



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Gasverket i Lund

Org nr 716407-0273



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Gasverket i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1985 på fastigheten Gasverket 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Trollebergsvägen 7-21, Svanevägen 32-38 och Gasverksgatan 6 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1		
2	101	6 487
3	77	6 490
4	36	3 652
	214	16 629
Lokaler, hyresrätt	11	576
Garage	105	
Parkeringsplatser	6	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-04-16, varvid 56 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

		Vald till årsstämman
Richard Åkesson	ordförande	2020
Dennis Järpell	vice ordförande	2020
Ann-Christin Hultberg-Kuczkowski	styrelseledamot	2021
Sigvard Bardosson	styrelseledamot	2020
Ragnar Anderzén	styrelseledamot	2020
Ebbe Åkerberg	styrelseledamot	2020
Linnea Almqvist	styrelseledamot	2021
Jörgen Nordberg	styrelseledamot	2021
Cornelia Håkansson	Styrelseledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Gert Råberg med Jörgen Dalhov som suppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Martin Franck, Malin Rehnström och Bengt Östbring med Martin Franck som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Krafttringen	elavtal
Krafttringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com hem	kabel-TV
Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Securitas	systematiskt brandskydd
Securitas	bevakning
LKP AB	garageavtal
Länsförsäkrari fastighetsförsäkring (fullvärde)	fastighetsförsäkring (fullvärde)
ALT Hiss AB	servicavtal hissar
Q-Park	parkerings inom området

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 16 mars 2019. Vid besiktningen deltog vår revisor Gert Råberg, fastighetsansvarig i styrelsen Dennis Järpell och vicevärden, tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. Mindre brister åtgärdades 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 utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har löpande underhåll utförts i normal omfattning. Insatserna i trädgården är relativt omfattande. Det är stora ytor som ska hållas i gott skick. Marktytor 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 323 tkr, varav de dominerande posterna avser tvättstugor och källarbelysning.

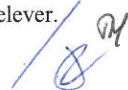
Kommande underhåll

Det har vid en separat besiktning av taken framkommit att många takpannor är trasiga. Huruvida taken kan repareras eller måste bytas utreds under första halvåret 2020. Enligt en preliminär beräkning från HSB Skåne kan kostnaden för tak byte komma att uppgå till mer än 20 miljoner.

Styrelsen tillämpar en 60-årig underhållsplan. Under de kommande 20 åren finns beräknade underhållskostnader på c:a 41.000 tkr utöver tak och lekplats. Stora poster ligger år 2025 – 26 avser mjukfogar och loftgångarnas betongplattor och 2029 -30, -31 avser fönster, fönsterbalkar, dränering, avlopp och värmekulvertar. Det måste poängteras att dess kostnader kan komma att skjutas längre fram i tiden eller fördelas på flera år då en grundlig undersökning först ska göras c:a 1 år innan investeringarna sker.

Närmiljö

Lunds kommun ska bygga en ny skola, Hedda Andersson Gymnasiet, på den plats där Svaneskolan ligger idag. Utbyggnaden av skolan innebär att c:a 2.100 gymnasieelever kommer att studera vid skolan som idag har c:a 400 högstadieselever.



Utförda renoveringar

År 2013	värmesystem och undercentral
År 2014	renovering porttelefon
År 2015	renovering ventilation
År 2016	yttre belysning
År 2017	asfaltering, målning och trapphusbelysning
År 2018	källarbelysning

Framtida underhåll

År 2040	stambyte
År 2040	fönsterbyte

Övriga väsentliga händelser

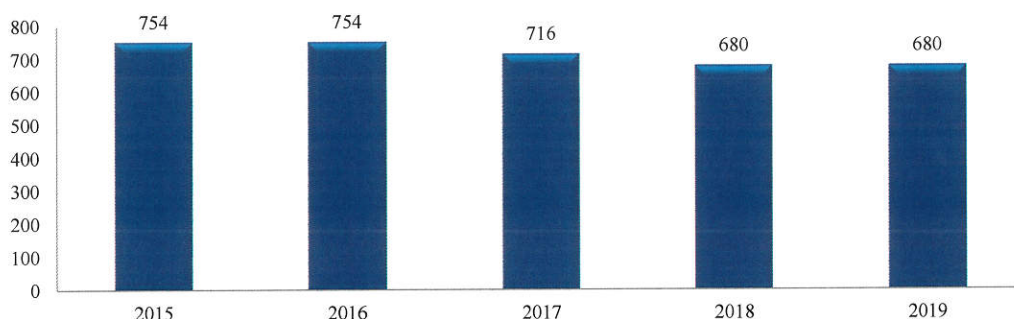
Vid renovering av lekplatsen upptäcktes föroreningar i marken som troligen härrör från tiden då här låg ett gasverk. Lunds Kommuns Miljöförvaltning gör en ansvarsutredning och ska återkomma i ärendet.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till genomsnitt 680kr kr/m².

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 68 967 828 kr. Under året har föreningen amorterat 1 296 624 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 53 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	205
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	204

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 13 överlåtits (förra året överläts 21 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

M

18

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	12 509	12 855	13 752	14 289
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 371	177	-3 677	1 978
Eget kapital, tkr	27 460	25 090	24 913	28 590
Taxeringsvärde, tkr	268 946	255 080	255 080	255 080
-varav byggnad, tkr	152 734	146 890	146 890	146 890
Soliditet	28%	26%	25%	27%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	680	680	716	754
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	4 147	4 225	4 262	4 327
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	26	28%	28%	28%
Avskrivning/m² byggnadsyta	58	58	58	58

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 471 000	0	9 109 928	6 332 059	176 599	25 089 586
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				176 599	-176 599	
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 470 000	-1 470 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-323 781	323 781		
Årets resultat					2 370 845	2 370 845
Belopp vid årets utgång	9 471 000	0	10 256 147	5 362 439	2 370 845	27 460 431

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	6 508 658
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 470 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	323 781
Årets resultat	2 370 845
Summa till stämmans förfogande	7 733 284

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 200 000
Balanseras i ny räkning	6 533 284

94
8

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 508 795	12 855 264
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 429	39 583
Summa rörelseintäkter		12 540 224	12 894 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 360 596	-7 861 142
Övriga externa kostnader	Not 5	-370 287	-943 311
Personalkostnader och arvode	Not 6	-480 414	-478 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-998 453	-998 453
Summa rörelsekostnader		-9 209 750	-10 281 592
Rörelseresultat		3 330 474	2 613 254
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		28 998	27 980
Räntekostnader och liknande resultatposter		-988 627	-2 464 635
Summa finansiella poster		-959 629	-2 436 655
Resultat efter finansiella poster		2 370 845	176 599
Resultat före skatt		2 370 845	176 599
Årets resultat		2 370 845	176 599
Över-/underskott efter disposition av underhåll			
Årets resultat		2 370 845	176 599
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 470 000	-2 379 000
Extra reservering till fond för yttre underhåll		-1 200 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		323 781	1 218 941
Över-/underskott efter disposition av underhåll		24 626	-983 460

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

GN



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	92 168 479	93 166 932
	<u>92 168 479</u>	<u>93 166 932</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>92 168 979</u>	<u>93 167 432</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	10 704	9 162
Not 10	87 400	62 726
Not 11	<u>254 957</u>	<u>192 533</u>
	353 060	264 422

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 12	5 000 000	3 000 000
	<u>5 000 000</u>	<u>3 000 000</u>

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Not 13	1 427 204	1 715 854
	<u>1 427 204</u>	<u>1 715 854</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>6 780 264</u>	<u>4 980 275</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>98 949 243</u>	<u>98 147 707</u>
-------------------	-------------------



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

9 471 000

9 471 000

Fond för yttre underhåll

10 256 147

9 109 928

Summa bundet eget kapital

19 727 147

18 580 928

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 362 439

6 332 059

Årets resultat

2 370 845

176 599

Summa fritt eget kapital

7 733 285

6 508 658

Summa eget kapital

27 460 431

25 089 586

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

68 031 204

69 327 828

Summa långfristiga skulder

68 031 204

69 327 828

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

936 624

936 624

Leverantörsskulder

975 259

521 965

Skatteskulder

14 629

7 409

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

682 716

573 298

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

848 380

1 690 998

Summa kortfristiga skulder

3 457 607

3 730 294

Summa skulder

71 488 811

73 058 122

Summa eget kapital och skulder

98 949 243

98 147 707



Kassaflödesanalys

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	2 370 845	176 599
-----------------------------------	-----------	---------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	998 453	998 453
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 369 298	1 175 052

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 969	154 338
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-272 686	-541 322
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 032 643	788 068

Investeringsverksamhet

Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
--	---	---

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 296 624	-610 804
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 296 624	-610 804

Årets kassaflöde	1 736 019	177 264
-------------------------	------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	4 752 018	4 574 754
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	6 488 037	4 752 018
-------------------------------------	------------------	------------------

Handwritten signature

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 85 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,9 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.





Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	11 279 220	11 285 736
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-40	0
	Hysesintäkt bostäder	240	240
	Hysesintäkt lokaler	174 800	157 800
	Hysesintäkt garage och bilplatser	168 633	478 625
	Hysesintäkt övrigt	54 800	102 400
	Årsavgift konsumtionsavgift el	507 810	521 608
	Intäkt andrahandsupplåtelse	299 705	295 428
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 487	13 427
	Övriga fakturerade kostnader	140	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	0
		12 508 795	12 855 264
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	31 429	39 583
		31 429	39 583
Not 4	Driftkostnader		
	Reparationer	-1 260 062	-1 083 603
	El	-1 061 546	-1 046 378
	Uppvärmning	-1 366 798	-1 371 345
	Vatten	-371 471	-434 746
	Renhållning	-289 081	-285 740
	Bevakningskostnader	-165 200	-134 154
	TV, bredband, iptelefoni	-322 696	-350 854
	Serviceavtal	-5 208	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	0	-8 925
	Förvaltningskostnader	-1 591 241	-1 188 745
	Försäkringar	-128 505	-126 204
	Fastighetsskatt	-304 138	-296 918
	Periodiskt underhåll	-323 781	-1 218 941
	Övriga driftkostnader	-170 869	-314 589
		-7 360 596	-7 861 142
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övrigt	-323 781	-1 218 941
		-323 781	-1 218 941
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-125	-17 700
	Övriga förvaltningskostnader	-63 362	-50 350
	Kostnader överlåtelse och pant	-43 209	-25 960
	Föreningsverksamhet	-5 850	-8 350
	Kontorsutrustning och -material	-3 717	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-95 561	-11 815
	Konsulter	-67 350	-247 144
	Medlemsavgifter HSB	-65 200	-65 200
	Stämma och styrelse	-25 912	-21 229
	Arrende, hyra, leasing	0	-495 563
		-370 287	-943 311
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-242 175	-258 300
	Övriga arvoden	-143 750	-127 450
	Övriga personalkostnader	-234	0
	Revisionsarvode	-6 250	-6 150
	Sociala avgifter	-88 005	-86 787
		-480 414	-478 687
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-998 453	-998 453
		-998 453	-998 453

Not 8 Byggnader och mark				2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				113 146 000	113 146 000
Ingående anskaffningsvärde mark				7 300 000	7 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				120 446 000	120 446 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-27 279 068	-26 280 615
Årets avskrivningar byggnader				-998 453	-998 453
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-28 277 521	-27 279 068
Utgående bokfört värde				92 168 479	93 166 932
Bokförda värden byggnader				84 868 479	85 866 932
Bokförda värden mark				7 300 000	7 300 000
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	152 000 000	116 000 000	268 000 000	254 000 000
Lokaler		734 000	212 000	946 000	1 080 000
		152 734 000	116 212 000	268 946 000	255 080 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 10 Övriga fordringar			
Avräkning HSB		60 834	36 164
Skattekonto		26 566	26 562
		87 400	62 726

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		32 355	31 441
Förutbetald kabel-TV och bredband		101 025	99 848
Upplupna ränteintäkter		4 601	651
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 976	60 593
		254 957	192 533

Not 12 Kortfristiga placeringar			
	Räntesats	Konv.datum	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-03-19	5 000 000
Placering HSB 3 mån	0,70%	2019-03-19	0
			5 000 000
			3 000 000

Not 13 Kassa och bank			
Kassa		2 086	1 521
Sparbanken Skåne		1 425 118	1 714 333
		1 427 204	1 715 854



**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolånebetalningar		1,13%	2020-03-28	6 850 000	200 000
SEB Bolånebetalningar		1,13%	2020-03-28	3 245 000	100 000
SEB Bolånebetalningar		1,36%	2023-11-26	23 125 000	700 000
SEB Bolånebetalningar		0,79%	2020-11-28	24 000 000	0
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		3,60%	2021-01-30	11 747 828	271 624
				68 967 828	1 271 624

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	67 696 204
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,60%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 086 496
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	62 609 708
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	110 062 000	110 062 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	110 062 000	110 062 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	13 032	13 032
Medlemmars inre fond	533 227	560 266
Övriga kortfristiga skulder	136 457	0
	682 716	573 298

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	368 637
Upplupna räntekostnader	37 503	47 642
Upplupen revision	0	17 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	810 877	1 213 766
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	43 953
	848 380	1 690 998

15/3 2020

Richard Åkesson

Ann-Christin Hultberg-Kuczkowski

Dennis Järpell

Ebbe Åkerberg

Jörgen Nordberg

Linnea Almqvist

Ragnar Anderzén

Sigvard Bardosson

Cornelia Håkansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 03-15

Gert Råberg

Revisor vald av föreningsstämman

Tommy Mårtensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Upplysning av särskild betydelse

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Upplysning av särskild betydelse.

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras 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 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 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 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 revisionssed 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 2019 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.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

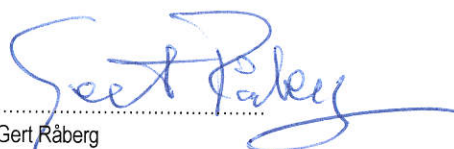
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig 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 den 15/3 2020



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gert Råberg

Av föreningen vald revisor