



Årsredovisning 2025

HSB Brf Gasverket i Lund

MEMBER IN 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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	576
6	p-platser	0
5	förråd	10
102	garageplatser	0
214	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 629
Totalt 338 objekt		17 215

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Håkan Nilsson	Ordförande	
Richard Åkesson	Ledamot	
Sigvard Bardosson	Ledamot	
Eva Wahlund	Ledamot	
Anita Ingegärd Rosberg	Ledamot	
Lars Wallman	Ledamot	
Jörgen Nordberg	Ledamot	2025-05-05
Carolina Ignell	Ledamot	
Alexander Mjöberg	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Wahlund, Lars Wallman, Richard Åkesson och Sigvard Bardosson.

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

Revisorer har varit: Jörgen Sallenhag 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, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22. På stämman deltog 60 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna är oförändrade 2025.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Årets obligatoriska fastighetsbesiktning genomfördes: 2025-10-03

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2025-10-03. Vid besiktningen deltog vice ordförande, fastighetsansvarig tillsammans med förvaltare och konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. Bristerna åtgärdas enligt plan. Enligt plan skulle det genomföras en OVK, obligatorisk ventilationskontroll. Då vi nyss installerat nya köksfläktar och gått igenom hela ventilationssystemet sköts detta till 2027.

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 Bredablick.

Underhåll

Under året har löpande underhåll utförts. 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.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Installerat rättstopp i alla avloppsstammar.

Slutfört insallation av stamventilsbyte på radiatorkretsen i samtliga byggnader.

Tagit bort buskar vid en husvägg enligt en besiktningens anmärkning från underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	IMD för El. 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 avloppsstammar (god kondition).
2017	Asfaltering alla gångar. Målning. Trapphusbelysning utbytt.
2018	Källarbelysning
2019	Badrumsbesiktning
2020	Renovering yttertak. Staket och grindar mot Svanevägen. Lekplatsen avvecklad. Skyddsrum renoverade och godkända av MSB. Nytt miljörum Trollebergsvägen 7-9.
2023	Byte av lägenhetsventilation/köksfläktar jämte OVK. Byte av stamventiler KV, VV, VVC.
2024	Byte stamventiler radiatorkretsen. Byte av EL-mätare för IMD. Byte till LED-belysning tvättstugor och förråd.
2025	Avslutat bytet av stamventiler på radiatorkretsen. Installerat rättstopp på alla avloppsstammar.

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

Styrelsen tillämnar en 60-årig underhållsplan.

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

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

Byte av porttelefoner och eventuellt låssystem.

Underhållsmålning i trapphusen.

Förnyelseåtgärder enligt den 5-åriga underhållsplanen för trädgården.

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 dela upp lånen på olika löptider för att minska känsligheten när inlåningsräntan ändras.

Övriga väsentliga händelser

I december månad genomfördes informationsmöte där alla boende på Gasverket var inbjudna. Ny 5-årsplan för underhåll och förnyelse av trädgården har tagits fram. En stor översyn och uppdatering har gjorts av innehållet på hemsidan.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 218 och under året har det tillkommit 15 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 215.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	189	173	253	171	157
Skuldsättning, kr/kvm	4 105	4 146	4 291	4 332	3 907
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 205	4 247	4 440	4 482	4 043
Räntekänslighet, %	5	5	5	7	6
Energikostnad, kr/kvm	233	253	219	187	165
Årsavgifter, kr/kvm	921	943	881	679	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	90	81	86
Totala intäkter, kr/kvm	1 009	1 011	943	807	766
Nettoomsättning, tkr	17 096	17 401	16 233	13 586	13 121
Resultat efter finansiella poster, tkr	13	-513	1 734	47	814
Soliditet, %	30	30	29	28	30

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 051 345	0	-76 173	13 975 172
S:a bundet eget kapital, kr	23 522 345	0	-76 173	23 446 172
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 648 883	-513 474	76 173	8 211 582
Årets resultat, kr	-513 474	513 474	13 112	13 112
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 135 409	0	89 285	8 224 694
S:a eget kapital, kr	31 657 754	0	13 112	31 670 866

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 575 000 kr samt ianspråktagande skett med 651 173 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	8 135 409
Årets resultat, kr	13 112
Reservation till underhållsfond, kr	-575 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	651 173
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 224 694

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 224 694

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 095 507	17 400 502
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 183	159 282
Summa Rörelseintäkter		17 188 690	17 559 784
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 770 872	-10 113 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 033 497	-1 975 759
Personalkostnader	Not 6	-602 567	-576 940
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 560 971	-2 941 911
Summa Rörelsekostnader		-14 967 907	-15 608 458
Rörelseresultat		2 220 783	1 951 326
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	174 479	265 157
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 382 150	-2 729 957
Summa Finansiella poster		-2 207 671	-2 464 800
Resultat efter finansiella poster		13 112	-513 474
Resultat före skatt		13 112	-513 474
Årets resultat		13 112	-513 474

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	92 831 789	95 392 759
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		92 831 789	95 392 759

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

92 832 289 **95 393 259**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		31 234	26 890
Övriga kortfristiga fordringar		85 793	225 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	425 301	499 589
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		542 328	751 548

Kortfristiga placeringar

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

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	4 592 340	2 774 045
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 592 340	2 774 045

Summa Omsättningstillgångar

12 134 668 **9 525 593**

Summa Tillgångar

104 966 956 **104 918 852**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 471 000	9 471 000
Fond för yttre underhåll	13 975 172	14 051 345
Summa Bundet eget kapital	23 446 172	23 522 345

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 211 582	8 648 883
Årets resultat	13 112	-513 474
Summa Fritt eget kapital	8 224 695	8 135 409

Summa Eget kapital

31 670 866 31 657 754

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	43 225 000	16 000 000
Summa Långfristiga skulder		43 225 000	16 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		26 700 000	54 625 000
Leverantörsskulder		747 638	511 670
Skatteskulder		48 482	20 952
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	601 974	502 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 972 996	1 601 327
Summa Kortfristiga skulder		30 071 090	57 261 098

Summa Skulder

73 296 090 73 261 098

Summa Eget kapital och skulder

104 966 956 104 918 852

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 220 783	1 951 326
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 560 971	2 941 911
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 560 971	2 941 911
Erhållen ränta	177 673	272 085
Erlagd ränta	-2 396 255	-2 680 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 563 172	2 484 497
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	146 556	36 099
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	749 097	-659 847
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	895 653	-623 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 458 825	1 860 749
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 318 034
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 318 034
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-700 000	-3 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-3 200 000
Årets kassaflöde	2 758 825	-3 657 285
Likvida medel vid årets början	8 919 184	12 576 468
Likvida medel vid årets slut	11 678 009	8 919 184

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	14 382 356	14 382 356
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	931 857	1 301 402
	Hyror bostäder	240	240
	Hyror lokaler	277 744	269 472
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 447 212	1 371 000
	Hyror förbrukningsbaserad	2 091	0
	Hyror övrigt	13 000	12 000
	Övriga primära intäkter	438 060	441 273
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 492 560	17 777 743
	Avgiftsbortfall	0	-300
	Hysesbortfall	-397 053	-376 941
	<i>Summa</i>	-397 053	-377 241
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 095 507	17 400 502

I årsavgiften ingår el, värme, vatten och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	56 871
	Övriga sekundära intäkter	93 183	102 411
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	93 183	159 282

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 564 592	-2 362 350
	Snö och halk-bekämpning	-66 836	-64 067
	Reparationer	-1 103 183	-1 135 125
	Planerat underhåll	-651 173	-912 015
	Försäkringsskador	-3 000	0
	El	-1 268 144	-1 702 833
	Uppvärmning	-1 895 743	-1 788 862
	Vatten	-804 430	-610 016
	Sophämtning	-395 323	-397 738
	Fastighetsförsäkring	-174 375	-166 819
	Kabel-TV och bredband	-386 928	-343 537
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-387 810	-360 280
	Övriga driftkostnader	-69 336	-270 206
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 770 872	-10 113 849
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 524 902	-1 422 733
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-47 234	-91 817
	Administrationskostnader	-157 289	-160 591
	Extern revision	-29 375	-26 750
	Konsultkostnader	-122 937	-155 460
	Medlemsavgifter	-65 200	-65 200
	Föreningsverksamhet	-34 600	-20 186
	Övriga förvaltningskostnader	-51 960	-33 021
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-2 033 497	-1 975 759
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-304 800	-297 200
	Revisionsarvode	-7 620	-7 430
	Övriga arvoden	-172 860	-169 290
	Sociala avgifter	-104 799	-89 814
	Övriga personalkostnader	-12 488	-13 206
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-602 567	-576 940

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 493 002	-2 873 942
	Avskrivning på markanläggning	-67 968	-67 968
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 560 971	-2 941 911
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	173 309	263 883
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 170	1 274
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	174 479	265 157
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 392 781	-2 717 479
	Övriga räntekostnader	10 631	-12 478
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 382 150	-2 729 957

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	125 309 391	114 823 851
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 300 000	7 300 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 359 369	1 359 369
	Årets investeringar	0	10 485 540
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	133 968 760	133 968 760
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 576 001	-35 634 090
	Årets avskrivningar	-2 560 971	-2 941 911
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-41 136 971	-38 576 001
	<i>Utgående redovisat värde</i>	92 831 789	95 392 759
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	253 000 000	208 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	606 000	967 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	153 000 000	174 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	190 000	179 000
	<i>Summa</i>	406 796 000	383 146 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	110 062 000	110 062 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	110 062 000	110 062 000
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	42 623
	Upplupna ränteintäkter	16 184	19 378
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	409 117	437 588
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	425 301	499 589
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	7 000 000	6 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	7 000 000	6 000 000

Not 13 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Kassa	290	290
Bankkonto 1	4 556 555	2 748 324
Bankkonto 7	35 495	25 431
<i>Summa Kassa och bank</i>	4 592 340	2 774 045

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	2,99%	2029-11-28	18 925 000	700 000
SEB	2,64%	2027-11-28	15 000 000	0
SEB	3,80%	2026-11-28	16 000 000	0
Stadshypotek AB	2,70%	2026-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	3,10%	2028-03-30	10 000 000	0
			69 925 000	700 000

Långfristig del	43 225 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	700 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 000 000
Kortfristig del	26 700 000
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	3,07%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Momsskuld	105 010	0
Inre fond	482 750	484 497
Övriga kortfristiga skulder	14 214	17 653
<i>Summa Övriga skulder</i>	601 974	502 150

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 395 844	1 084 198
	Upplupna räntekostnader	55 222	69 327
	Övriga upplupna kostnader	521 930	447 802
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 972 996	1 601 327

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-03.

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 Bostadsrättsförening Gasverket i Lund, org.nr. 716407-0273

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gasverket i Lund för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gasverket i Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jörgen Sallenhag
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Gasverket i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Håkan Nilsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 08:03:23



Sigvard Bardosson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 16:13:11



Alexander Mjöberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 07:26:11



Anita Ingegärd Rosberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 22:03:08



Eva Wahlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 17:30:09



Carolina Ignell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 19:39:53



Richard Åkesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 15:15:19



Lars Wallman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 10:40:48



Jörgen Sallenhag

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 10:30:25



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:33:06



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Gasverket i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jörgen Sallenhag

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 10:06:33



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:31:14



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.

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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