



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Krusbäret i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Krusbäret i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2246 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 den 15 augusti 1935. Föreningens första ekonomiska plan registrerades den 31 oktober 1936.

Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krusbäret 2	1937-12-07	1938
Krusbäret 3	1935-10-01	1935
Krusbäret 4	1936-10-01	1936

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	261
148	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 858
Totalt 153 objekt		7 119

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 1 rok, 107 st 2 rok, 5 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Erik Flodén	Ordförande
Sölve Landén	Ledamot
Stefan Engström	Ledamot
Alexander Persson	Ledamot
Filip Rentschler	Ledamot
Erik Melander	Ledamot
Albin Nilsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Melander, Filip Rentschler och Albin Nilsson.

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Lennart Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Louise Rehme (ordförande) och Roman Jonson Bode , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +18% per 2024-01-01 är registrerad. Höjningen avser inte kostnaden för bredband och TV.

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.

Underhåll

Under året utförda underhållsåtgärder;

Det nya låssystemet färdigställdes och togs i drift under året. Portkoder och mekaniska nycklar har ersatts med taggar. I systemet inkluderas digitala info-tavlor samt att föreningens medlemmar har tillgång till en app med portvideo samt bokning av tvättstuga, pingisrum och föreningslokal. Styrelsen skickar dokument och meddelanden till medlemmarna via samma app.

Framtida underhåll

Löpande underhåll enligt underhållsplan. Spolning av stammar samt obligatorisk ventilationskontroll kommer genomföras.

Föreningen fortsätter att undersöka energibesparande åtgärder så som solceller på taken. En projektledare från HSB är anlitad. Detta för att på sikt spara pengar samt värna för miljön.

Vid behov ytterligare åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten.

Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på -1.185 tkr, detta är till följd av det stora underhållet på fastigheten som gjordes under 2023. Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll.

Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 309 och under året har det tillkommit 53 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 326.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	84	136	122	146	111
Skuldsättning, kr/kvm	5 198	4 957	5 023	4 322	4 390
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 396	5 146	5 214	4 486	4 557
Räntekänslighet, %	7	7	7	6	7
Energikostnad, kr/kvm	292	256	249	233	234
Årsavgifter, kr/kvm	866	819	799	734	713
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	87	87	86
Totala intäkter, kr/kvm	887	843	818	779	764
Nettoomsättning, tkr	6 268	5 911	5 792	5 526	5 379
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 185	-158	-388	-170	184
Soliditet, %	15	16	16	19	19

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 och värme per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).(el ingår ej)

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	178 800	0	0	178 800
Underhållsfond, kr	4 331 004	0	-308 747	4 022 257
S:a bundet eget kapital, kr	4 509 804	0	-308 747	4 201 057
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 653 874	-158 246	308 747	2 804 375
Årets resultat, kr	-158 246	158 246	-1 185 296	-1 185 296
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 495 628	0	-876 549	1 619 079
S:a eget kapital, kr	7 005 432	0	-1 185 296	5 820 136

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 260.000 kr samt ianspråktagande skett med 568.747 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	2 495 629
Årets resultat, kr	-1 185 296
Reservation till underhållsfond, kr	-260 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	568 747
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 619 080

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 619 080
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 268 195	5 911 194
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 421	89 261
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 316 616	6 000 455
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 535 936	-4 012 471
Underhåll enligt plan	Not 5	-568 748	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-461 023	-230 327
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-203 952	-288 423
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 211 465	-1 127 669
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 981 124	-5 658 890
RÖRELSERESULTAT		-664 507	341 565
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 996	2 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-542 784	-502 062
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-520 788	-499 811
ÅRETS RESULTAT		-1 185 296	-158 246

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	43 159 042	41 309 166
Inventarier och installationer	Not 10	67 794	125 907
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	87 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>43 226 837</u>	<u>41 522 572</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 227 337</u>	<u>41 523 072</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3	-255
Kundfordringar		0	14 575
Avräkningskonto HSB		737 705	18 262
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	28 181	28 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	93 759	91 973
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>859 648</u>	<u>153 482</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>700 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	499 928	1 482 314
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>499 928</u>	<u>1 482 314</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 359 575</u>	<u>2 335 796</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 586 912</u>	<u>43 858 868</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	178 800	178 800	
Fond för yttre underhåll	4 022 257	4 331 004	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>4 201 057</u>	<u>4 509 804</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 804 375	2 653 874	
Årets resultat	-1 185 296	-158 246	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 619 080</u>	<u>2 495 628</u>	
Summa eget kapital	<u>5 820 137</u>	<u>7 005 432</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	<u>21 700 000</u>	<u>31 111 082</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>21 700 000</u>	<u>31 111 082</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	15 301 482	4 177 400
Leverantörsskulder		682 856	519 760
Aktuell skatteskuld	Not 18	23 200	17 317
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	0	6 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 059 237	1 021 395
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>17 066 775</u>	<u>5 742 354</u>
Summa skulder		<u>38 766 775</u>	<u>36 853 436</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>44 586 912</u>	<u>43 858 868</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-664 507	341 565
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 211 465	1 127 669
	<u>546 957</u>	<u>1 469 234</u>
Erhållen ränta	22 040	2 207
Erlagd ränta	-539 991	-501 797
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>29 006</u>	<u>969 644</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 233	91 086
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	197 546	-647 587
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	239 785	413 143
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 915 729	-635 938
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-2 915 729	-635 938
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 713 000	-467 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 713 000	-467 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-962 944	-689 795
Likvida medel vid årets början	2 200 576	2 890 370
Likvida medel vid årets slut	1 237 632	2 200 576
	<u>-962 944</u>	<u>-689 795</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	5 652 576	5 333 273
Hysesintäkt lokaler	209 988	189 420
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	288 977	287 312
Intäkt andrahandsupplåtelse	73 139	47 147
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	43 515	54 042
	<u>6 268 195</u>	<u>5 911 194</u>

*I årsavgifter ingår värme, vatten TV och bredband

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-söd	48 421	0
Övrigt	0	89 261
	<u>48 421</u>	<u>89 261</u>

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-557 555	-313 799
El	-256 156	-173 201
Uppvärmning	-1 360 703	-1 270 612
Vatten	-458 355	-380 126
Renhållning	-221 036	-175 196
Bevakningskostnader	-4 828	-8 995
TV, bredband, iptelefoni	-286 723	-334 923
Serviceavtal	-4 500	-70 174
Förvaltningskostnader	-962 994	-938 796
Försäkringar	-77 061	-82 268
Fastighetsskatt	-255 412	-243 752
Övriga driftskostnader	-90 613	-20 630
	<u>-4 535 936</u>	<u>-4 012 471</u>

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-88 591	0
Underhåll övrigt	-480 157	0
	<u>-568 748</u>	<u>0</u>

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 507	-19 540
Övriga förvaltningskostnader	-24 110	-37 627
Kostnader överlåtelse och panter	-56 553	-65 077
Kontorsutrustning och -material	-2 167	-800
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-39 775	0
Konsulter	-272 269	-38 260
Förbrukningsinventarier	0	-23 623
Medlemsavgifter HSB	-45 400	-45 400
Stämma och styrelse	-243	0
	<u>-461 023</u>	<u>-230 327</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-158 126	-232 424
Övriga arvoden	-3 714	-3 220
Övriga personalkostnader	0	-166
Sociala avgifter	-42 112	-52 613
	<u>-203 952</u>	<u>-288 423</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 153 352	-1 069 557
Installationer och inventarier	-58 112	-58 112
	<u>-1 211 465</u>	<u>-1 127 669</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 327 018	51 450 191
Överfört från Pågående nyanläggning	3 003 229	5 876 827
Ingående anskaffningsvärde mark	90 000	90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 420 247	57 417 018

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 107 852	-15 038 295
Årets avskrivningar byggnader	-1 153 352	-1 069 557
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 261 205	-16 107 852

Utgående redovisat värde

43 159 042

41 309 166

Redovisade värden byggnader

43 069 042

41 219 166

Redovisade värden mark

90 000

90 000

Fastighetsbeteckning: Krusbäret 2, 3, 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1950-1952	70 600 000	70 600 000	141 200 000	141 200 000
Lokaler		1 541 000	353 000	1 894 000	1 894 000
		72 141 000	70 953 000	143 094 000	143 094 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 122 000	36 302 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	38 122 000	36 302 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	484 281	484 281
Utgående anskaffningsvärden	484 281	484 281

Ingående avskrivningar	-358 374	-300 262
Årets avskrivningar	-58 112	-58 112
Utgående avskrivningar	-416 487	-358 374

Utgående redovisat värde

67 794

125 907

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	87 500	5 328 389
Årets Investering	2 915 729	0
Omklassificering till Byggnader och mark	-3 003 229	-5 240 889
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	87 500

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	28 181	28 927
	28 181	28 927

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	22 689	20 859
Förutbetald kabel-TV och bredband	71 070	71 070
Upplupna ränteintäkter	0	44
	93 759	91 973

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-03-30	0	700 000
			0	700 000

Not 16 BANK

Sparbanken Skåne	499 928	1 482 314
	499 928	1 482 314

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank		1,09%	2025-03-31	11 340 000	120 000
Danske Bank		1,42%	2024-04-02	8 540 000	0
Danske Bank		2,02%	2026-03-31	8 300 000	120 000
Danske Bank		4,17%	2025-06-30	2 300 000	0
SEB Autogiro		4,76%	2024-06-28	3 830 400	107 000
Stadshypotek AB		0,90%	2024-06-30	2 691 082	180 000
				37 001 482	527 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **21 700 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 240 000

Lån som ska konverteras inom ett år 15 061 482

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **15 301 482**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,93%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 108 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 34 366 482

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	23 200	17 317
	23 200	17 317

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	27
Arbetsgivaravgifter	0	9
Övriga kortfristiga skulder	0	6 446
	0	6 482

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	111 450	200 400
Upplupna sociala avgifter	35 018	59 352
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	287 038	228 176
Upplupna räntekostnader	6 257	3 464
Upplupen revision	18 000	18 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	501 192	512 003
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 282	0
	1 059 237	1 021 395

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Albin Nilsson.....
Alexander Persson.....
Erik Flodén.....
Erik Melander.....
Filip Rentschler.....
Stefan Engström.....
Sölve Landén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lenart Persson
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Krusbäret i Lund, org.nr. 745000-2246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krusbäret i Lund för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 från BoRevision 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 Krusbäret i Lund för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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

Lennart Persson
Av föreningen vald revisor

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.