfördes informationsmöte där alla boende på Gasverket var inbjudna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 209 och under året har det tillkommit 23 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 218.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	173	253	171	157	215
Skuldsättning, kr/kvm	4 146	4 291	4 332	3 907	3 947
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 247	4 440	4 482	4 043	0
Räntekänslighet, %	5	5	7	6	6
Energikostnad, kr/kvm	253	219	187	165	166
Årsavgifter, kr/kvm	943	881	679	679	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	81	86	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 011	943	807	766	767
Nettoomsättning, tkr	17 401	16 233	13 586	13 121	13 178
Resultat efter finansiella poster, tkr	-513	1 734	47	814	2 022
Soliditet, %	30	29	28	30	29

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora underhållsåtgärder under verksamhetsåret.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 484 497 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 173 kr/m².

Föreningen har valt att inte höja årsavgifterna inför år 2025. Den goda likviditeten anses räcka till för att möta kommande kostnadsändringar under året.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	9 471 000	0	0	9 471 000
Underhållsfond, kr	14 338 360	0	-287 015	14 051 345
S:a bundet eget kapital, kr	23 809 360	0	-287 015	23 522 345
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 627 424	1 734 444	287 015	8 648 883
Årets resultat, kr	1 734 444	-1 734 444	-513 474	-513 474
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 361 868	0	-226 459	8 135 409
S:a eget kapital, kr	32 171 228	0	-513 474	31 657 754

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 625 000 kr samt ianspråktagande skett med 912 015 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	8 361 868
Årets resultat, kr	-513 474
Reservation till underhållsfond, kr	-625 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	912 015
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 135 409

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 135 409

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	17 400 502	16 232 807
Övriga rörelseintäkter	Not 3	159 282	762 350
Summa Rörelseintäkter		17 559 784	16 995 157

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-10 113 849	-8 869 634
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 975 759	-1 642 764
Personalkostnader	Not 6	-576 940	-538 616
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 941 911	-2 666 632
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-15 608 458	-13 717 646

Rörelseresultat**1 951 326** **3 277 511****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		265 157	265 282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 729 957	-1 808 349
Summa Finansiella poster		-2 464 800	-1 543 067

Resultat efter finansiella poster**-513 474** **1 734 444****Resultat före skatt****-513 474** **1 734 444****Årets resultat****-513 474** **1 734 444**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	95 392 759	87 849 130
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	8 167 506
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		95 392 759	96 016 636

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**95 393 259 96 017 136**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		26 890	68 684
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	225 069	1 114 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	499 589	541 412
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		751 548	1 724 321

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	6 000 000	7 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 000 000	7 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 774 045	4 501 584
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 774 045	4 501 584

Summa Omsättningstillgångar**9 525 593 13 225 904****Summa Tillgångar****104 918 852 109 243 040**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 471 000	9 471 000
Fond för yttre underhåll	14 051 345	14 338 360
Summa Bundet eget kapital	23 522 345	23 809 360

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 648 883	6 627 424
Årets resultat	-513 474	1 734 444
Summa Fritt eget kapital	8 135 409	8 361 868

Summa Eget kapital**31 657 754 32 171 227**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 000 000	45 625 000
Summa Långfristiga skulder		16 000 000	45 625 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		54 625 000	28 200 000
Leverantörsskulder		511 670	706 473
Skatteskulder	Not 15	20 952	32 486
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	502 150	518 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 601 327	1 989 150
Summa Kortfristiga skulder		57 261 098	31 446 813

Summa Skulder**73 261 098 77 071 813****Summa Eget kapital och skulder****104 918 852 109 243 040**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 1 951 326 3 277 511

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 941 911 2 666 632

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **2 941 911 2 666 632**

Erhållen ränta 272 085 260 244

Erlagd ränta -2 680 825 -1 805 105

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**2 484 497 4 399 282***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 36 099 245 045

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -659 847 -389 457

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-623 748 -144 412****Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 860 749 4 254 870****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 318 034 -9 377 294

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-2 318 034 -9 377 294****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 200 000 -700 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-3 200 000 -700 000****Årets kassaflöde****-3 657 285 -5 822 424****Likvida medel vid årets början** **12 576 468 18 398 893****Likvida medel vid årets slut** **8 919 184 12 576 468**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	14 382 356	13 317 036
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 301 402	0
	Hyror bostäder	240	240
	Hyror lokaler	269 472	254 160
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 371 000	1 268 436
	Hyror förbrukningsbaserad	0	1 335 412
	Hyror övrigt	12 000	7 200
	Övriga primära intäkter	441 273	378 623
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 777 743	16 561 107
	Avgiftsbortfall	-300	-132
	Hyresbortfall	-376 941	-328 168
	<i>Summa</i>	-377 241	-328 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 400 502	16 232 807

I årsavgiften ingår el. värme, vatten och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	56 871	51 063
	Övriga sekundära intäkter	102 411	711 287
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	159 282	762 350

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 137 072	-1 999 875
	Snö och halk-bekämpning	-64 067	-71 380
	Reparationer	-1 135 125	-620 456
	Planerat underhåll	-912 015	-592 414
	Försäringsskador	0	-72 838
	EI	-1 702 833	-1 543 223
	Uppvärmning	-1 788 862	-1 711 272
	Vatten	-610 016	-515 890
	Sophämtning	-397 738	-438 931
	Fastighetsförsäkring	-166 819	-153 104
	Kabel-TV och bredband	-343 537	-340 368
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-360 280	-351 506
	Förvaltningsavtalskostnader	-225 278	-219 838
	Övriga driftkostnader	-270 206	-238 540
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 113 849	-8 869 634

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 422 733	-1 279 937
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-91 817	-6 385
	Administrationskostnader	-160 591	-170 695
	Extern revision	-26 750	-23 250
	Konsultkostnader	-155 460	-40 306
	Medlemsavgifter	-65 200	-65 200
	Föreningsverksamhet	-20 186	-19 221
	Övriga förvaltningskostnader	-33 021	-37 771
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 975 759	-1 642 764
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6	Personalkostnader	0	0
	<i>Medelantalet anställda</i>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-297 200	-284 000
	Revisionsarvode	-7 430	-7 100
	Övriga arvoden	-169 290	-162 800
	Löner och övriga ersättningar	0	-552
	Sociala avgifter	-89 814	-70 800
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	Övriga personalkostnader	-13 206	-13 363
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-576 940	-538 616
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 873 942	-2 598 664
	Avskrivning på markanläggning	-67 968	-67 968
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 941 911	-2 666 632

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	114 823 851	113 146 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 300 000	7 300 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 359 369	1 359 369
	Årets investeringar	10 485 540	1 677 851
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	133 968 760	123 483 220
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 634 090	-32 967 458
	Årets avskrivningar	-2 941 911	-2 666 632
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-38 576 001	-35 634 090
	Utgående redovisat värde	95 392 759	87 849 130
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	208 000 000	208 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	967 000	967 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	174 000 000	174 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	179 000	179 000
	Summa	383 146 000	383 146 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	110 062 000	110 062 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	110 062 000	110 062 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	8 167 506	468 063
	Årets investeringar	0	7 699 443
	Omklassificering till byggnad	-8 167 506	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	8 167 506
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	145 139	1 074 885
	Övriga fordringar	79 930	39 340
	Summa Övriga fordringar	225 069	1 114 225

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	42 623	38 948
Upplupna ränteintäkter	19 378	26 306
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	437 588	476 158
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	499 589	541 412

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	6 000 000	7 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	6 000 000	7 000 000

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	290	290
Bankkonto 1	2 748 324	4 467 017
Bankkonto 2	0	2 759
Bankkonto 7	25 431	31 518
Summa Kassa och bank	2 774 045	4 501 584

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,55%	2025-04-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,03%	2025-03-30	10 000 000	0
SEB	4,28%	2025-11-28	19 625 000	700 000
SEB	2,54%	2025-11-28	15 000 000	0
SEB	3,8%	2026-11-28	16 000 000	0
			70 625 000	700 000

Långfristig del	16 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	54 625 000
Kortfristig del	54 625 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	700 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,38%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	20 952	32 486
	<i>Summa Skatteskulder</i>	20 952	32 486
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	7 454
	Källskatt	0	91
	Inre fond	484 497	484 497
	Övriga kortfristiga skulder	17 653	26 662
	<i>Summa Övriga skulder</i>	502 150	518 704
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 084 198	1 364 608
	Upplupna räntekostnader	69 327	20 195
	Övriga upplupna kostnader	447 802	604 347
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 601 327	1 989 150

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gasverket i Lund, org.nr. 716407-0273

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gasverket i Lund för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 2024 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 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 uppger, 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 Brf Gasverket i Lund för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Ganrot
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Gasverket i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD ÅKESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 16:17:10



SIGVARD BARDOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 15:42:01



ALEXANDER MJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 17:05:26



EVA WAHLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 11:45:43



CAROLINA IGNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 12:13:21



JÖRGEN NORDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 17:25:51



HÅKAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 10:26:26



LARS WALLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 16:50:00



DAVID GANROT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 12:45:20



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 07:55:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Gasverket i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID GANROT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 12:43:53



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 07:55:01



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.